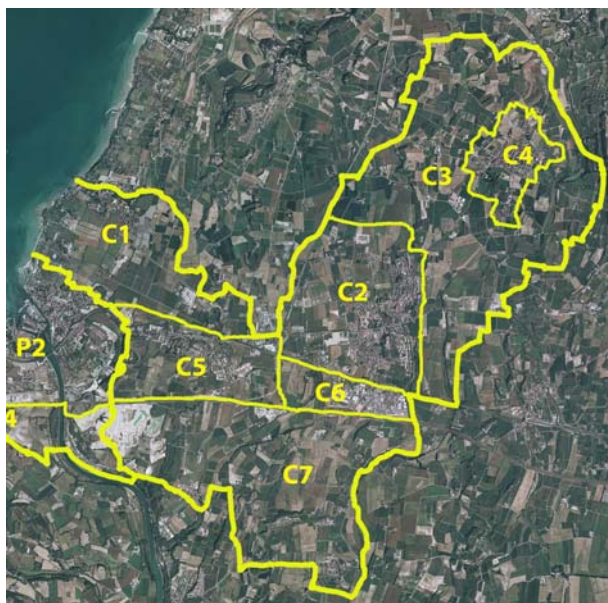




**Comune di Castelnuovo del Garda**

**Provincia di Verona**



## **Piano degli Interventi**

### **PRIMA FASE**

**Giugno 2010**

### **RELAZIONE**

---

*Sindaco*

Maurizio Bernardi

*Assessore all'Urbanistica*

Fausto Scappini

---

*Progettisti*

Silvano Carli ingegnere – C.M.M.S. ASSOCIATI

Fiorella Carloni architetto – Ufficio tecnico comunale

*Collaboratore*

Alberto Accordini architetto – Ufficio tecnico comunale

---

*Quadro conoscitivo ed informatizzazione*

Filippo Floresta architetto – MapDesk s.r.l.

---

*Valutazione di Incidenza Ambientale - Studio agrovegetazionale ed agronomico*

Paola Modena biologa e dottore in scienze naturali

Bruna Basso agronoma

Serena Tarocco biologa

Rete di progettazione ambientale

---



## Indice

1. PREMESSA	pag. 4
2. IL DOCUMENTO DEL SINDACO	pag. 5
3. LE FASI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	pag. 7
4. INQUADRAMENTO NORMATIVO (L.R. 11/2004)	pag. 9
4.1. SUGLI ACCORDI	pag. 10
4.2. COSA E' IL PIANO DEGLI INTERVENTI	pag. 11
5. LA PRIMA FASE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	pag. 13
5.1. GLI ELABORATI GRAFICI DI PIANO	pag. 14
5.2. IL RECEPIMENTO DEGLI ACCORDI DI PIANIFICAZIONE	pag. 20
5.3. MODIFICHE PUNTUALI ALLA ZONIZZAZIONE ED ALLE PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE	pag. 21
5.4. REVISIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	pag. 22

## **1. PREMESSA**

Le Amministrazioni Comunali di Castelnuovo del Garda e Peschiera del Garda hanno adottato, rispettivamente con delibere di Consiglio Comunale n. 13 del 20.02.2008, n. 6 del 18.02.2008, il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, redatto sulla base delle disposizioni contenute nell'art. 14 e seguenti della Legge Regionale 11/04.

Successivamente il PATI è stato approvato con Conferenza di Servizi decisoria con la Regione Veneto il giorno 05.02.2009.

La Giunta Regionale ha ratificato il PATI in data 07.04.2009.

La delibera di ratifica della Giunta Regionale (n. 930 del 07.04.09) è stata pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione n. 33 del 21.04.09, e dunque il PATI è vigente dal giorno 05.05.09.

## **2. IL DOCUMENTO DEL SINDACO**

Nella seduta del 21/04/2009 il Sindaco, ai sensi del comma 1 dell'art. 18 della Legge 11 ha presentato al Consiglio Comunale il "Documento del Sindaco".

Tale documento è da intendersi quale punto di partenza per la redazione del Piano degli Interventi, per consentire la partecipazione ai cittadini, agli enti pubblici ed associazioni economiche e sociali affinché le scelte di piano siano definite secondo principi di trasparenza.

Successivamente alla illustrazione al Consiglio del Documento, il Comune ha indetto riunioni di concertazione aperte agli enti ed ai cittadini.

In tali riunioni è stato illustrato il percorso di formazione ed i contenuti del Piano degli Interventi.

### **I Contenuti del Piano degli Interventi**

La Legge Urbanistica Regionale fissa i contenuti propri del piano degli interventi all'articolo 17, comma 2, che viene di seguito riportato:

*“Il PI in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:*

- a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera b);*
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;*
- c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, c. 14;*
- d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;*
- e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;*
- f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;*
- g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;*
- h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;*
- i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37;*
- j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43;*
- k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica;”*

### **Procedura per la formazione del Piano degli Interventi**

La procedura per la formazione del Piano degli Interventi è regolata dalla Legge Urbanistica Regionale all'articolo 18:

*“1. Il sindaco predisporre un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli*

*effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale.*

*2. Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.*

*3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale; il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.*

*4. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.*

*5. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.*

*6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nel BUR dell'avviso della avvenuta approvazione da effettuarsi a cura del comune.*

*7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33.*

*8. Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo.*

*9. L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.”*

### 3. LE FASI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il percorso di formazione del Piano degli Interventi, tenuto anche conto del carattere “sperimentale” della nuova procedura, si può suddividere in fasi, ordinate secondo le seguenti priorità (il riferimento è l’art. 17 della LR 11/04):

#### **Fase preliminare**

Tale fase, esplicitata con la “Variante allo strumento urbanistico vigente finalizzata al recepimento degli accordi perfezionati preventivamente alla approvazione del PATI”, è divenuta esecutiva a far data dal 15/01/2010, consentendo l’attivazione di accordi ritenuti strategici, come affermato nella relazione che accompagna detta variante:

“L’applicazione delle procedure perequative, e potrebbe dirsi quasi in forma sperimentale, ha infatti trovato buon esito nella pianificazione strutturale del territorio comunale di Castelnuovo del Garda: l’Amministrazione Comunale, nel perseguimento dell’indiscusso e rilevante interesse pubblico, comunque sempre salvaguardando i diritti di terzi e nel rispetto delle norme e della pianificazione sovraordinata, ha concluso, nell’ambito del procedimento di approvazione del PATI, 18 accordi di specie con soggetti privati, includendo in tale accezione oltre alle società anche singoli cittadini, fondando la pianificazione comunale sulla condivisione delle scelte strategiche territoriali.

Tali accordi, perfezionati come atti scritti sottoposti all’approvazione del Consiglio Comunale devono, in conseguenza della definitiva approvazione del PATI e della conseguente ratifica da parte della Regione Veneto, trovare accesso immediato nello strumento di pianificazione operativo, il Piano degli Interventi, inteso in tale forma la conversione dell’ultimo PRG vigente: da qui l’approvazione della presente variante finalizzata esclusivamente al recepimento nel P.I.(ex PRG) dei contenuti, reciprocamente (pubblico-privato) impegnativi, degli accordi di che trattasi.”

#### **Fase 1 o Prima Fase**

La Prima Fase del Piano degli Interventi, qui descritta, rappresenta, unitamente alla Fase Preliminare sopra richiamata, il punto di raccordo e di continuità con il previgente Piano Regolatore Generale.

La Prima Fase affronta le questioni irrinunciabili ed urgenti, ossia:

- La ricognizione ed il rifacimento degli **elaborati grafici di piano** in modo da costituire una base certa per i documenti di pianificazione;
- il **recepimento di tutti gli accordi di pianificazione** sino ad oggi stipulati dall’Amministrazione, sia nella fase di formazione del Piano di Assetto del Territorio, sia dopo la sua approvazione nella Conferenza di Servizi con la Regione Veneto;
- la **risposta puntuale alle osservazioni formulate dai cittadini** sia nella fase delle osservazioni al PAT, sia nella fase successiva alla approvazione;
- la **revisione delle Norme Tecniche di Attuazione**;
- la formazione del “**Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale**”.

## **Fase 2 o Seconda Fase**

La Seconda Fase affronterà le seguenti questioni:

- la revisione dei Piani Particolareggiati dei **Centri Storici**;
- l’analisi e le norme per le **zone agricole**;
- la schedatura e le proposte di intervento per gli **edifici siti in zona agricola ma non più funzionali alla conduzione dei fondi**;
- le proposte di intervento e le norme per le zone di **urbanizzazione diffusa**;
- il perfezionamento e completamento delle **modifiche puntuali**;
- la implementazione del **registro dei crediti edilizi**.

Il procedere per fasi, già annunciato dal “Documento del Sindaco”, consente di attivare il Piano Regolatore Comunale (somma di PAT e PI) in modo graduale e non “traumatico” né per i cittadini, né per gli operatori del settore produttivo e immobiliare.



#### **4. INQUADRAMENTO NORMATIVO (L.R. 11/2004)**

#### **4.1. SUGLI ACCORDI**

##### **Art. 6 – Accordi tra soggetti pubblici e privati.**

1. I comuni, le province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

2. Gli accordi di cui al comma 1 sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni.

## **4.2. COSA E' IL PIANO DEGLI INTERVENTI**

### **Art. 12 – Il Piano Regolatore Comunale.**

1. La pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il piano regolatore comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (PI).

2. Il piano di assetto del territorio (PAT) è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologia, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale.

3. Il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

### **Art. 17 – Contenuti del Piano degli interventi (PI).**

1. Il piano degli interventi (PI) si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA).

2. Il PI in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:

a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b);

b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;

c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14;

d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;

e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;

f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;

g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;

h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;

i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37;

j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43;

k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica;

3. Il PI può, altresì, definire minori distanze rispetto a quelle previste dall'articolo 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 20 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra

spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765”:

- a) nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA planivolumetrici;
- b) nei casi di interventi disciplinati puntualmente.

4. Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6.

5. Il PI è formato da:

- a) una relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
- b) gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;
- c) le norme tecniche operative;
- d) il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- e) il registro dei crediti edilizi;
- f) una banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b), e c).

#### **Art. 48 – Disposizioni transitorie.**

(omissis)

5. I piani regolatori generali vigenti mantengono efficacia fino all'approvazione del primo PAT. A seguito dell'approvazione di tale piano, i piani regolatori generali vigenti acquistano il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT.

(omissis)

## **5. LA PRIMA FASE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

## **5.1. GLI ELABORATI GRAFICI DI PIANO**

Preliminarmente alla formazione del Piano degli Interventi si è posto il problema dell'adeguamento della forma e dei contenuti degli elaborati grafici del Piano Regolatore vigente.

Detto piano prende le mosse da una "Variante Generale" redatta nel 1988 e successivamente integrata, modificata, completata, sino al 2008, su basi cartografiche disparate: carta tecnica regionale rasterizzata, basi catastali ridisegnate e adattate, ecc.

Le tavole che compongono questa prima fase del Piano degli Interventi recepiscono il piano vigente sino alle ultime modifiche introdotte, implementando in esso il P.I., su base cartografica costituita dalla Carta Tecnica Regionale informatizzata e su base Catastale georeferenziata.

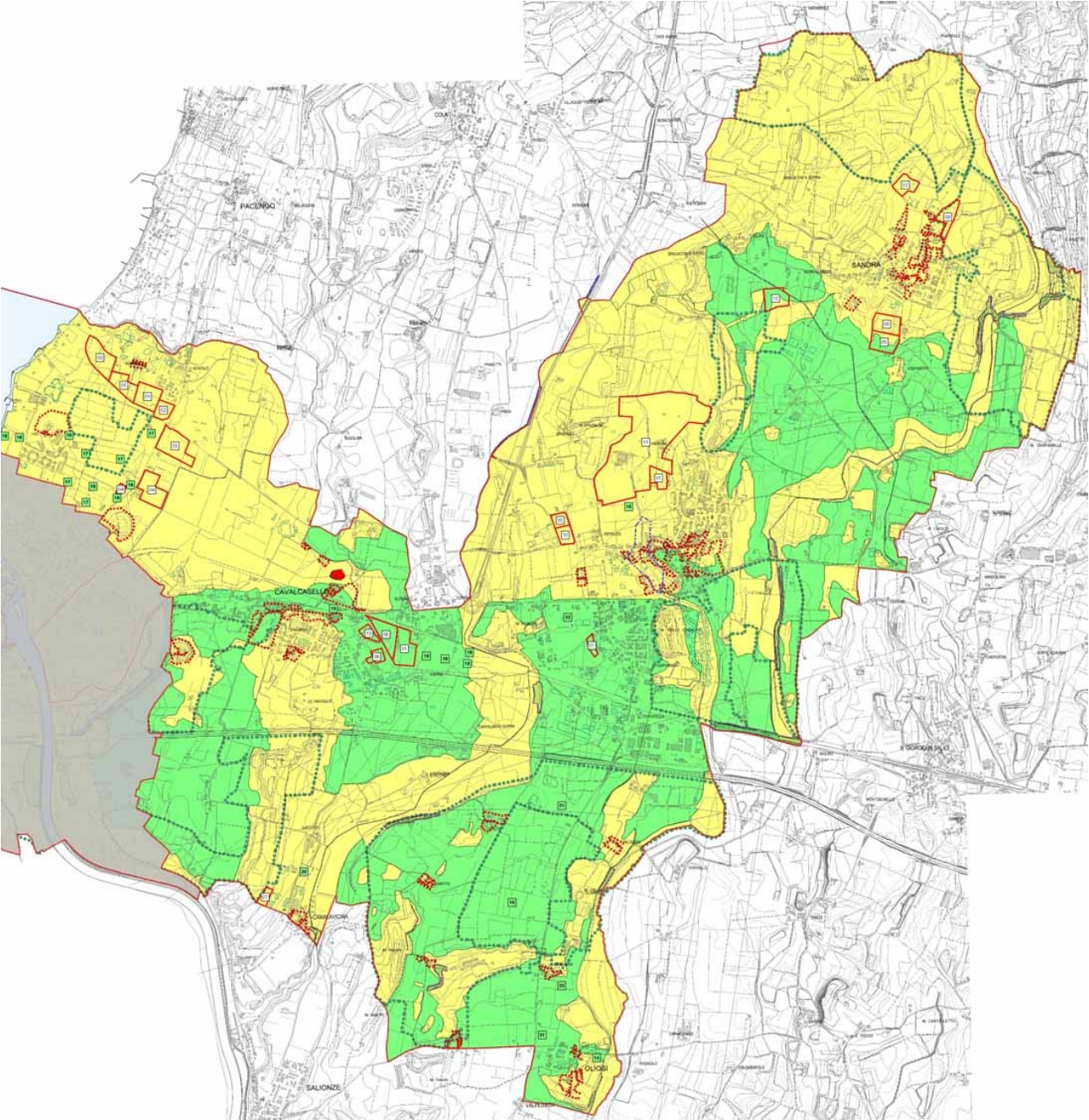
Dette tavole consentono anche il raccordo tra Piano degli Interventi e Piano di Assetto del Territorio, quest'ultimo redatto su Carta Tecnica Regionale con formato shape.

Le tavole che formano il Piano di Assetto del Territorio sono suddivise in quattro tipologie, dipendenti dalla scala, le tavole "A" nella scala 1/10.000 su base Carta Tecnica Regionale, le tavole "B" nella scala 1/5.000 su base Carta Tecnica Regionale e su base Catasto, le tavole "C" nella scala 1/2.000 su base Catasto.

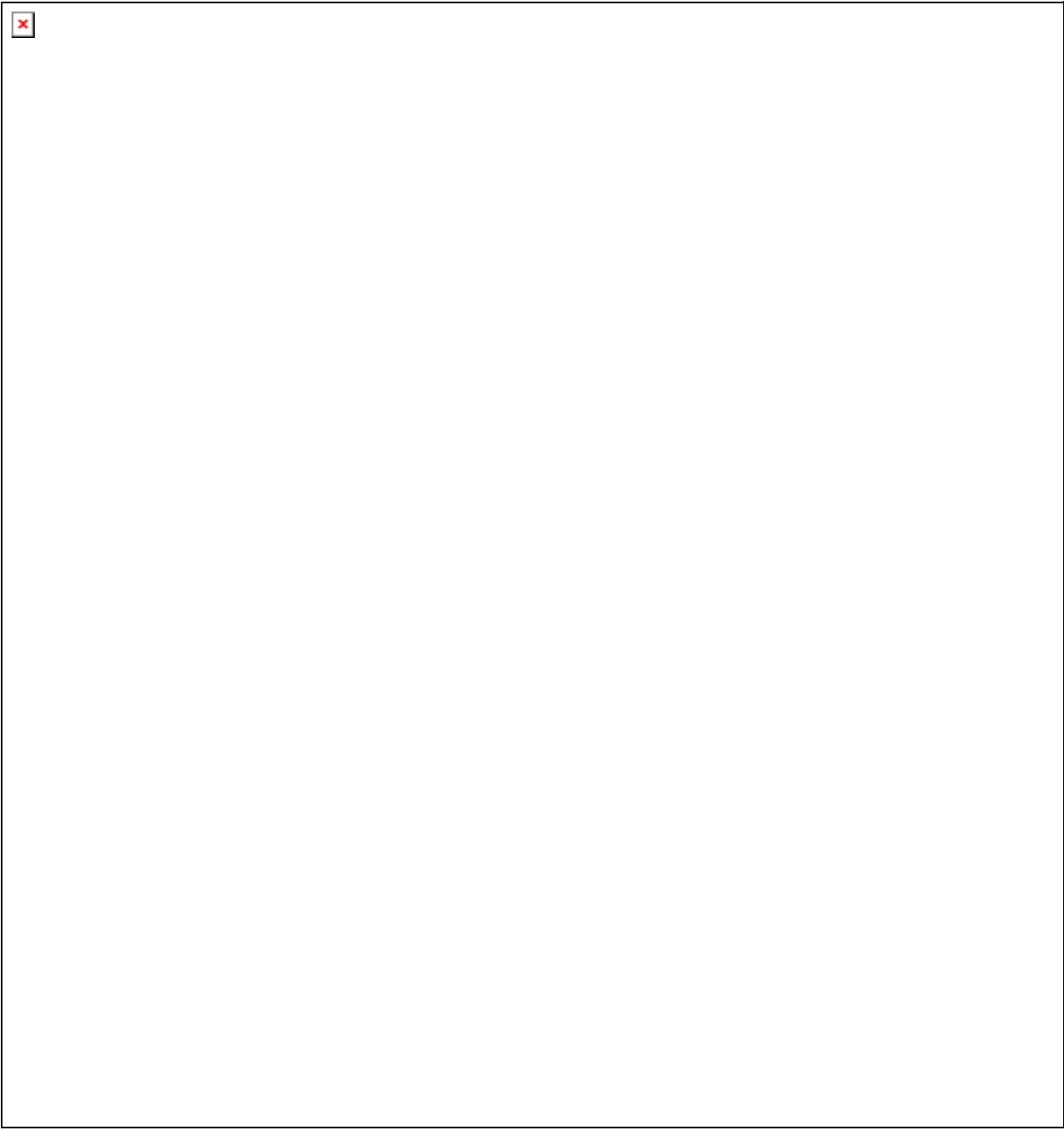
La restituzione del Piano su base Catastale informatizzata consentirà agli uffici comunali una gestione sempre più efficace dello strumento urbanistico, ed una sua integrazione con tutti i "data base" implementati dal Comune: anagrafe, residenza, tassazione di edifici e terreni, ecc..

Nel seguito vengono riportati, non in scala, alcuni elaborati grafici del piano.

La Tavola A3 “Tavola della Fragilità con individuazione accordi”

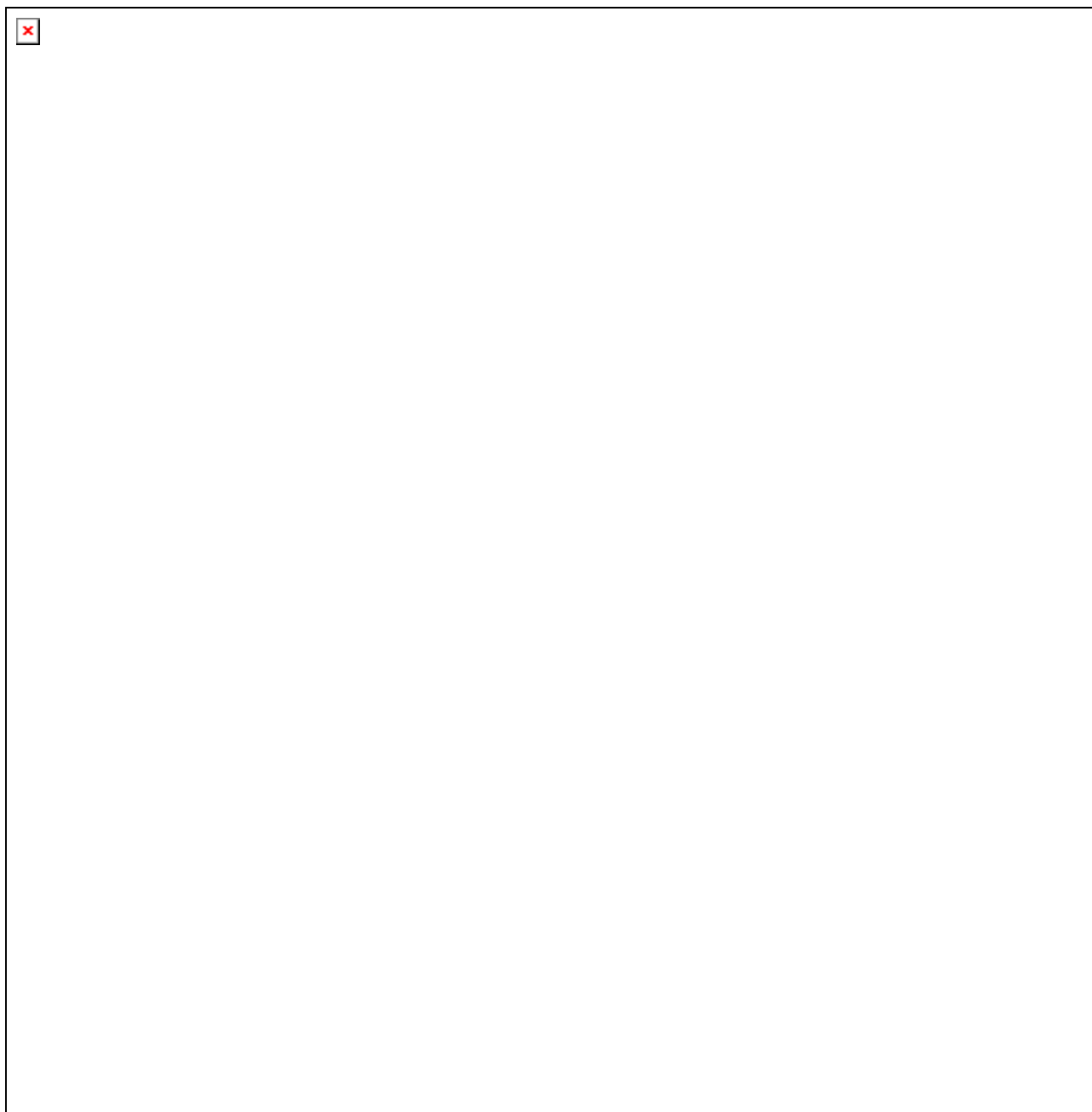


La Tavola B2/CTR, Piano degli Interventi su base Carta Tecnica Regionale

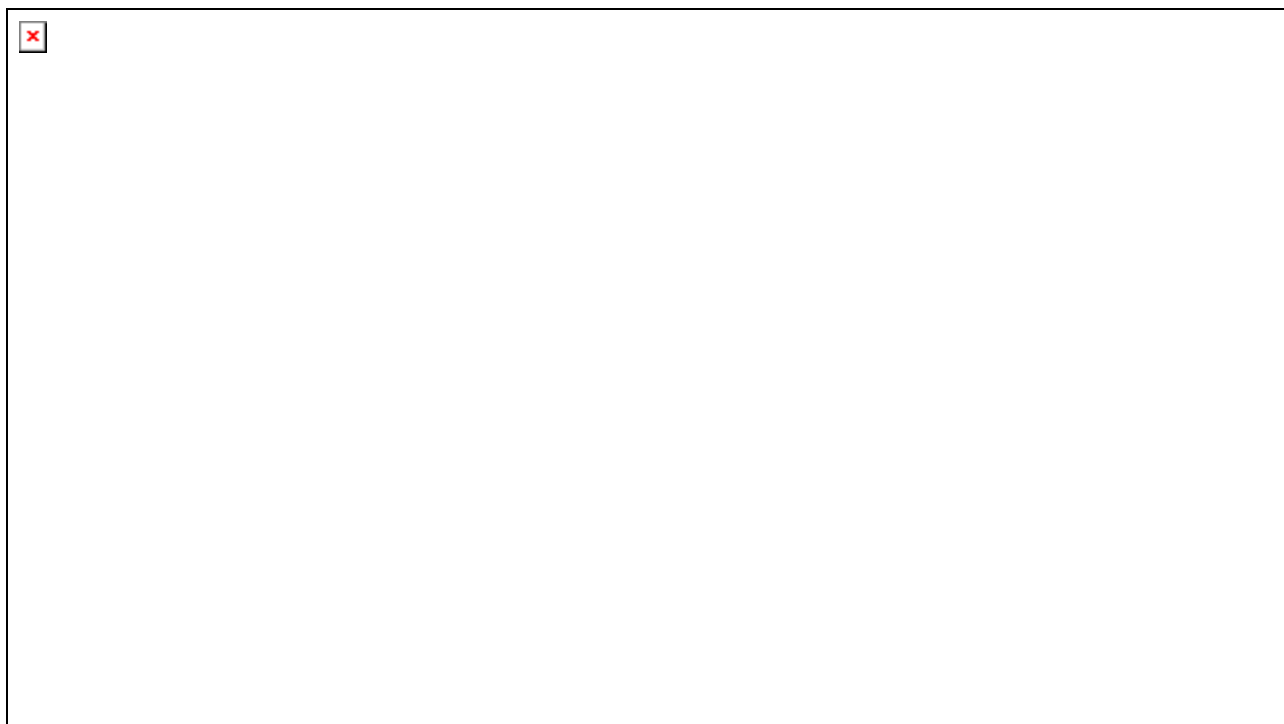




La Tavola B2/CAT, Piano degli Interventi su base Catastale



La Tavola C3, Piano degli Interventi su Base Catastale, nella scala 1 a 2000:



La Tavola A5 che individua le zone soggette a referendum previste dallo Statuto Comunale:



## **5.2. IL RECEPIMENTO DEGLI ACCORDI DI PIANIFICAZIONE**

Il Comune ha stipulato sino ad oggi 23 accordi di pianificazione, 13 dei quali già recepiti nella “Variante allo strumento urbanistico vigente finalizzata al recepimento degli accordi perfezionati preventivamente alla approvazione del PATI”, divenuta esecutiva a far data dal 15/01/2010, gli altri stipulati dopo l’approvazione del PATI.

Otto accordi insistono sull’Ambito Territoriale Omogeneo C1 “Lago” (di questi uno insiste anche sull’ Ambito Territoriale Omogeneo C2 “Castelnuovo”).

Quattro accordi insistono sull’Ambito Territoriale Omogeneo C2 “Castelnuovo” (di questi uno insiste anche sull’ Ambito Territoriale Omogeneo C1 “Lago”, ed uno insiste anche sull’ Ambito Territoriale Omogeneo C5 “Cavalcaselle”).

Un accordo insiste sull’Ambito Territoriale Omogeneo C3 “Campagna” e sull’Ambito Territoriale Omogeneo C4 “Sandrà”.

Tre accordi insistono sull’Ambito Territoriale Omogeneo C4 “Sandrà” (di questi uno insiste anche sull’ Ambito Territoriale Omogeneo C3 “Campagna”).

Sette accordi insistono sull’Ambito Territoriale Omogeneo C5 “Cavalcaselle” (di questi uno insiste anche sull’ Ambito Territoriale Omogeneo C2 “Castelnuovo”).

Cinque accordi insistono sull’Ambito Territoriale Omogeneo C7 “Castelnuovo Sud”.

Nella Tavole A1, A2, A3, A4, alla scala 1/10.000 (tavole che corrispondono a quelle del PATI), sono individuati gli accordi stipulati prima e dopo l’approvazione del PATI e della “Variante allo strumento urbanistico vigente finalizzata al recepimento degli accordi perfezionati preventivamente alla approvazione del PATI”.

In tali tavole si esplicita la congruità di ogni accordo con le prescrizioni ed indicazioni del PATI.

Nella Tavole B1/CAT, B2/CAT, B3/CAT, e B1/CTR, B2/CTR, B3/CTR è riportato il perimetro di ogni area interessata da accordi, su base catastale e su base carta tecnica, il tutto nella scala 1/5.000.

Nelle undici tavole da C1 a C11 è riportato il perimetro di ogni area interessata da accordi con la zonizzazione prevista nel dettaglio, il tutto nella scala 1:2.000.

In ogni ATO gli accordi prevedono la realizzazione di volumetrie compatibili con il dimensionamento del PATI esplicitato nell’elaborato “Norme Tecniche di Attuazione – Allegato A – Ambiti Territoriali Omogenei” approvato unitamente al PATI.

Gli accordi si integrano con il programma delle opere pubbliche, consentendo di finanziare e realizzare opere per oltre 12.000.000 di euro, e consentendo l’acquisizione gratuita al patrimonio comunale di oltre 300.000 mq. di terreni a destinazione pubblica.

### **5.3. MODIFICHE PUNTUALI ALLA ZONIZZAZIONE ED ALLE PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE**

Le modifiche definite “puntuali” riguardano aggiustamenti al piano con modifiche alla zonizzazione di modesta portata in termini di aree impegnate e di volumi che saranno generati.

Il PATI ha operato strategicamente attraverso accordi di pianificazione, che vengono confermati nella strategia del Piano degli Interventi, e che divengono lo strumento principale dell’azione pianificatoria del Comune, lasciando tuttavia spazio ad aggiustamenti e calibrature di minor impatto volumetrico e di minor impegno territoriale, e tuttavia in grado di risolvere specifiche reali situazioni o aspettative della comunità.

Oltre agli aspetti “cartografici” di riclassificazione di alcune aree, occorre ricordare gli aspetti normativi introdotti dalle nuove Norme di Attuazione quali la possibilità di incrementare di 75 mc le unità residenziali (escludendo solo i centri storici), o dalle recenti disposizioni regionali sul “Piano Casa”.

Con un sistema complessivo di azioni si è introdotta la possibilità/opportunità di confermare la residenza delle famiglie edificando nuovi volumi in connessione con le preesistenze.

In merito a queste azioni va considerato che la presente Prima Fase del PI non è esaustiva ed andrà completata affrontando, nella Seconda Parte, il tema delle zone di urbanizzazione diffusa (previste dal PATI e segnalate negli elaborati di questa prima fase), e degli edifici esistenti in zona agricola ma non più funzionali alla conduzione dei fondi.

#### **5.4. REVISIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Il processo di revisione complessiva della legislazione urbanistica della Regione Veneto ha configurato il Piano Regolatore Comunale, quale “somma” di Piano di Assetto del Territorio e Piano degli Interventi.

Il PAT è dotato di una specifica normativa con riguardo alla natura strategica dell’assetto del territorio, e di coordinamento e congruenza con le fonti normative di carattere superiore, il PI strumento di attuazione delle strategie, è dotato di una specifica normativa che consente di rendere operative le scelte.

Rispetto alle previgenti norme di PRG occorre dunque predisporre un raccordo tra PI e PAT che prima non esisteva, ma nel contempo creare un passaggio non traumatico alle nuove disposizioni.

Le nuove norme, mentre assumono la nuova caratterizzazione di operatività a fronte della strategia del PAT, introducendo particolari nuove attenzioni al sistema ambientale ed al sistema relazionale, mantengono un preciso raccordo con il repertorio normativo previgente, sottolineato del resto anche sul fronte grafico nelle tavole di Piano.

Oltre alle nuove norme, il Piano degli Interventi si dota di un “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”, come previsto al comma 5d) dell’art. 17 della L.R. 11/2004.

In definitiva il repertorio normativo del Piano Regolatore Comunale, è ad oggi formato da:

##### **Repertorio normativo del Piano di Assetto del Territorio**

- Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato A alle NTA – Ambiti territoriali omogenei
- Allegato B alle NTA – Prontuario per gli interventi in zona agricola
- Allegato C alle NTA – Sistema del verde

##### **Repertorio normativo del Piano degli Interventi**

- Norme Tecniche di Attuazione
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
- Registro dei crediti edilizi (da implementare nella seconda fase del PI)