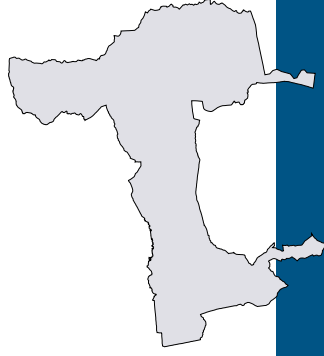


Sindaco
avv. Roberto Rigoni Stern

Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata
arch. Gianni Dall'Osto
dott. Filippo Morato
geom. Davide De Guio

Progettista
ing. Luca Zanella

v1



Fascicolo unico di variante (Relazione, Estratti cartografici e normativi, Schede)



QUARTO ADEGUAMENTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI AL PAT dicembre 2018

INDICE DEI TESTI

1	PREMESSA	Pagina 3
2	NORMATIVA DI RIFERIMENTO	Pagina 3
3	ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI E DELLA VARIANTE	Pagina 4
4	DESCRIZIONE DELLA VARIANTE "QUARTO ADEGUAMENTO DEL PI AL PAT"	Pagina 5
5	DIMENSIONAMENTO	Pagina 259

1.- PREMESSA

In conformità all'art. 17 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11 "Norme per il governo del territorio" la presente relazione programmatica indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico del quarto adeguamento del Piano degli Interventi (P.I.) al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Asiago, approvato in co-pianificazione con la Regione Veneto ai sensi dell'art. 15 della suddetta legge regionale, nella seduta della conferenza di servizi in data 27/04/2012 e ratificato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 706 del 02/05/ 2012, con pubblicazione sul BUR Veneto n. 39 del 22 maggio 2012.

Il Primo Adeguamento del PI al PAT è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 5/12/2013 e successivamente approvato, dopo l'esame e la valutazione delle Osservazioni presentate, con deliberazione n. 9 del 01/04/2014.

Il Secondo Adeguamento del PI al PAT è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 in data 30/11/2015 e successivamente approvato con deliberazione n. 25 del 19/04/2016.

Il Terzo Adeguamento del PI al PAT è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 in data 11/07/2017 e successivamente approvato con deliberazione n. 39 del 28/09/2017.

2.- NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Il presente Piano degli Interventi è parte integrante del Piano Regolatore Comunale (PRC) definito dall'art. 12 della L.R. 11/2004 e contiene le disposizioni operative in conformità dell'art. 17 della L.R. 11/2004 e secondo le procedure dell'art. 18 della L.R. 11/2004.

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 (IED) o per mezzo di strumenti urbanistici attuativi (SUA). Il PI in coerenza e in attuazione del PATI dovrà provvedere a quanto stabilito dall'art. 17 della L.R. 11/2004 e dagli atti di indirizzo ad essa collegati.

Per il Quarto Adeguamento del PI al PAT, il Sindaco, come previsto dall'art. 18 della L.R. 11/2004, ha predisposto uno specifico "Documento programmatico preliminare" che è stato presentato in apposita seduta del Consiglio Comunale in data 5/04/2018 come risultante dalla Deliberazione n. 7, illustrandone le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi con le relative priorità, nonché gli effetti attesi.

Il Documento è stato pubblicato sul sito istituzionale del Comune e ne è stata data notizia anche mediante avvisi in luoghi pubblici.

3.- ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI E DELLA VARIANTE

Il P.I. è formato dagli elaborati elencati all'art. 2 delle NTO; sono interessati dalla presente variante i documenti seguenti:

- | | | |
|------------------|---|----------------|
| - Tavola 1.2.3/0 | Legenda e quadro d'unione dei fogli | |
| - Tavole 1.1/1-4 | Intero territorio comunale – Vincoli (4 fogli) | scala 1:10 000 |
| - Tavole 2/1-3 | Zone significative (3 fogli) | scala 1:5 000 |
| - Tavole 3/1-8 | Zone significative (8 fogli) | scala 1:2 000 |
| - Fascicolo | Schede edifici non più funzionali alla conduzione del fondo | |
| - Fascicolo | Relazione programmatica – dimensionamento | |
| - Fascicolo | Norme Tecniche Operative | |

La variante parziale denominata "QUARTO ADEGUAMENTO DEL PI AL PAT" si compone dei seguenti elaborati proposti all'adozione:

v1 – "Fascicolo unico di variante (Relazione, estratti cartografici e normativi, schede)";

v2 – Tavola "Quadro d'unione degli ambiti interessati da variazioni" - scala 1:10 000.

Il fascicolo **v1** si compone a sua volta della presente relazione, di una prima sezione di estratti cartografici relativa alle nuove aree residenziali di urbanizzazione consolidata, con in calce il nuovo art. 48 TER, dell'elenco tabellare degli interventi puntuali in riscontro a manifestazioni di interesse compatibili, della sezione principale con gli estratti comparativi dell'elaborato a scala di maggior dettaglio interessato e con le eventuali schede o normative oggetto di variazione. Concludono il fascicolo la legenda degli estratti cartografici principali e il riepilogo dimensionale finale.

Le variazioni al testo normativo sono esplicitamente evidenziate con **carattere rosso** (testo aggiunto) e ~~carattere rosso barrato doppio~~ (testo stralciato).

La tavola v2 rappresenta il quadro d'unione complessivo delle aree residenziali edificate determinate dal PAT e degli interventi puntuali numerati.

Supportano la procedura amministrativa anche l'asseverazione di non necessità di valutazione idraulica e la dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza.

Natura e consistenza della variante rientrano pienamente nelle previsioni di PAT e nel mandato di questo al PI: essendo il PAT strumento guida sovraordinato già oggetto di Valutazione Ambientale Strategica con Parere della Commissione Regionale VAS - Autorità Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica - n. 4 del 08/02/ 2012, avente oggetto: "Comune di Asiago

(VI). Rapporto Ambientale al Piano di Assetto del Territorio”, non appare necessaria ulteriore specifica formale verifica di assoggettabilità.

A procedura amministrativa completata, le modifiche conseguenti alla variante saranno integrate in una edizione completa della serie di elaborati di PI, con contestuale aggiornamento del Quadro Conoscitivo di PRC, già predisposto per natura del progetto tematico e delle tecnologie informatiche impiegate, verrà compilato contestualmente all’edizione complessiva approvata di tutti gli elaborati, già programmata successivamente all’approvazione in Consiglio Comunale, allineandolo anche all’eventuale controdeduzione di osservazioni /opposizioni e sostenendo gli adempimenti finali di pubblicazione.

4.- DESCRIZIONE DELLA VARIANTE “QUARTO ADEGUAMENTO DEL PI AL PAT”

Il presente quarto adeguamento del PI al PAT prosegue l’opera di definizione delle trasformazioni territoriali possibili, con obiettivo primario il riscontro alle manifestazioni di interesse presentate da parte dei cittadini proprietari, valutate sia in relazione al disegno strategico di PAT, che al marcato invito al contenimento del consumo di suolo determinato dalla LR 14/2017 e dalla collegata DGRV 668/2018.

A tali interventi, per loro natura localizzati e puntuali, si accompagna solamente un intervento sistematico di ricognizione generalizzata, relativo alla perimetrazione dell’area di urbanizzazione consolidata di PAT.

Lo strumento strategico ha infatti compreso nell’area di urbanizzazione consolidata significative porzioni di tessuto edificato marginale agli insediamenti zonizzati dal PRG precedente e ne ha inequivocabilmente disposto all’art. 55 che *“E’ sempre consentito il recupero a fini residenziale degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo localizzati nell’ambito delle aree di urbanizzazione consolidata”*.

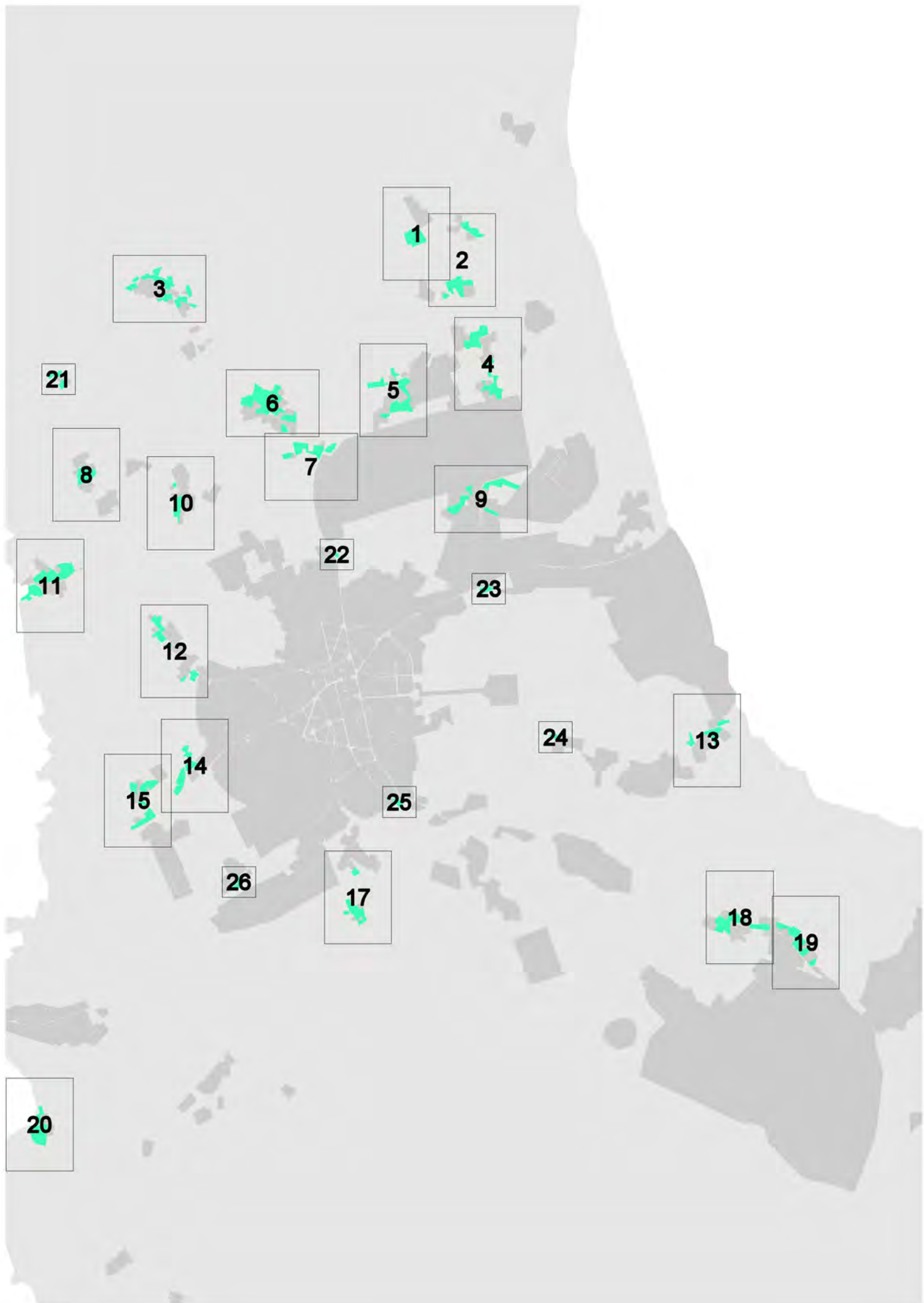
L’inviluppo dei sedimi pertinenziali degli edifici compresi in tali ambiti determina di fatto un ulteriore tessuto residenziale, con un suo proprio regime urbanistico diverso dalla zona agricola.

Appare dunque improprio omettere tale evidenza tematica nella cartografia di PI, anche se appare parimenti opportuno (anche in relazione al regime di tali aree ai fini del computo del consumo di suolo) limitare tale zonizzazione alle pertinenze effettivamente edificate, effettuando una specifica ricognizione sistematica con lettura in filigrana delle pertinenze edificate rilevabili dalla mosaicatura georeferenziata delle mappe catastali.

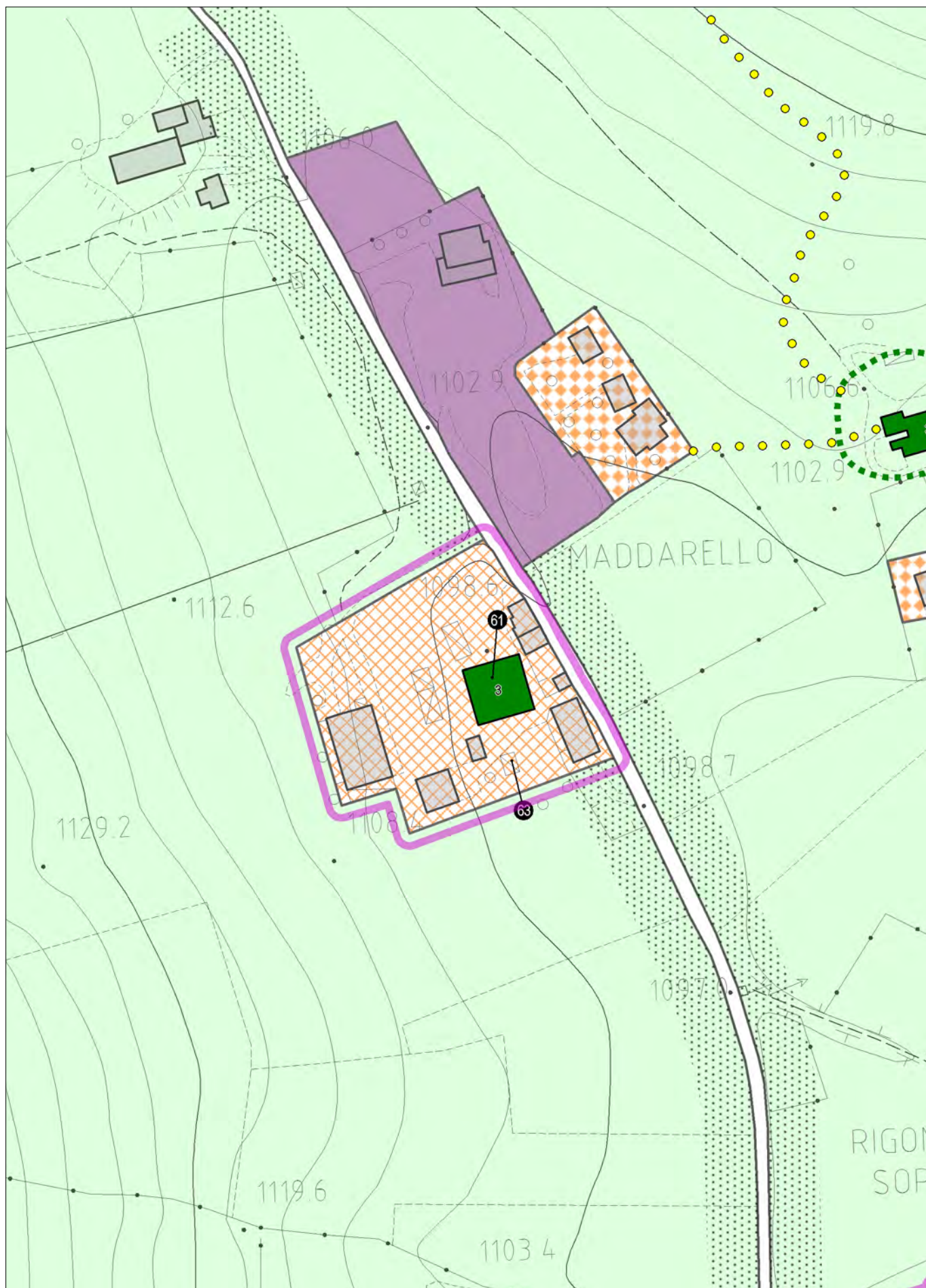
Trattandosi di pertinenze edificate, dunque rientranti nella definizione dell’art. 2 comma 1 lettera e della LR 14/2017, e alla luce della citata prescrizione conformativa di PAT relativamente alle destinazioni d’uso residenziali sempre ammesse, è infine opportuno considerare anche i nuovi tessuti per la perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata in accezione LR 14/2017.

L’efficacia della nuova zonizzazione è dimostrata anche dal positivo riscontro automatico a diverse manifestazioni di interesse che non avevano colto l’efficacia della disposizione di PAT.

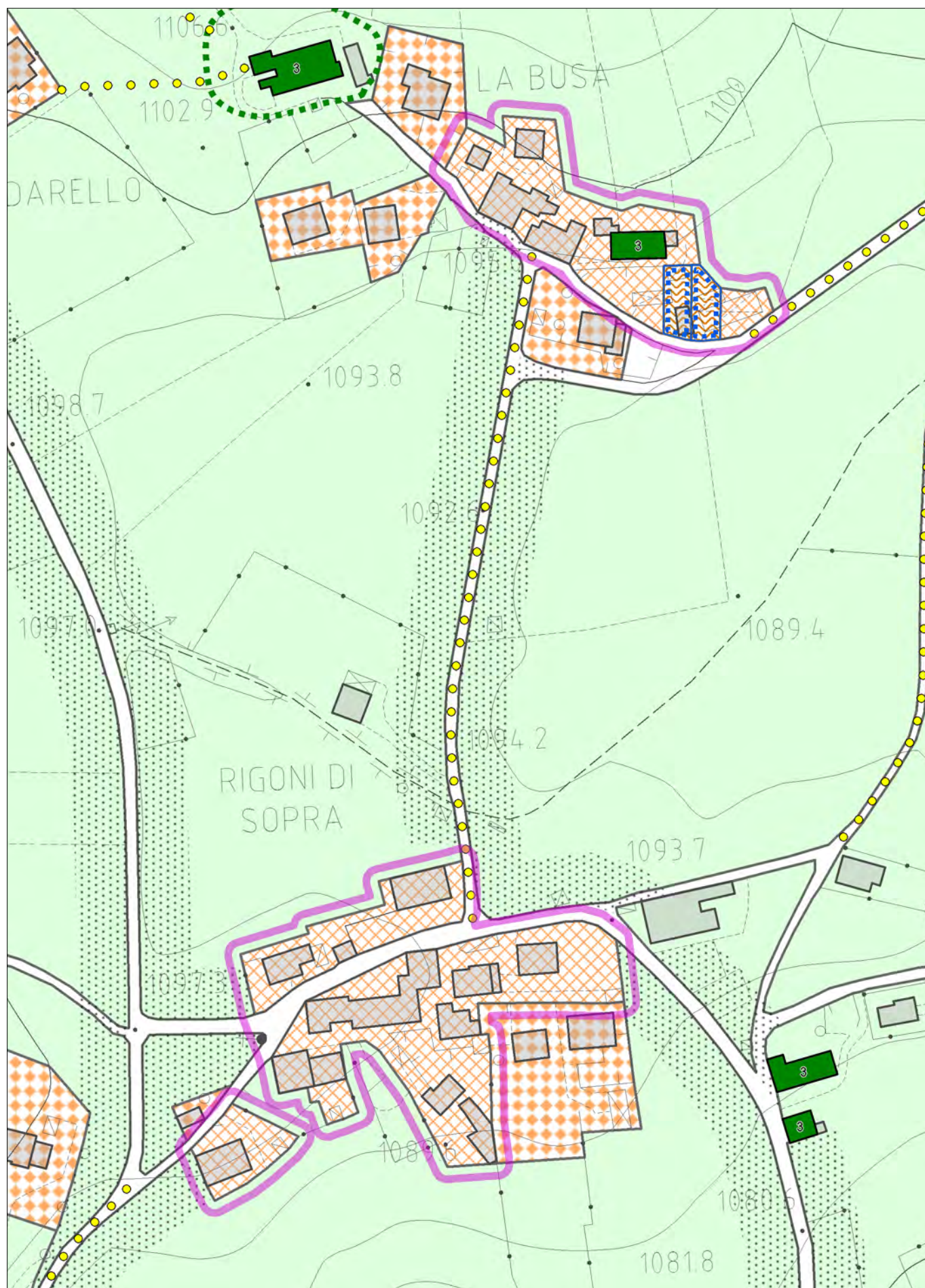
Seguono, preceduti da un quadro d’unione e seguiti dal nuovo specifico articolo 48 TER, gli estratti con la serie completa delle nuove zonizzazioni con evidenza dell’ambito interessato.



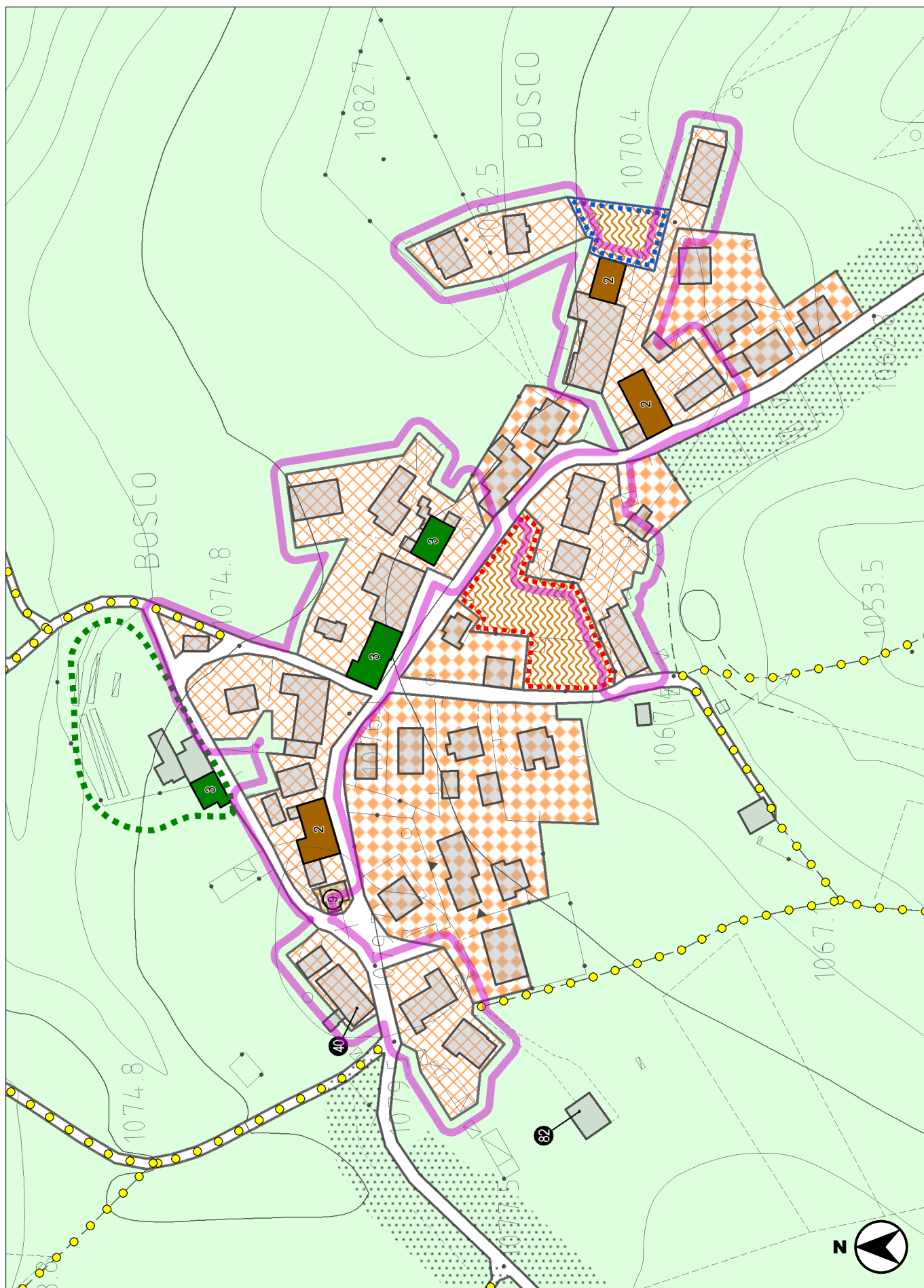


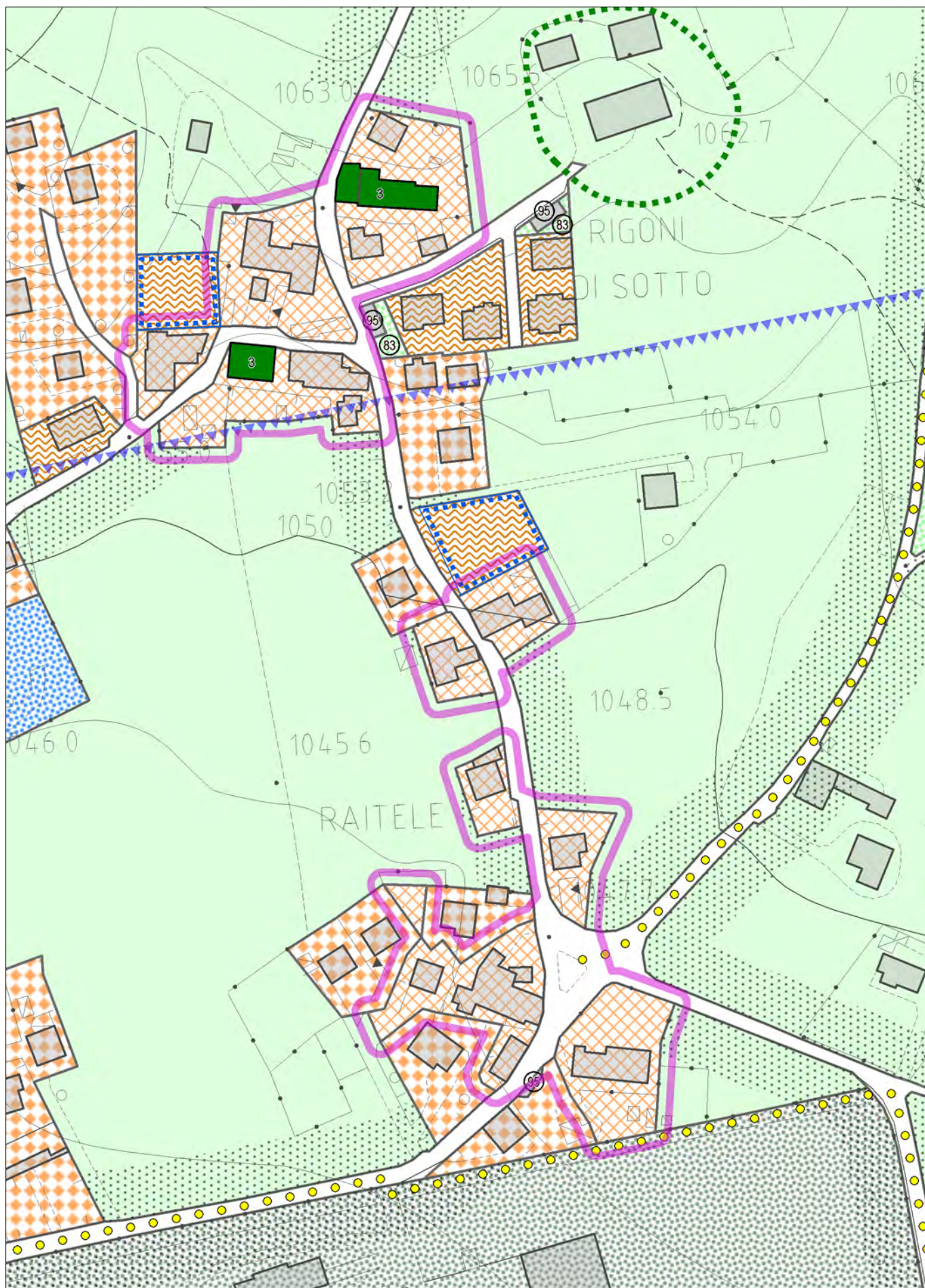


con evidenza dell'ambito della variazione proposta

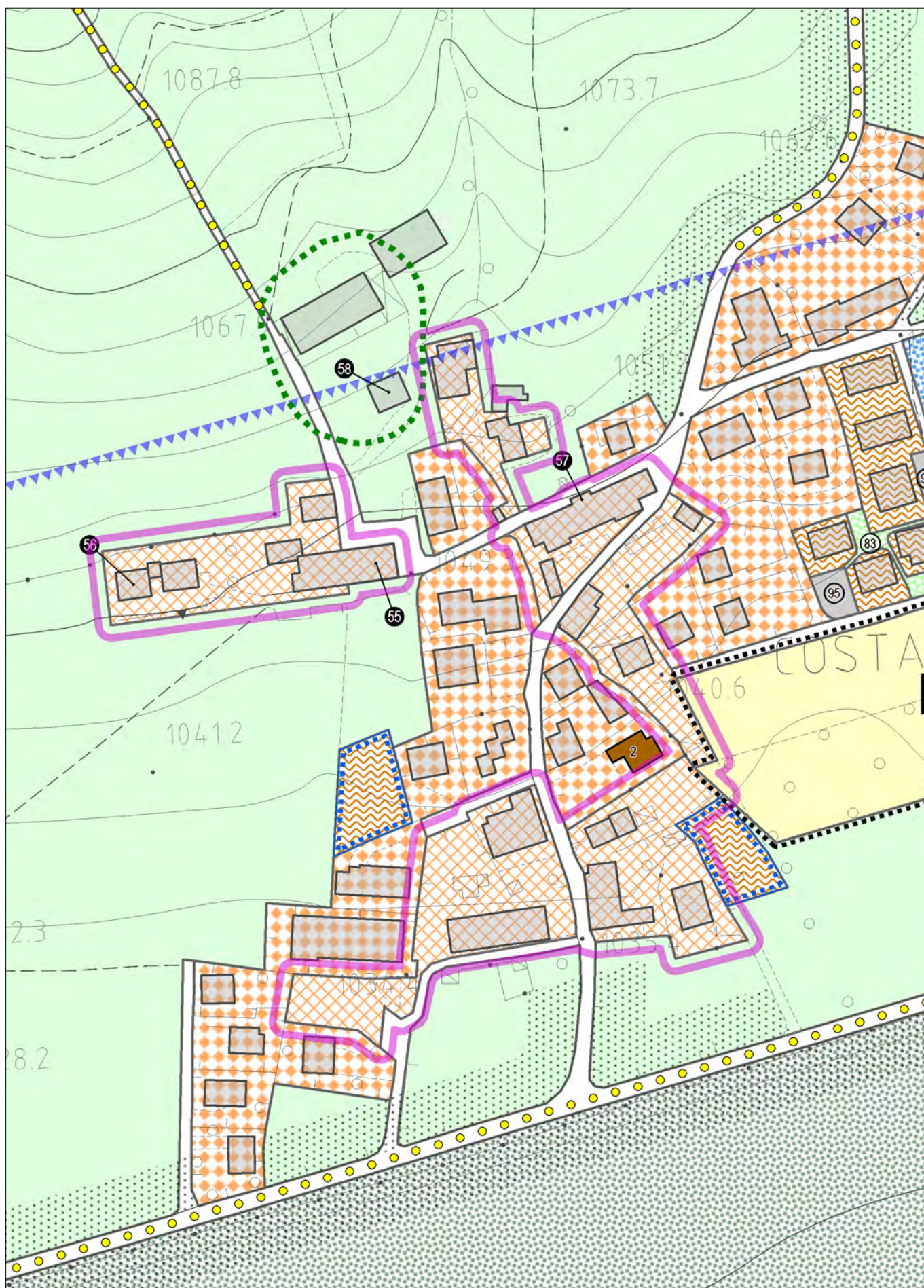


con evidenza dell'ambito della variazione proposta

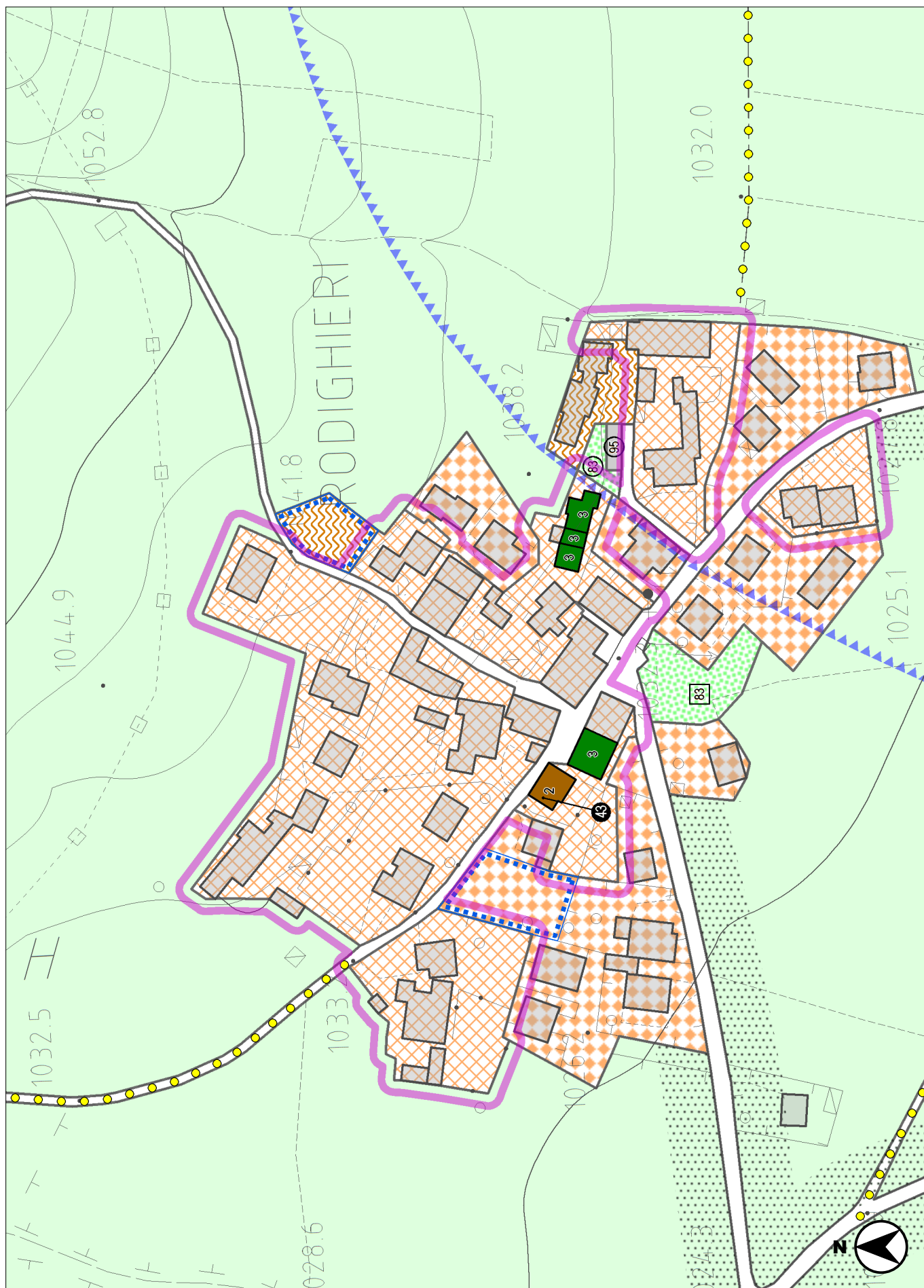




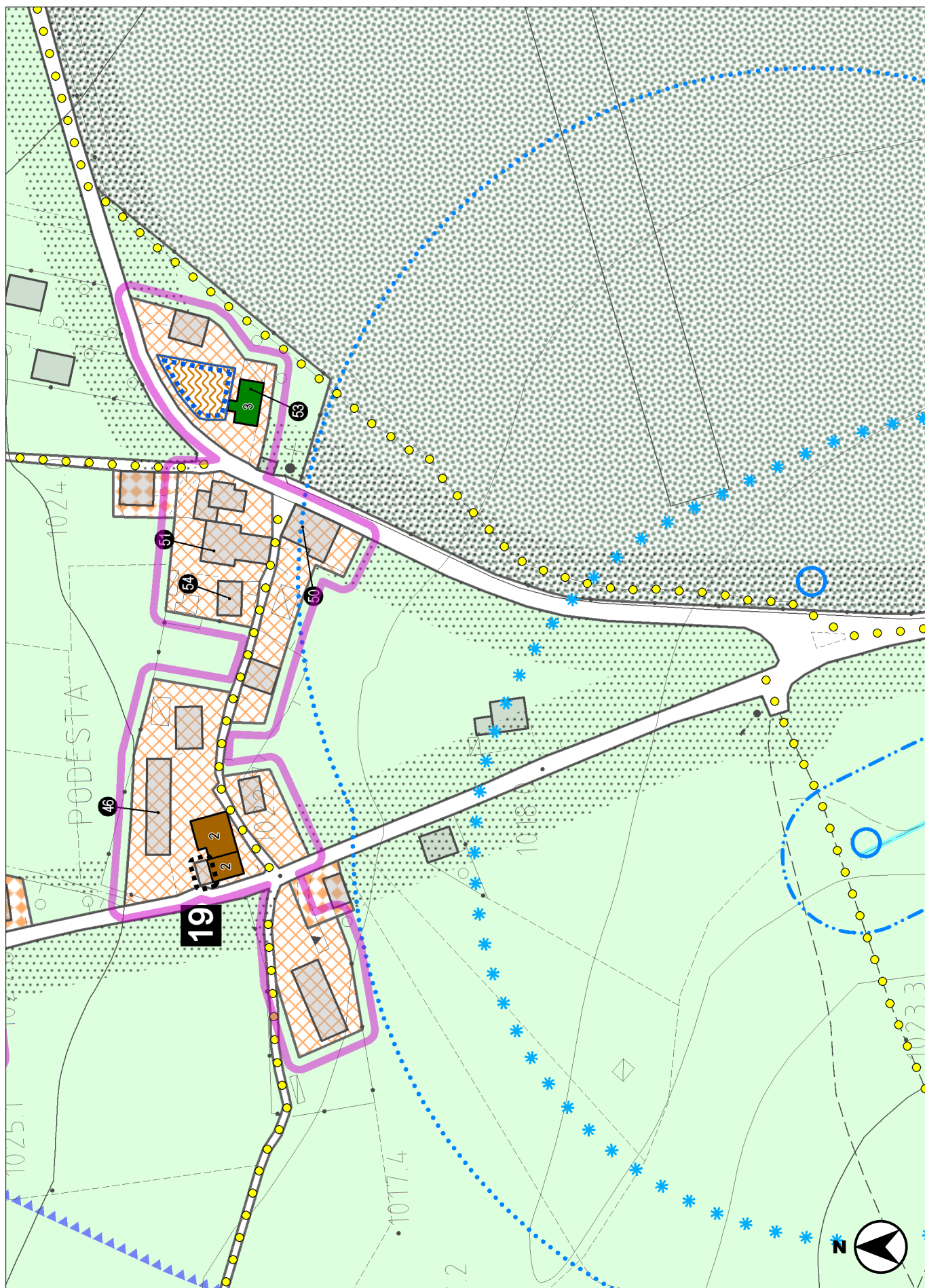
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



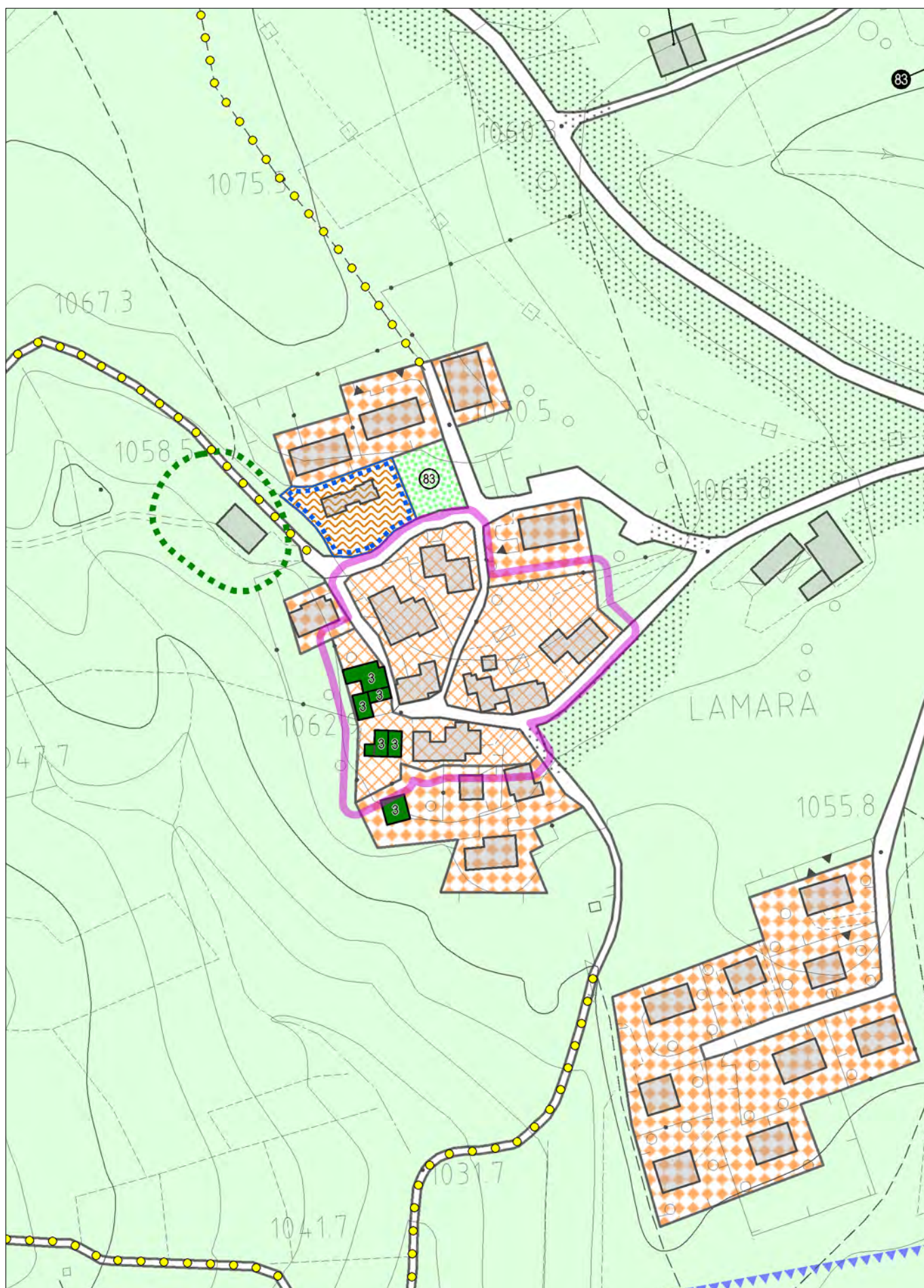
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



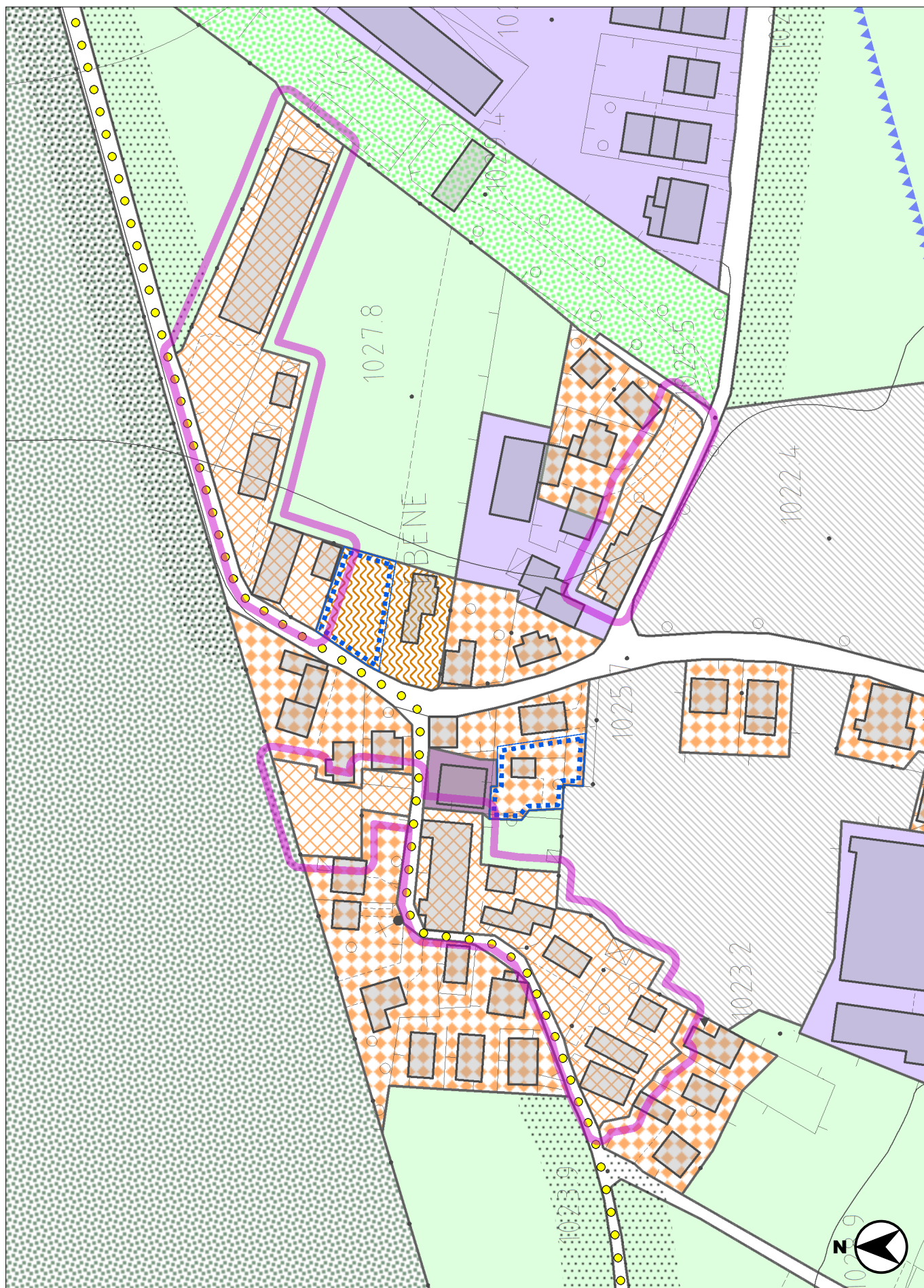
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



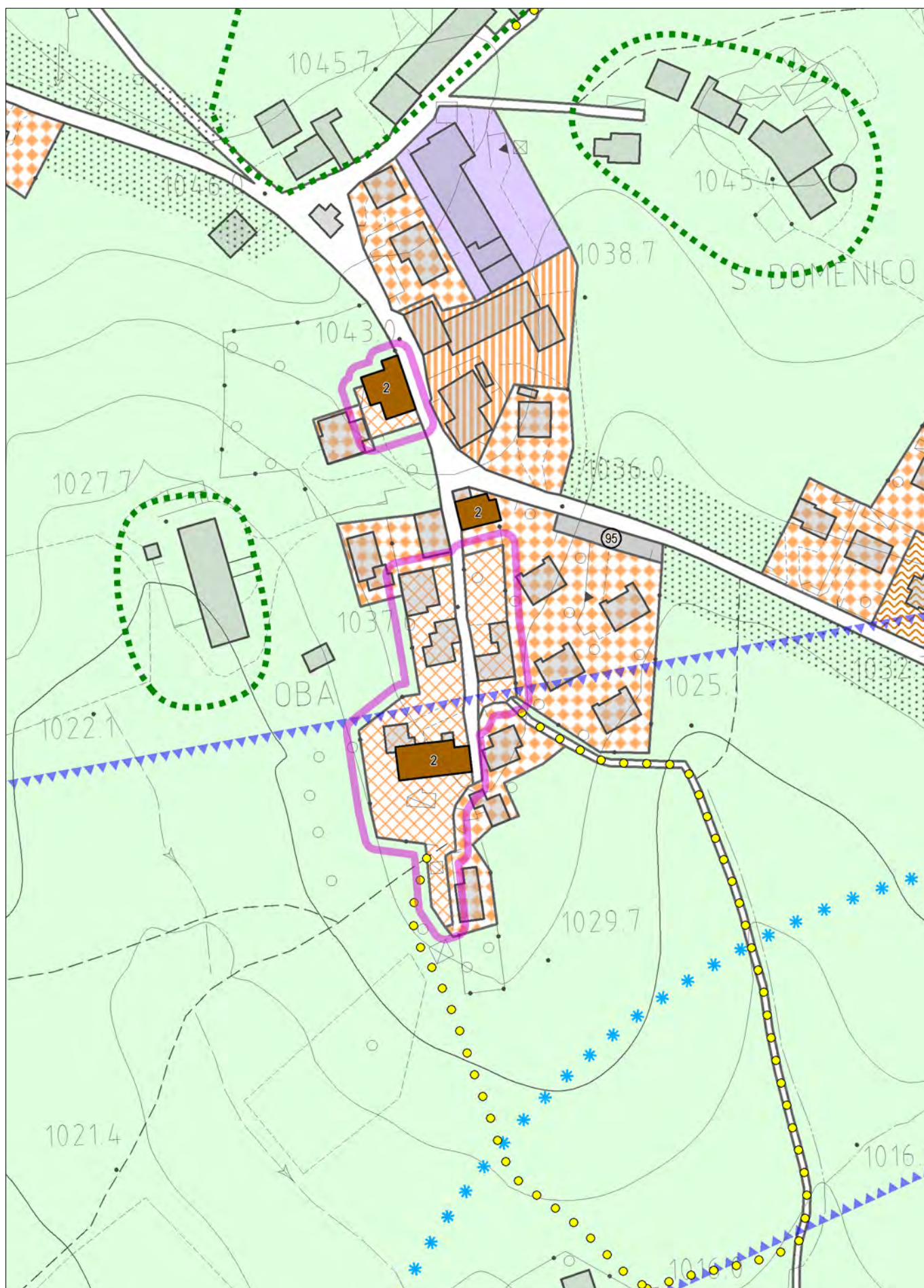
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



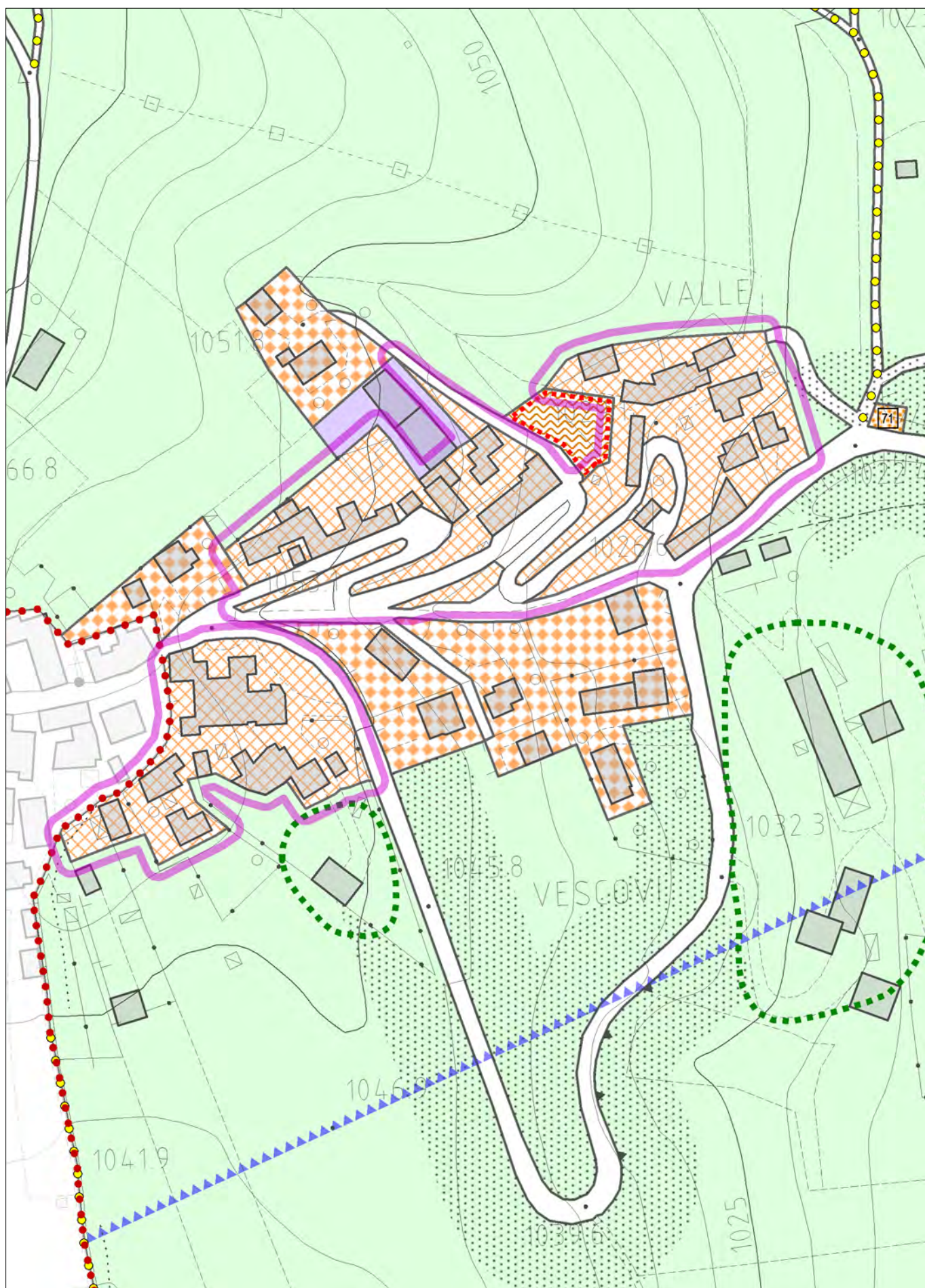
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



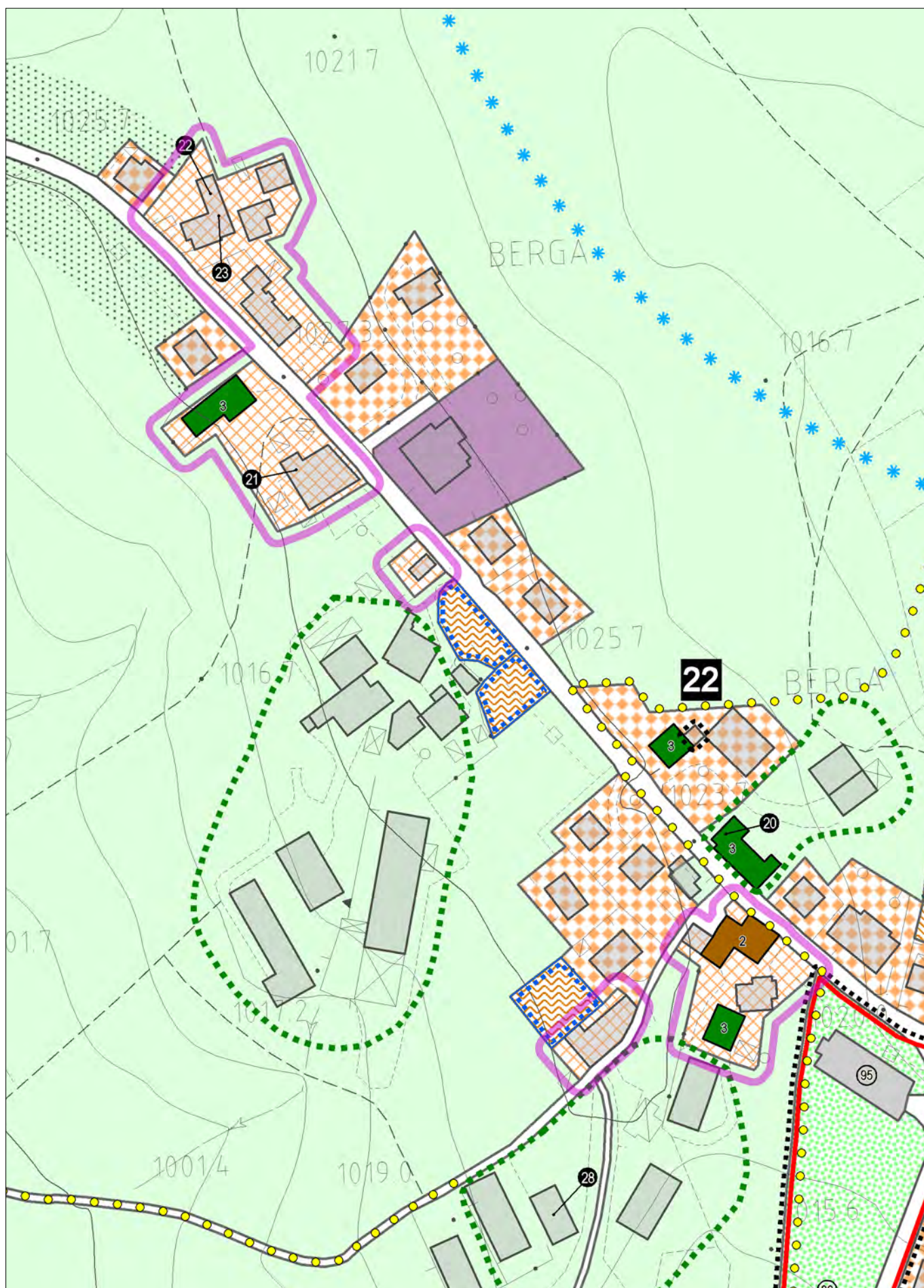
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



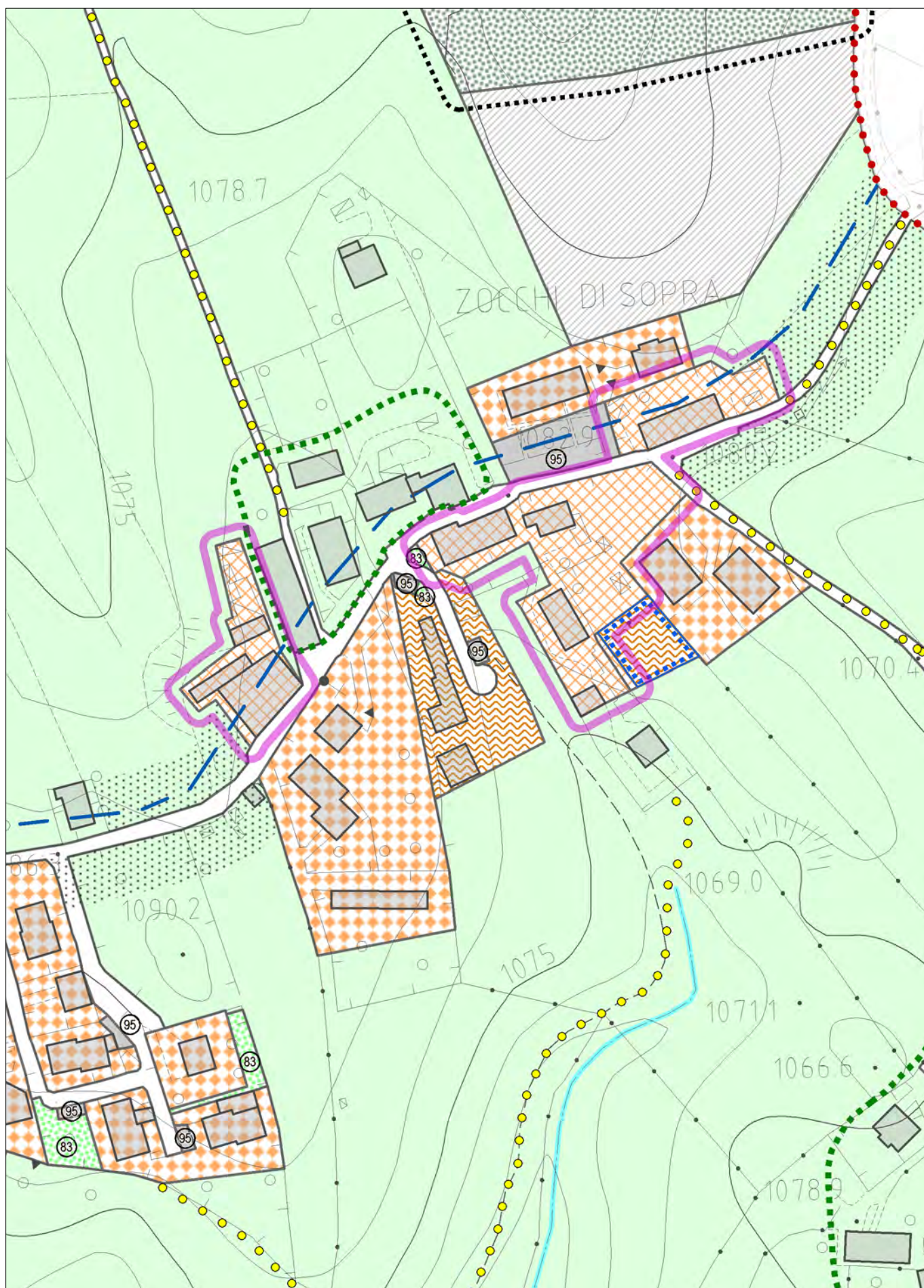
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



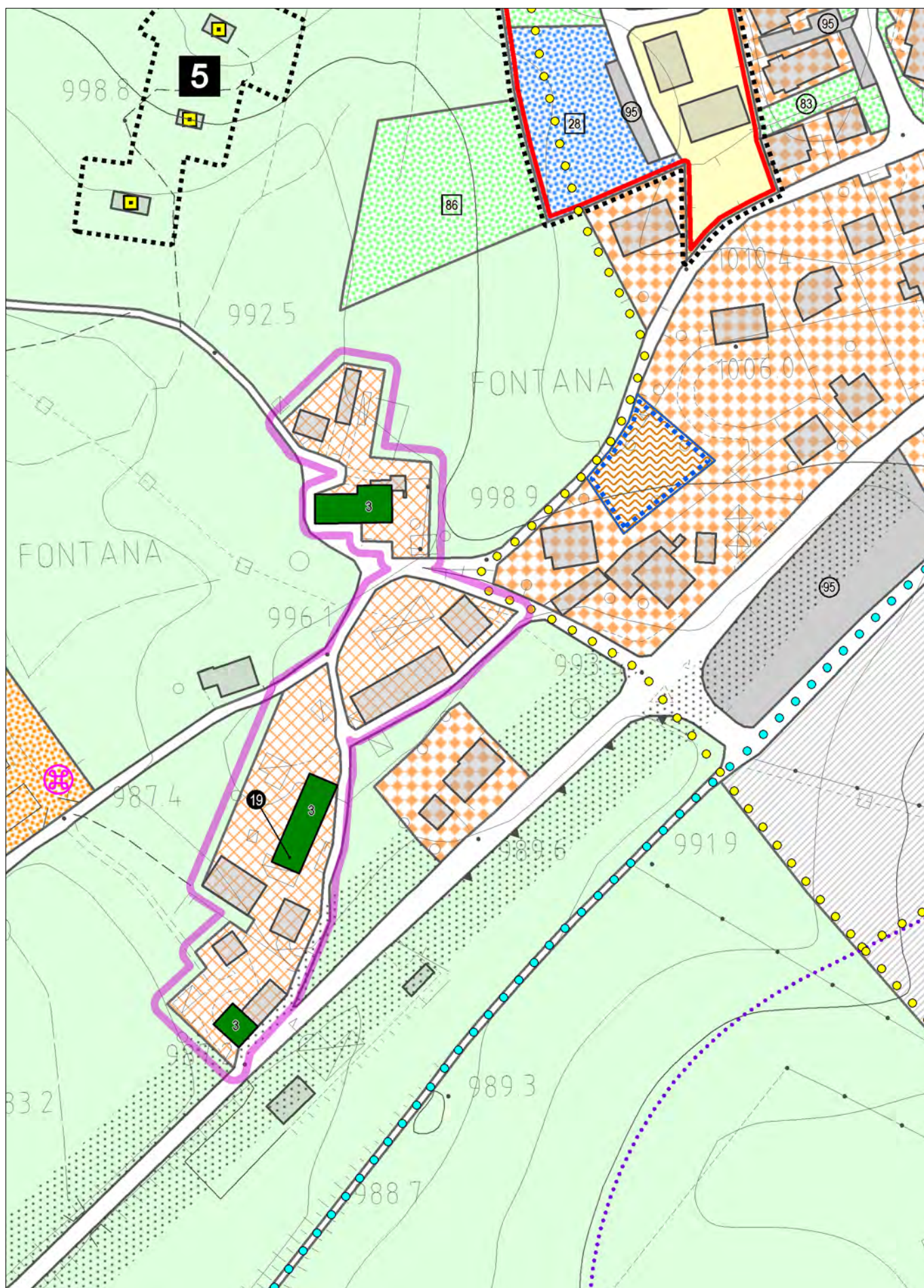
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



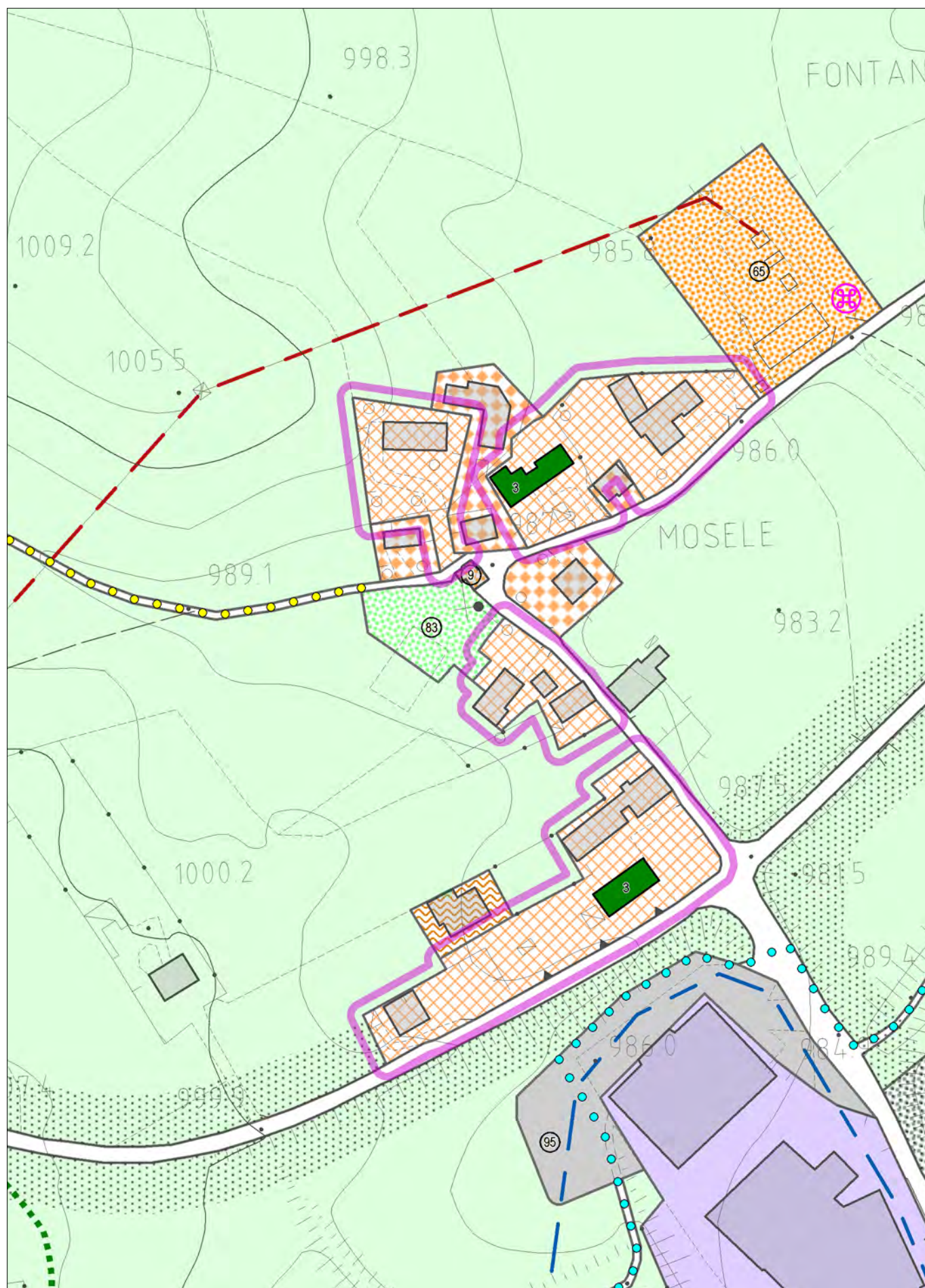
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



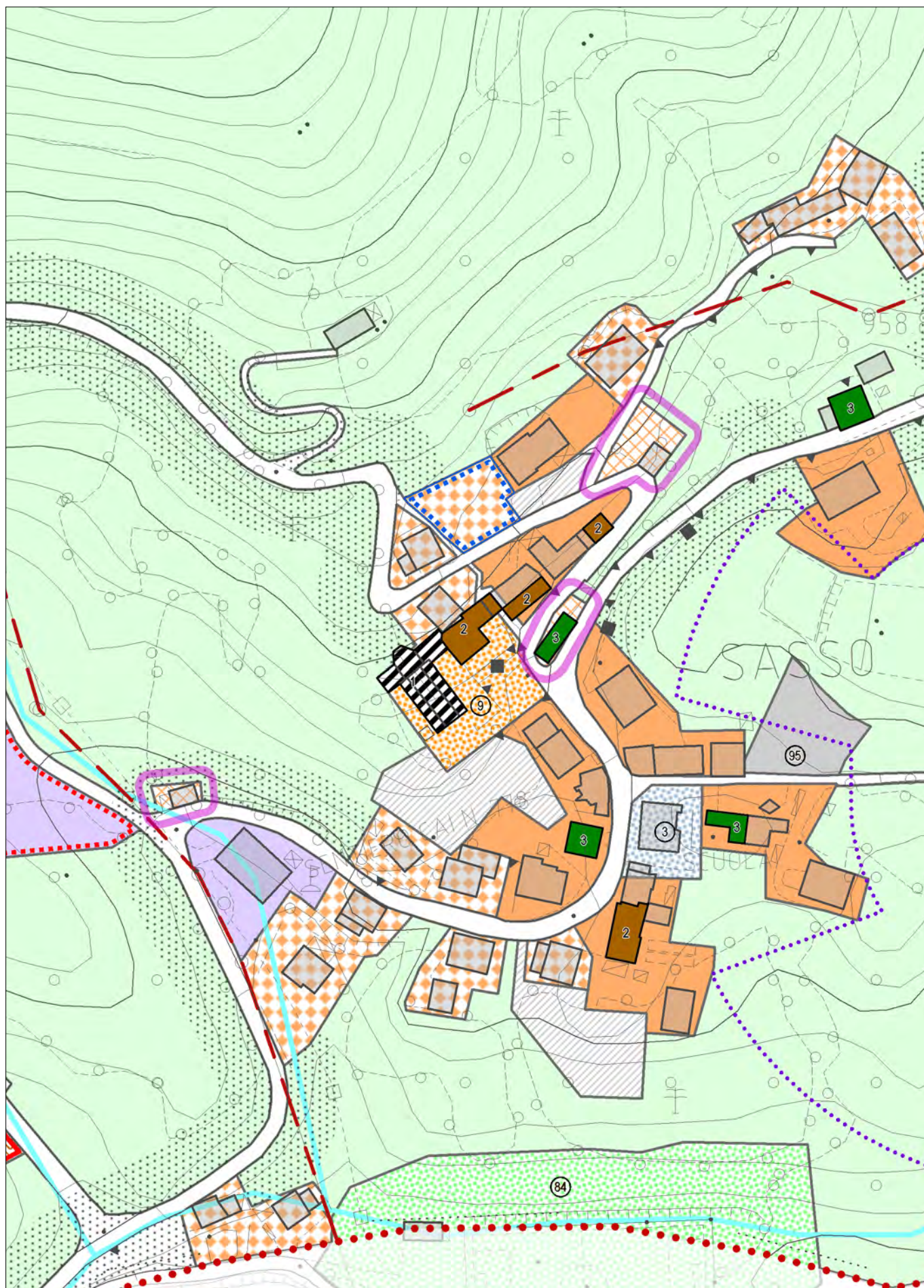
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



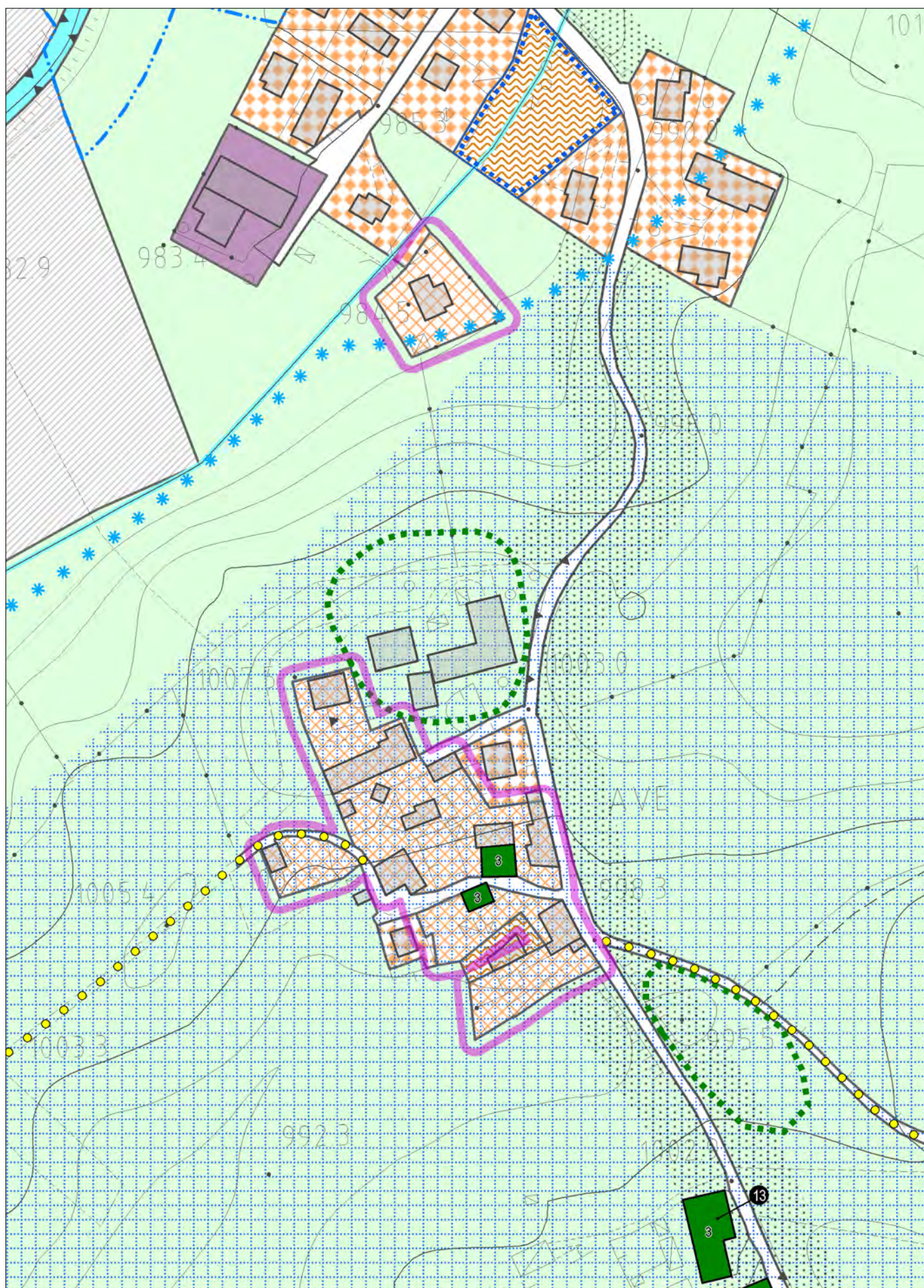
21



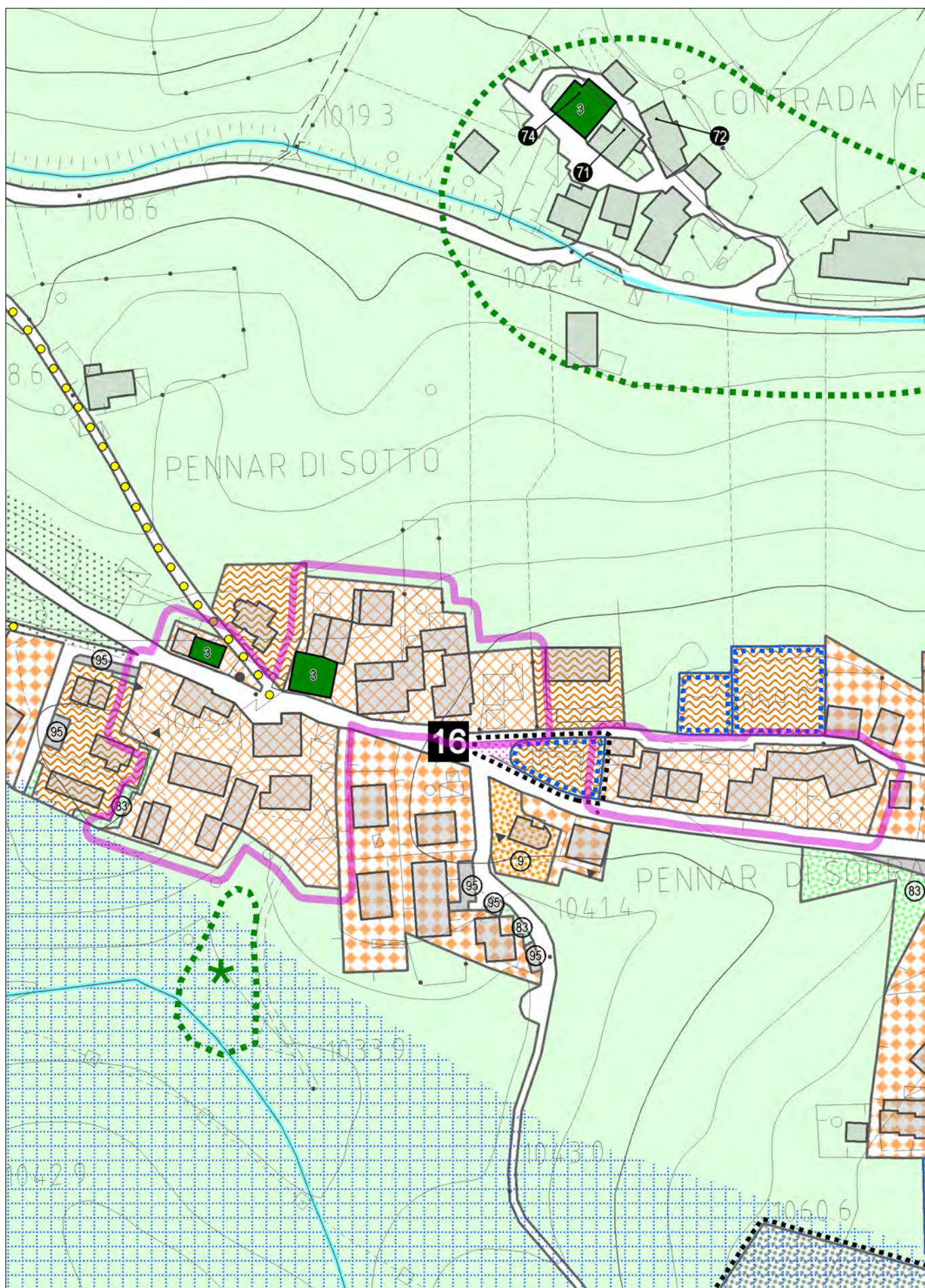
22



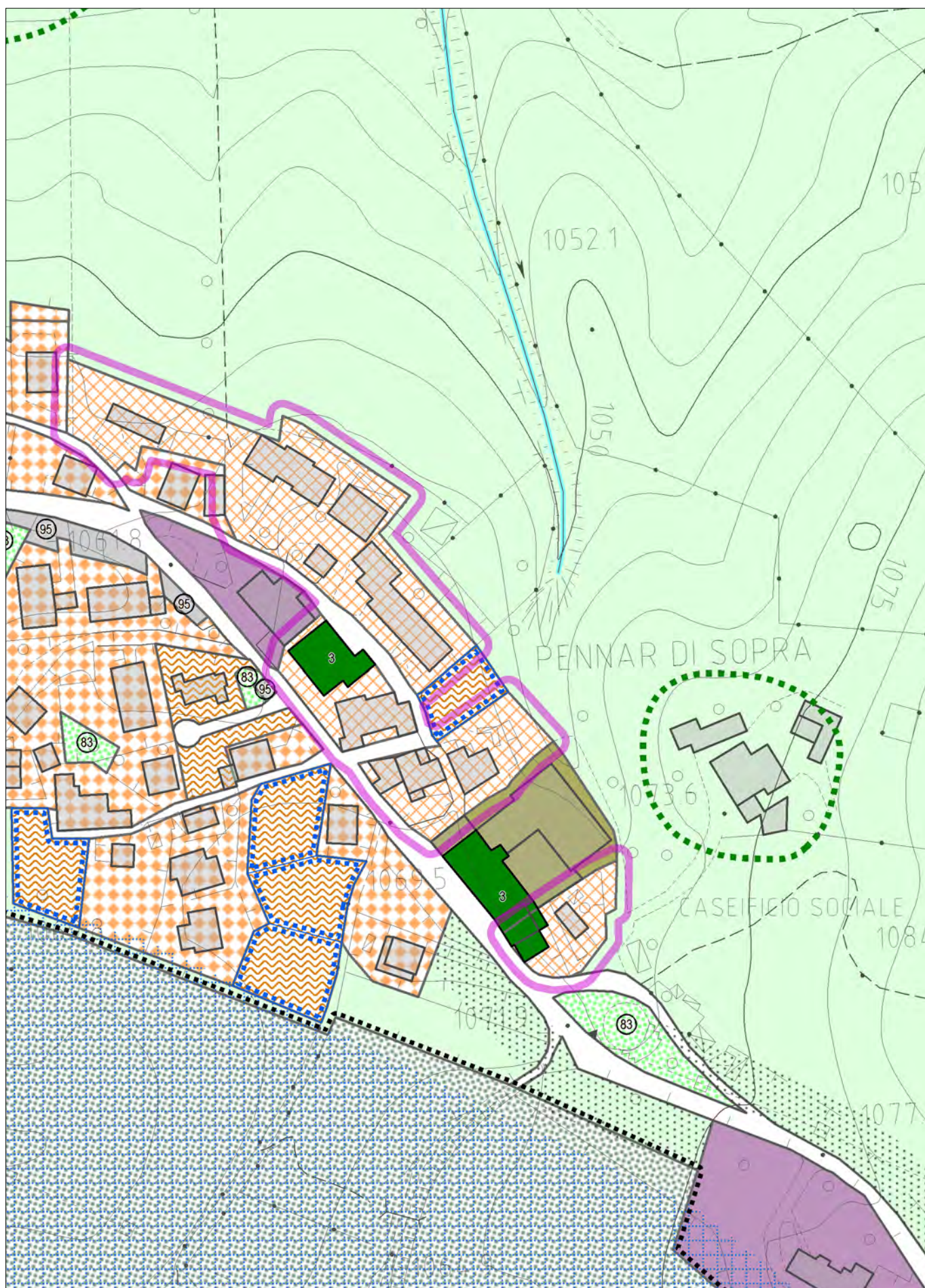
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



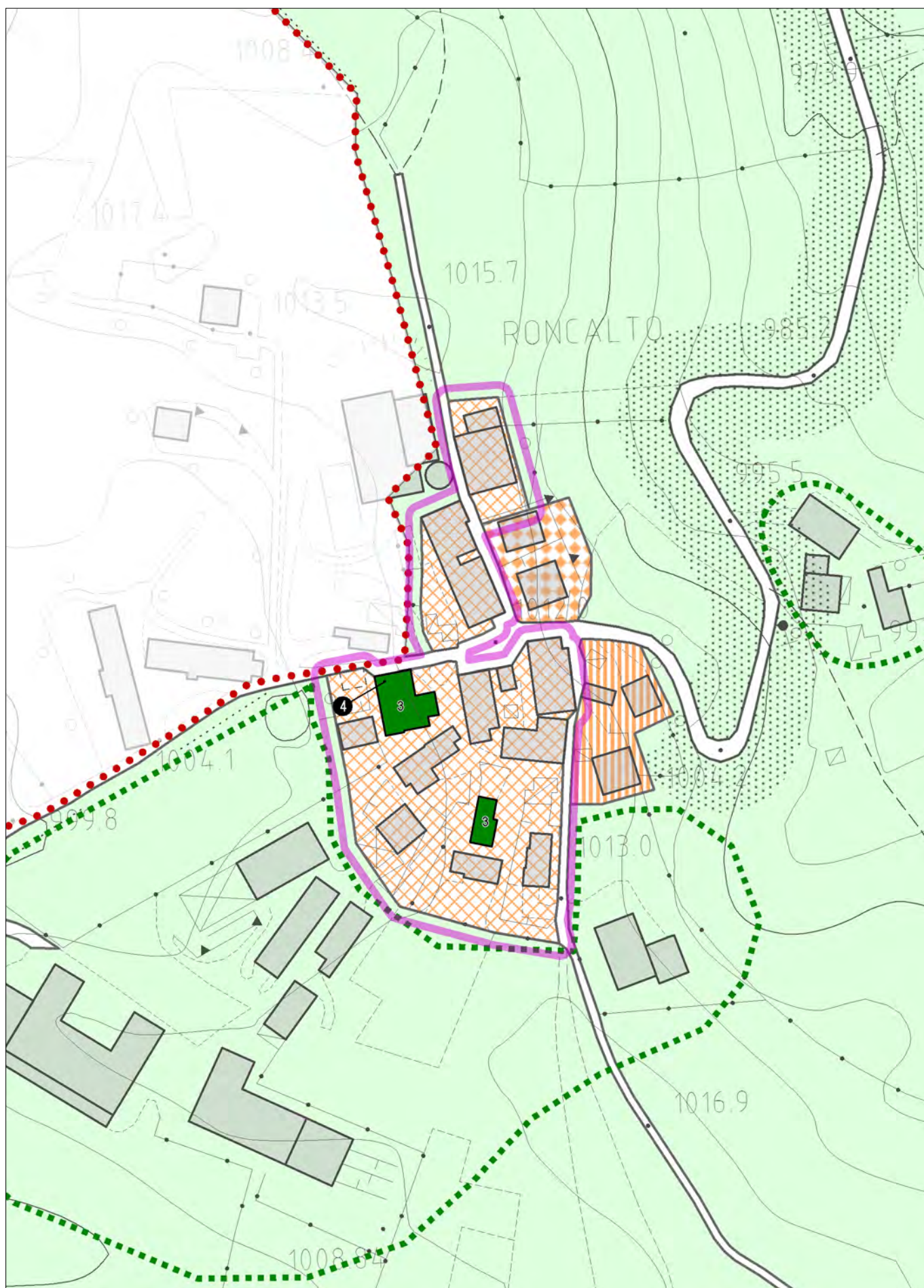
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



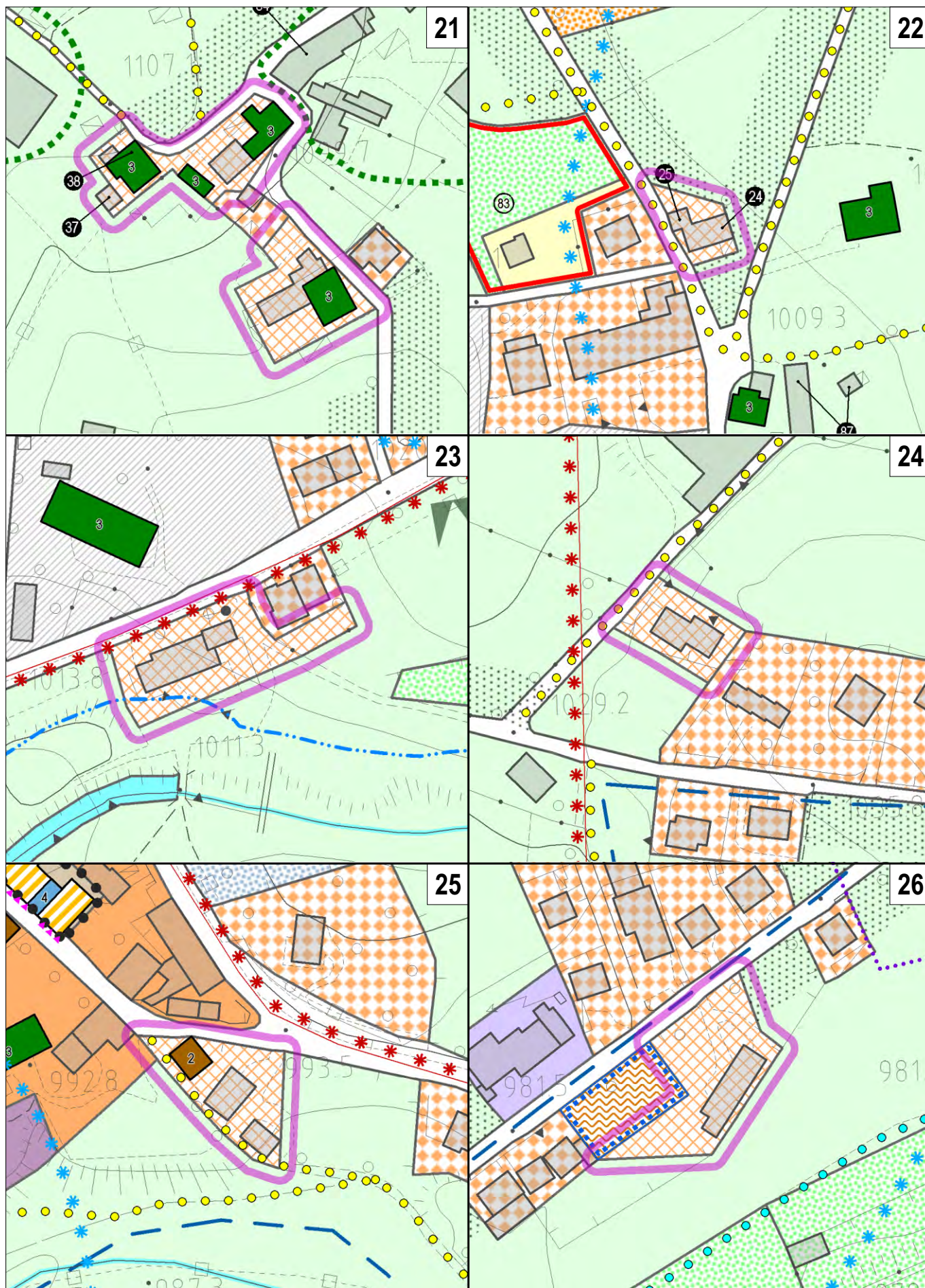
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



con evidenza dell'ambito della variazione proposta



con evidenza dell'ambito della variazione proposta



con evidenza dell'ambito della variazione proposta

Art. 48 TER: AREA RESIDENZIALE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

Il Piano classifica come “Area residenziale di urbanizzazione consolidata” le aree di urbanizzazione consolidata già perimetrate dal PAT.

A. Classificazione degli edifici

Nell'ambito dell' Area residenziale di urbanizzazione consolidata il Piano riconosce gli eventuali edifici meritevoli di tutela o soggetti a particolari tipi di intervento:

- edifici caratterizzanti il tessuto storico con particolari qualità architettoniche, individuati in cartografia (classe 2);
- edifici di impianto rurale da valorizzare individuati in cartografia (classe 3);
- schede manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo con prescrizioni di dettaglio pre-vigenti.

B. Tipi di intervento

Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia, sostituzione, ricomposizione volumetrica.

Per gli edifici caratterizzanti il tessuto storico con particolari qualità architettoniche (classe 2) e di impianto rurale da valorizzare (classe 3) si applicano le norme di tutela e i tipi di intervento riportati nell’articolo "Area storico ambientale".

Nei casi di incremento della SIp o di cambio di destinazione d’uso deve essere realizzata una superficie a parcheggio pertinenziale pari a 1 mq ogni 3 mq di SIp; per gli interventi sull’esistente, laddove ciò non sia possibile per la mancanza di idonei spazi gli stessi possono, a giudizio dell'Amministrazione, essere reperiti entro un raggio di 150 m dall'intervento in progetto a condizione che ricadano in aree con tessuto edilizio consolidato o monetizzati.

C. Parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità fondiaria: esistente.

- Altezza massima: 7 metri.
- Piani: 2 + sottotetto.
- Distanza dai confini privati: ml. 5 o in aderenza a edifici esistenti.
- Distanza tra fabbricati: ml. 10 o in aderenza. Per gli interventi di completamento sono consentite distanze da edifici esistenti, tra pareti non finestrate non inferiori a ml. 3.
- Rapporto di copertura: 40%.
- Area libera: tenuta a verde.
- Allineamenti rispetto del filo edilizio preesistente o indicato dal Piano. Il rispetto dell’allineamento vale solo se su fronte strada.

- Tipologia edilizia: come previsto al precedente art. 46.

E' sempre fatto salvo il mantenimento delle unità abitative preesistenti.

D. Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso è residenziale.

In caso di ampliamento con aumento delle unità abitative, quelle aggiuntive devono essere destinate a residenza stabile.

Sono ammessi gli esercizi commerciali di vicinato, l'artigianato di servizio, gli esercizi pubblici e le attività turistico-ricettive.

Tra le destinazioni turistico-ricettive sono ammesse:

-le strutture di cui all'art. 39 lett. B), limitatamente ai bed & breakfast.

Gli edifici inutilizzati non più funzionali alla conduzione di un fondo rustico possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso, nel rispetto della consistenza originaria, con destinazione a Residenza Permanente.

Nel riutilizzo dei volumi rustici, per i soli interventi che avvengono senza alcuna modifica della sagoma planivolumetrica esistente, è ammesso l'incremento della SLP.

Tutti i volumi edilizi frutto di ricomposizione ordinata di edifici demoliti, nel rispetto delle consistenze originarie in caso di concorso ad ampliamenti possono assumere la destinazione dell'edificio principale ed in caso di generazione di nuovo volume anche la destinazione a residenza stabile.

E' ammesso il mantenimento delle attività agricole in atto, senza alcuna possibilità di un loro ulteriore sviluppo.

E. Modalità attuative

Intervento diretto soggetto ai titoli abilitativi previsti dalla normativa di legge, in relazione ai tipi di intervento previsti.

I progetti di intervento devono comprendere uno studio esteso ad una parte sufficientemente ampia dell'intorno, tale da dimostrare i legami d'insieme, il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri storico-architettonici del contesto con particolare attenzione alle parti comuni, agli spazi pubblici e al rapporto con il sito.

L'area residenziale di urbanizzazione consolidata è classificata come zona territoriale omogenea B secondo il DM 2.4.1968 n. 1444 e di recupero ai sensi della legge 457/1978.