Regione Veneto
Provincia di Padova
Comune di Castelbaldo

P.A.T.

Piano di Assetto del Territorio

Variante di adeguamento alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo di cui alla LR 6 giugno 2017, n. 14, ai sensi dell'art. 13, comma 10 e con le procedure di cui all'art. 14 della medesima LR 6 giugno 2017, n. 14

Variante alle Norme di Attuazione

Progettisti
Urb. Francesco Finotto
Arch. Valter Granzotto

Sindaco
dott. BERNARDINELLO RICCARDO

Ufficio Tecnico
Geom. Sergio Cavallarin

Adozione

Approvazione

Elaborato firmato digitalmente
ai sensi degli artt. 20, 21 e 24 del D.LGS 82/2005

PROTECO engineering s.r.l. - Via Cesare Battisti n.39 | 30027 San Dona' di Piave (VE) |
Cod. Fisc. e Part. IVA 03952490278 | tel 0421-54589 | fax 0421 54532 | mail: protecoeng@protecoeng.com|
Pec:protecoengineeringsrl@legalmail.it

2019

ART. 1. VARIANTE ALL'ART. 21 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PAT 5
Ambiti di urbanizzazione consolidata *5*
Consumo di suolo *5*
Direttive 5
Prescrizioni 5
TESTO ALLINEATO DELLA VARIANTE ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PAT6
Art. 21 Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei 6
Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun Ambito Territoriale Omogeneo entro i limiti di flessibilità stabiliti dal PAT *7*
Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard urbanistici entro i limiti di flessibilità per ciascun Ambito Territoriale Omogeneo stabiliti dal PAT 8
Utilizzo della zona agricola *10*
Art. 21 Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei 11
Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun Ambito Territoriale Omogeneo entro i limiti di flessibilità stabiliti dal PAT *12*
Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard urbanistici entro i limiti di flessibilità per ciascun Ambito Territoriale Omogeneo stabiliti dal PAT 13
Ambiti di urbanizzazione consolidata *15*
Consumo di suolo *15*
Direttive 15
Prescrizioni 15

Art. 1. Variante all'art. 21 delle Norme di Attuazione del PAT

1. All'art. 21 delle Norme di Attuazione del PAT i commi da 21 a 23 sono sostituiti dai seguenti commi da 21 a 25:

AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

21. "Gli *ambiti di urbanizzazione consolidata* individuati nella Tav. 6 – *Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata*, sono definiti ai sensi dell'art. 2, comma 1 lettera e) della LR 14/2017.

CONSUMO DI SUOLO

Direttive

22. Il PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT, verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica, nel rispetto delle direttrici preferenziali di sviluppo insediati, qualora risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il Comune procede:

a) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti dal PAT;

b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.

Prescrizioni

23. All'esterno degli *ambiti di urbanizzazione* consolidata la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, come definito dall'art. 2, comma 1 lettera c) della LR 14/2017, è pari a **6,25** ettari, in conformità alla quantità definita dalla DGR n. 668 del 15 maggio 2018, nell'allegato D tabella 2.

24. Sono sempre consentiti in deroga al limite stabilito gli interventi previsti dall'art. 12, comma1, LR 14/2017.

25. Va predisposto idoneo piano di monitoraggio che verifichi dal momento di approvazione della presente variante e ad ogni modifica al PI, in ogni caso almeno ogni due anni, il saldo del suolo naturale e seminaturale consumato."

Testo allineato della Variante alle Norme di Attuazione del PAT

Testo Vigente

Art. 21 Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei

1. La disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) integra le disposizioni generali per l'assetto del territorio, di cui al Titolo III.
2. Tale disciplina è organizzata, negli articoli che seguono, in forma di schede, che si riferiscono alla disciplina dei singoli ATO, comprensiva dei parametri teorici di dimensionamento, formulati sulla base di previsioni decennali.
3. Le nuove potenzialità edificatorie disciplinate in termini di carico insediativo aggiuntivo e gli standard urbanistici da soddisfare vengono indicate per ogni singolo ATO considerando le esigenze, in termini di nuova edificabilità, rispetto alle seguenti destinazioni d'uso:
   a) Residenza, ed attività assimilate alla residenza;
   b) produttivo commercio/direzionale/ricettivo/servizi.
4. Il fabbisogno complessivo, che si traduce in un carico insediativo aggiuntivo, è valutato secondo la seguente ipotesi:
   a) per la residenza ed attività assimilate, m^3 79.913 corrispondente al Volume già previsto dal PRG vigente non ancora realizzato.

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	**TOTALI**
abitanti	**1.593**	**400**	**-**	**1.993**
Volume aggiuntivo mc	**-**	**79.913**	**-**	**79.913**
mc/abitante teorico	**-**	**200**	**200**	**200**
mq/abitante di standard primari	**4,57**	**20,97**	**21,63**	**21,63**
mq/abitante di standard secondari	**28,84**	**50,78**	**53,95**	**53,95**
mq/abitante di standard	**33,42**	**71,74**	**75,58**	**75,58**
standard primari totali mq	**7.285**	**41.780**	**1.312**	**43.092**
standard secondari totali mq	**45.949**	**101.176**	**6.330**	**107.506**
standard totali mq	**53.235**	**142.956**	**7.641**	**150.598**

   b) per le attività produttive, commerciali, direzionali e logistiche, ha 9,11 di Superficie Territoriale già prevista dal PRG vigente e ha 1,4 introdotti dal PAT in conformità con le previsioni del PTCP e PATI Montagnanese (5% delle ZTO D del PRG vigente)

Attività produttive, commerciali, direzionali e logistiche	PRG vigente non attuato	definiti dal PAT	**TOTALI**
Superficie territoriale mq	**91.120**	**14.000**	**105.120**
Superficie a verde e servizi pubblici mq	**9.112**	**1.400**	**10.512**
superficie a parcheggio mq	**9.112**	**1.400**	**10.512**

La superficie produttiva relativa alla zona D a ridosso dell'Adige potrà essere stralciata in fase di prima variante al PI.

5. Il carico insediativo complessivo del PAT corrisponde all'edificabilità residua prevista dal PRG vigente, comprendendo quella legata a Piani Urbanistici Attuativi o Progetti i cui relativi lavori siano iniziati. Il carico insediativo corrispondente all'eventuale riutilizzo residenziale delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola secondo le determinazioni del PI, ai sensi del precedente Art. 15 comma 2 lettera e), potrà essere computato nel dimensionamento generale del PAT a prescindere dall'ATO in cui sono localizzati di interventi di recupero, ferme restando le quantità totali.

MODIFICHE AL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DI CIASCUN AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO ENTRO I LIMITI DI FLESSIBILITÀ STABILITI DAL PAT

6. Per la residenza, in particolare:
   - il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 15%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo;
   - In aggiunta al fabbisogno abitativo definito dal PAT, sono comunque consentiti (ad eccezione del centro storico e delle zone agricole) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 150 m^3 per unità edilizia), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che vengono definiti dal PI per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.

7. Per le attività produttive, commerciali e direzionali esistenti in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo definito dal PAT, il PI può definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, di integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.

8. Rispetto al PI i Piani Urbanistici Attuativi, possono prevedere modificazione del proprio perimetro e della propria superficie

territoriale con il limite massimo del 10 per cento (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della superficie territoriale originaria e di quella variata) e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Tali modifiche non costituiscono variante al PI.

9. Qualora il soggetto attuatore attui interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica ed ambientale aggiuntivi rispetto a quelli corrispondenti al proprio campo di intervento e previo accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, i Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica possono anche prevedere modifiche al PI, con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

a) La densità massima territoriale o fondiaria;
b) L'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
c) L'altezza massima degli edifici;
d) La lunghezza massima delle fronti.

10. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma precedente costituiscono variante al PI.

DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER SERVIZI E MODIFICHE AGLI STANDARD URBANISTICI ENTRO I LIMITI DI FLESSIBILITÀ PER CIASCUN AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO STABILITI DAL PAT

11. Il PAT, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'idonea dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

12. Le attrezzature ed i servizi riguardano in particolare:

a) L'istruzione;
b) L'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
c) La pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
d) Le attività culturali, associative e politiche;
e) Gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;
f) Gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
g) I parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;
h) Gli elementi di riqualificazione urbana.

13. Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non posso essere inferiori a:
    a) Residenza m^2 30 per abitante teorico;
    b) Industria e artigianato, m^2 10 ogni 100 m^2 di superficie territoriale delle singole zone;
    c) Commercio e direzionale, m^2 100 ogni 100 m^2 di superficie lorda di pavimento;
    d) Turismo, m^2 15 ogni 100 m^3, oppure m^2 10 ogni 100 m^2, nel caso di insediamenti all'aperto.

14. Il PAT articola e differenzia le dotazioni minime di cui al comma precedente in relazione alle caratteristiche del tessuto insediativo di ciascun ATO. La quantità di standard totale definita per ciascun ATO ha valore prescrittivo e va intesa come dotazione minima, mentre la suddivisione tra primario e secondario e il rapporto mq/abitante ha valore indicativo.

15. Le dotazioni di cui al precedente comma 13 lettera a) devono essere assicurate in sede di PI e di PUA con destinazione residenziale per le aree di nuova formazione, mentre quelle di cui alle lettere b), c) d) devono essere assicurate in tutti gli interventi, ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

16. Le aree per servizi di cui ai commi precedenti dovranno essere accessibili, fruibili, dotate di adeguatezza tecnologica e semplicità ed economicità di gestione. Non potranno essere computate come dotazione di aree per servizi negli insediamenti residenziali, gli spazi verdi che soddisfano mere esigenze di arredo (aiuole, percorsi, ecc.) e non consentono la loro fruibilità da parte della collettività.

17. Allo scopo di evitare la polverizzazione e dispersione dei servizi pubblici il PI definisce le soglie minime, da assicurare in tutti gli interventi, ai sensi dell'art. 31, comma 6 della LR 11/2004, potendo procedere alla monetizzazione o compensazione nel caso di dimensioni insufficienti a garantirne l'idoneità funzionale, in relazione ai seguenti elementi:
    - Ambiti Territoriali Omogenei (ATO),
    - necessità del contesto in cui l'intervento si colloca,
    - al tipo di intervento.

18. In ogni caso le soglie minime stabilite dal PI non potranno essere inferiori a:
    - 5 mq/abitante per le aree destinate a parcheggio, con un minimo di mq 250;
    - 15 mq/abitante per le aree destinate a verde attrezzato, con un minimo di mq 1000.

19. In presenza di destinazioni d'uso miste, lo strumento urbanistico attuativo dovrà indicare il volume, ovvero la superficie lorda di

pavimento prevista in relazione alle aree a servizi pubblici contenute nel PUA, ed attribuite (anche in quota parte) alle diverse superfici fondiarie previste, oltre la quale la localizzazione di ulteriori superfici commerciali, direzionali e turistiche sarà subordinata alla realizzazione delle corrispondenti aree standard all'interno del campo di intervento.

20. Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 31 e 32 della LR 11/2004.

UTILIZZO DELLA ZONA AGRICOLA

21. Il PAT determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, in conformità all'art. 13, comma 1, lettera f) della LR 11/04.

Superficie Agricola Utilizzata rilevata al 2014 - SAU (ha)	1.300,03
Superficie territoriale Comunale – STC (ha)	1.514,95
Rapporto SAU/STC = 1.300,03/1.514,95	85,81 % > 61,30%
SAU con abbattimento del 5% (PATI Montagnanese) ha	1.235,03
Rapporto di trasformabilità	1,30%
Zona agricola massima trasformabile (ha) 1.253,03 x 1.30%	16,06

La *Zona agricola massima trasformabile* (SAT nel PATI) da "cedere" al Polo del Montagnanese ai sensi dell'art.12.6.2 lettera g) delle Norme tecniche del PATI è pari a 2,4 ettari (15% delle Zona agricola trasformabile pari a 16,06 ettari) pertanto la Zona agricola massima trasformabile è pari a 13,65 ettari

La quantità massima di zona agricola trasformabile, di cui al comma precedente, viene aumentata per un massimo del 10%, e quindi risulta pari a 15,015 ettari.

22. La SAU trasformabile come calcolata a norma di legge deve essere considerata come limite non superabile. In sede di PI il dimensionamento del PAT dovrà essere monitorato, dal momento della sua adozione in Consiglio Comunale, predisponendo un apposito Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta alla SAU e del nuovo volume assentito e realizzato.

23. Non costituisce consumo di SAU, e pertanto non rientra nel parametro dimensionale determinato, quanto previsto dagli Atti di Indirizzo regionali in materia, di cui alla D.G.R. 3178 del 08.10.2004 e successive modifiche ed integrazioni e riferito alla cartografia di individuazione della SAU esistente al momento dell'adozione del PAT.

Testo Variante

Il testo in variante è riportato in grassetto

Art. 21 Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei

1. La disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) integra le disposizioni generali per l'assetto del territorio, di cui al Titolo III.
2. Tale disciplina è organizzata, negli articoli che seguono, in forma di schede, che si riferiscono alla disciplina dei singoli ATO, comprensiva dei parametri teorici di dimensionamento, formulati sulla base di previsioni decennali.
3. Le nuove potenzialità edificatorie disciplinate in termini di carico insediativo aggiuntivo e gli standard urbanistici da soddisfare vengono indicate per ogni singolo ATO considerando le esigenze, in termini di nuova edificabilità, rispetto alle seguenti destinazioni d'uso:
   c) Residenza, ed attività assimilate alla residenza;
   d) produttivo commercio/direzionale/ricettivo/servizi.
4. Il fabbisogno complessivo, che si traduce in un carico insediativo aggiuntivo, è valutato secondo la seguente ipotesi:
   c) per la residenza ed attività assimilate, m^3 79.913 corrispondente al Volume già previsto dal PRG vigente non ancora realizzato.

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	**TOTALI**
abitanti	**1.593**	**400**	**-**	**1.993**
Volume aggiuntivo mc	**-**	**79.913**	**-**	**79.913**
mc/abitante teorico	**-**	**200**	**200**	**200**
mq/abitante di standard primari	**4,57**	**20,97**	**21,63**	**21,63**
mq/abitante di standard secondari	**28,84**	**50,78**	**53,95**	**53,95**
mq/abitante di standard	**33,42**	**71,74**	**75,58**	**75,58**
standard primari totali mq	**7.285**	**41.780**	**1.312**	**43.092**
standard secondari totali mq	**45.949**	**101.176**	**6.330**	**107.506**
standard totali mq	**53.235**	**142.956**	**7.641**	**150.598**

   d) per le attività produttive, commerciali, direzionali e logistiche, ha 9,11 di Superficie Territoriale già prevista dal PRG vigente e ha 1,4 introdotti dal PAT in conformità con le previsioni del PTCP e PATI Montagnanese (5% delle ZTO D del PRG vigente)

Attività produttive, commerciali, direzionali e logistiche	PRG vigente non attuato	definiti dal PAT	**TOTALI**
Superficie territoriale mq	**91.120**	**14.000**	**105.120**
Superficie a verde e servizi pubblici mq	**9.112**	**1.400**	**10.512**
superficie a parcheggio mq	**9.112**	**1.400**	**10.512**

La superficie produttiva relativa alla zona D a ridosso dell'Adige potrà essere stralciata in fase di prima variante al PI.

5. Il carico insediativo complessivo del PAT corrisponde all'edificabilità residua prevista dal PRG vigente, comprendendo quella legata a Piani Urbanistici Attuativi o Progetti i cui relativi lavori siano iniziati. Il carico insediativo corrispondente all'eventuale riutilizzo residenziale delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola secondo le determinazioni del PI, ai sensi del precedente Art. 15 comma 2 lettera e), potrà essere computato nel dimensionamento generale del PAT a prescindere dall'ATO in cui sono localizzati di interventi di recupero, ferme restando le quantità totali.

MODIFICHE AL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DI CIASCUN AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO ENTRO I LIMITI DI FLESSIBILITÀ STABILITI DAL PAT

6. Per la residenza, in particolare:
   - il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 15%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo;
   - In aggiunta al fabbisogno abitativo definito dal PAT, sono comunque consentiti (ad eccezione del centro storico e delle zone agricole) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 150 m^3 per unità edilizia), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che vengono definiti dal PI per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.

7. Per le attività produttive, commerciali e direzionali esistenti in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo definito dal PAT, il PI può definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, di integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.

8. Rispetto al PI i Piani Urbanistici Attuativi, possono prevedere modificazione del proprio perimetro e della propria superficie territoriale con il limite massimo del 10 per cento (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della superficie territoriale originaria e di quella variata) e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso

e senza riduzione delle superfici per servizi. Tali modifiche non costituiscono variante al PI.

9. Qualora il soggetto attuatore attui interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica ed ambientale aggiuntivi rispetto a quelli corrispondenti al proprio campo di intervento e previo accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, i Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica possono anche prevedere modifiche al PI, con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

e) La densità massima territoriale o fondiaria;
f) L'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
g) L'altezza massima degli edifici;
h) La lunghezza massima delle fronti.

10. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma precedente costituiscono variante al PI.

DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER SERVIZI E MODIFICHE AGLI STANDARD URBANISTICI ENTRO I LIMITI DI FLESSIBILITÀ PER CIASCUN AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO STABILITI DAL PAT

11. Il PAT, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'idonea dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

12. Le attrezzature ed i servizi riguardano in particolare:

i) L'istruzione;
j) L'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
k) La pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
l) Le attività culturali, associative e politiche;
m) Gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;
n) Gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
o) I parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;
p) Gli elementi di riqualificazione urbana.

13. Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non posso essere inferiori a:

e) Residenza m^2 30 per abitante teorico;
f) Industria e artigianato, m^2 10 ogni 100 m^2 di superficie territoriale delle singole zone;

g) Commercio e direzionale, m^2 100 ogni 100 m^2 di superficie lorda di pavimento;
h) Turismo, m^2 15 ogni 100 m^3, oppure m^2 10 ogni 100 m^2, nel caso di insediamenti all'aperto.

14. Il PAT articola e differenzia le dotazioni minime di cui al comma precedente in relazione alle caratteristiche del tessuto insediativo di ciascun ATO. La quantità di standard totale definita per ciascun ATO ha valore prescrittivo e va intesa come dotazione minima, mentre la suddivisione tra primario e secondario e il rapporto mq/abitante ha valore indicativo.
15. Le dotazioni di cui al precedente comma 13 lettera a) devono essere assicurate in sede di PI e di PUA con destinazione residenziale per le aree di nuova formazione, mentre quelle di cui alle lettere b), c) d) devono essere assicurate in tutti gli interventi, ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
16. Le aree per servizi di cui ai commi precedenti dovranno essere accessibili, fruibili, dotate di adeguatezza tecnologica e semplicità ed economicità di gestione. Non potranno essere computate come dotazione di aree per servizi negli insediamenti residenziali, gli spazi verdi che soddisfano mere esigenze di arredo (aiuole, percorsi, ecc.) e non consentono la loro fruibilità da parte della collettività.
17. Allo scopo di evitare la polverizzazione e dispersione dei servizi pubblici il PI definisce le soglie minime, da assicurare in tutti gli interventi, ai sensi dell'art. 31, comma 6 della LR 11/2004, potendo procedere alla monetizzazione o compensazione nel caso di dimensioni insufficienti a garantirne l'idoneità funzionale, in relazione ai seguenti elementi:

- Ambiti Territoriali Omogenei (ATO),
- necessità del contesto in cui l'intervento si colloca,
- al tipo di intervento.

18. In ogni caso le soglie minime stabilite dal PI non potranno essere inferiori a:

- 5 mq/abitante per le aree destinate a parcheggio, con un minimo di mq 250;
- 15 mq/abitante per le aree destinate a verde attrezzato, con un minimo di mq 1000.

19. In presenza di destinazioni d'uso miste, lo strumento urbanistico attuativo dovrà indicare il volume, ovvero la superficie lorda di pavimento prevista in relazione alle aree a servizi pubblici contenute nel PUA, ed attribuite (anche in quota parte) alle diverse superfici fondiarie previste, oltre la quale la localizzazione di ulteriori superfici commerciali, direzionali e turistiche sarà subordinata alla

realizzazione delle corrispondenti aree standard all'interno del campo di intervento.
20. Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 31 e 32 della LR 11/2004.

AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

21. Gli *ambiti di urbanizzazione consolidata* individuati nella Tav. 5 – *Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata*, sono definiti ai sensi dell'art. 2, comma 1 lettera e) della LR 14/2017.

CONSUMO DI SUOLO

Direttive

22. Il PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT, verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica, nel rispetto delle direttrici preferenziali di sviluppo insediati, qualora risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il Comune procede:

a) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti dal PAT;

b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.

Prescrizioni

23. All'esterno degli *ambiti di urbanizzazione* consolidata la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, come definito dall'art. 2, comma 1 lettera c) della LR 14/2017, è pari a 6,25 ettari, in conformità alla quantità definita dalla DGR n. 668 del 15 maggio 2018, nell'allegato D tabella 2.

24. Sono sempre consentiti in deroga al limite stabilito gli interventi previsti dall'art. 12, comma1, LR 14/2017.

25. Va predisposto idoneo piano di monitoraggio che verifichi dal momento di approvazione della presente variante e ad ogni modifica al PI, in ogni caso almeno ogni due anni, il saldo del suolo naturale e seminaturale consumato.