



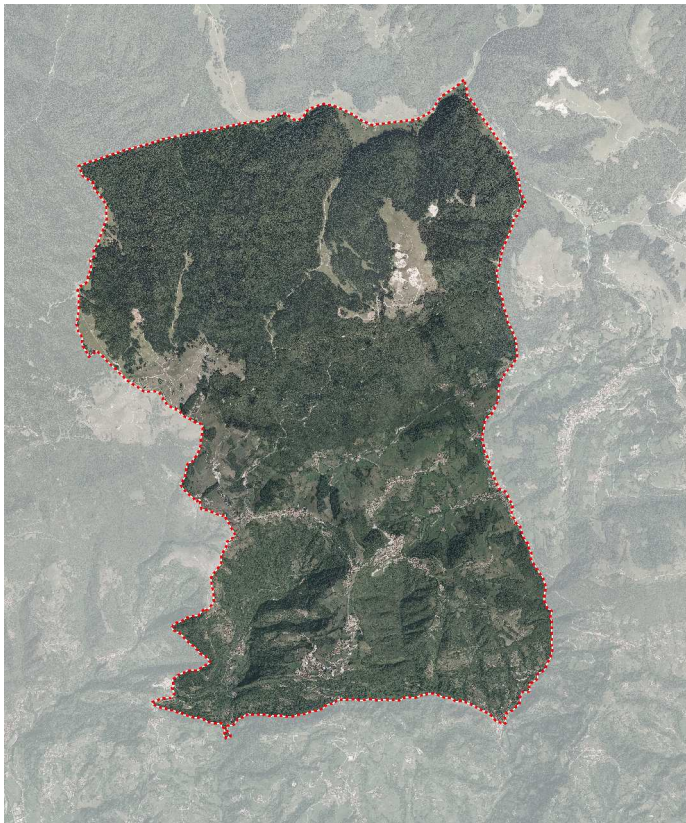
**COMUNE DI LUSIANA**  
**Provincia di Vicenza**  
**Regione Veneto**

**P.A.T.**

## **PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT)**

Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio"

# **RELAZIONE DI PROGETTO**



Il Sindaco  
*prof. Virgilio Boscardin*

Il Segretario Comunale  
*dott. Giuseppe Zanon*

Il Responsabile dell'ufficio  
Urbanistica ed Edilizia Privata  
*geom. Antonio Maino*

Regione Veneto  
Direzione Urbanistica  
( Art. 15 L.R. n. 11/2004 )

I Progettisti

**Dalla Torre . Fantin . Pellizzer**  
*Architetti Pianificatori Associati*

Via A. Nonis, 18 - 36063 Marostica - Tel e fax 0424 780958

**Lusiana (Vi), Marzo 2009**



**RELAZIONE DI PROGETTO**

---

*Relazione di progetto che esponga la sostenibilità dei contenuti progettuali e dei criteri che hanno presieduto la redazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT)*

*(L.R. n. 11/2004, Art. 13 e D.G.R. n. 3178/2004, lett. g)*

**RELAZIONE DI PROGETTO**

---

Indice

1. Sostenibilità dei contenuti progettuali del Piano di Assetto del Territorio (PAT)

1.1. Matrice della sostenibilità dei contenuti progettuali

1.2. La suddivisione per Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) del territorio comunale

1.2.1. ATO 1: Lusiana Capoluogo

1.2.2. ATO 2: Contrade Piazza e Campana. Villaggio Bianco

1.2.3. ATO 3: Contrada S.Caterina

1.2.4. ATO 4: Sistema delle contrade di Covolo, Valle di Sopra e Valle di Sotto

1.2.5. ATO 5: Sistema delle contrade di Velo, Ciscati, Pilastro e Palazzo

**RELAZIONE DI PROGETTO**

---

1.2.6. ATO 6: Contrada Laverda

1.2.7. ATO 7: Contrada Campomezzavia e sistema delle zone sciistiche

1.2.8. ATO 8: Sistema montano a tutela integrale – SIC Granezza

1.2.9. ATO 9: Sistema montano dei boschi e dei pascoli

1.2.10. ATO 10: Sistema montano di tutela e fruizione ricettiva, ricreativa e sportiva

1.2.11. ATO 11: Sistema montano delle contrade storiche minori

1.2.12. ATO 12: Sistema orientale delle contrade storiche minori

1.2.13. ATO 13: Sistema meridionale delle contrade storiche minori

1.2.14. Compatibilità ambientale degli interventi strategici previsti

2. Criteri di redazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT)

2.1. Perequazione urbanistica

2.2. Compensazione urbanistica

2.3. Credito edilizio

**RELAZIONE DI PROGETTO**

---

2.4. Zone agricole. Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa. Zona agricola di ammortizzazione e transizione. Malghe

2.5. Ambiti di urbanizzazione consolidata. Centri storici. Edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale, pertinenze scoperte da tutelare e contesto figurativo

2.6. Trasformazione urbanistica dell'esistente, condizioni preferenziali di sviluppo insediativo ed infrastrutturale e per l'edilizia ecosostenibile. Limiti fisici alla nuova edificazione di tipo residenziale

2.7. Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive. Ambiti cui attribuire specifiche destinazioni d'uso. "T" Turistico

2.8. Infrastrutture della mobilità: sedi viarie principali e di progetto. Viabilità e parcheggi all'interno delle contrade. Percorsi storico-naturalistici e ciclo pedonali

2.9. Comprensori per gli sport invernali e per la mountain - bike. Attrezzature funzionali alle attività sportive e ricreative, con capacità edificatoria attribuita

2.10. Rete ecologica locale. Ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale.

2.11. Verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano di Assetto del Territorio (PAT), in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

3. Il dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio (PAT)

**RELAZIONE DI PROGETTO**

---

3.1. Elaborato 4.2 "Verifica del dimensionamento". Procedura di elaborazione. Quadro generale e per Ambito Territoriale Omogeneo (ATO). Stima dell'edificabilità nei lotti interclusi delle aree di urbanizzazione consolidata e delle aree di urbanizzazione consolidata di valenza storica-contrade.

3.2. Servizi ed attrezzature di interesse comune

3.3. Dimensionamento insediativo e dei servizi

## **1. Sostenibilità dei contenuti progettuali del Piano di Assetto del Territorio (PAT)**



**RELAZIONE DI PROGETTO**

**1.1. Matrice della sostenibilità dei contenuti progettuali**

Definizione dei contenuti progettuali e delle azioni di piano:

<b>1.1.1. Tutela e valorizzazione del territorio comunale con riguardo alla difesa del suolo, al compendio agricolo ed alla salvaguardia delle valenze storico-testimoniali</b>	
<b>Contenuti progettuali</b>	<b>Azioni di piano</b>
Proteggere la qualità dei suoli quale risorsa limitata	Individuazione e tutela delle aree ad elevata permeabilità
	Attenzione alla coerenza delle trasformazioni agricole, edilizie ed urbanistiche con le caratteristiche e la stabilità dei suoli
	Individuazione e salvaguardia dei fenomeni di natura carsica: sorgenti e doline
Promuovere interventi di miglioramento e riequilibrio ambientale	Individuazione degli elementi di degrado e dei manufatti impattanti nei confronti dei valori ambientali
	Introduzione di misure di compensazione da graduare in una logica di riequilibrio della pressione antropica
Individuare gli ambiti di tutela naturalistica e ambientale	Valorizzazione e mantenimento delle particolarità ambientali
	Tutela e valorizzazione dei boschi e dei pascoli d'alta montagna
	Incremento dei livelli di tutela nel corridoio biologico centrale
Tutelare e valorizzare i beni storico - testimoniali	Espansione dei sentieri CAI
	Individuazione delle trincee delle Grande guerra e promozione di interventi di recupero
Salvaguardare i caratteri agro-forestali	Creazione di un sistema di percorsi e dei servizi nei luoghi della Grande guerra
	Contenimento del carico urbanistico nelle zone rurali
<b>1.1.2. Consolidamento degli insediamenti e valorizzazione del tessuto storico e della qualità del paesaggio</b>	
<b>Contenuti progettuali</b>	<b>Azioni di piano</b>
Consolidare le aree urbanizzate esistenti	Incremento delle azioni di trasformazione, recupero e riuso delle aree dismesse e degli edifici non utilizzati
	Limitazione del carico urbanistico
Tutelare i centri storici e gli edifici storici vincolati e	Individuazione e tutela degli edifici e dei complessi di valore storico testimoniale

**PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT)**  
 Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio"

**RELAZIONE DI PROGETTO**

significativi	Azioni a garanzia e tutela dell'integrità e della persistenza delle caratteristiche distintive degli insediamenti storici e tradizionali
Individuare le aree strategiche del Capoluogo e delle contrade	Azioni comuni per favorire la qualità degli insediamenti del Capoluogo, di Velo, S.Caterina e delle contrade
	Azioni per il miglioramento della qualità percettiva e funzionale degli spazi pubblici
	Applicazione dei principi perequativi, compensativi e del credito edilizio
<b>1.1.3. Promozione dell'evoluzione delle attività economiche e in particolare quelle turistiche</b>	
<b>Contenuti progettuali</b>	<b>Azioni di piano</b>
Favorire il rafforzamento delle attrezzature turistiche e incentivarne l'espansione	Rilancio del Centro sportivo di Montecorno e della Fontanella
	Rilancio delle attrezzature alberghiere
	Valorizzazione delle malghe anche in chiave agrituristica
	Valorizzazione delle aree di pregio ambientale
Accrescere il valore paesaggistico complessivo del territorio comunale	Completamento ed espansione dei percorsi naturalistici nella zona del Covolo e a Monte Corno
	Riqualificazione paesaggistica e funzionale della viabilità
	Valorizzazione delle contrade attraverso interventi di arredo urbano e di riqualificazione funzionale (parcheggi)
Promuovere il mantenimento delle attività agro-silvo-pastorali	Incentivazione delle produzioni tipiche locali
	Valorizzazione dei pascoli, dei boschi e delle malghe
<b>1.1.4. Miglioramento della rete infrastrutturale viabilistica</b>	
<b>Contenuti progettuali</b>	<b>Azioni di piano</b>
Migliorare la rete della viabilità principale e secondaria; carrabile, ciclabile e pedonale	Realizzazione della nuova viabilità di progetto per spostare i flussi veicolari al di fuori del centro del Capoluogo e collegamento con Conco
	Razionalizzazione e adeguamento delle infrastrutture per la sosta e il parcheggio
	Realizzazione delle reti della mobilità ciclabile e pedonale

La sostenibilità dei contenuti progettuali viene valutata facendo riferimento ai criteri generali estratti dall'inventario individuato dalla "Conferenza mondiale delle Nazioni Unite su Ambiente e

**PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT)**  
 Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio"

**RELAZIONE DI PROGETTO**

Sviluppo” - Conferenza di Rio de Janeiro, 1992 e ripresi dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. 2988 del 1 ottobre 2004, allegato B.

Legenda della matrice:

Effetti certamente positivi	↑↑
Effetti potenzialmente positivi	↑
Nessuna relazione	□
Effetti di difficile valutazione	?
Effetti potenzialmente negativi	↓

10 CRITERI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE	OBIETTIVI DEL PAT (riferimento agli obiettivi specifici)									
	1. Ridurre al minimo l'impiego delle risorse energetiche non rinnovabili	2. Impiego delle risorse rinnovabili nei limiti della capacità di rigenerazione	3. Uso e corretta gestione, dal punto di vista ambientale, delle sostanze e dei rifiuti	4. Conservare e migliorare lo stato della fauna e della flora selvatiche	5. Conservare e migliorare la qualità dei suoli e delle risorse idriche	6. Conservare e migliorare la qualità delle risorse storiche e culturali	7. Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale	8. Protezione dell'atmosfera	9. Sensibilizzare maggiormente alle problematiche ambientali	10. Promuovere la partecipazione del pubblico alle decisioni
Proteggere la qualità dei suoli quale risorsa limitata	↑	↑↑	□	↑	↑↑	□	↑	□	□	□
Promuovere interventi di miglioramento e riequilibrio ambientale	↑↑	□	□	↑↑	↑↑	□	↑↑	↑	↑	□
Individuazione degli ambiti di tutela naturalistica e ambientale	↑↑	□	□	↑↑	↑↑	□	↑↑	□	□	□
Tutela e valorizzazione dei beni storico – testimoniali	□	□	□	□	□	↑↑	↑	□	↑	□
Salvaguardia dei caratteri agro-forestali	↑↑	↑	□	↑↑	↑	□	□	□	↑	□
Consolidamento delle aree urbanizzate esistenti	□	□	□	□	□	↑↑	□	□	□	□

**RELAZIONE DI PROGETTO**

Tutela dei centri storici e degli edifici storici vincolati	□	□	□	□	□	↑↑	↑	□	□	□
Bloccare l'esodo della popolazione verso la pianura	□	?	□	↓	↑	↑↑	↑↑	□	↑	↑
Individuazione delle aree strategiche del capoluogo e delle contrade	?	□	□	□	↓	□	↑	↓	□	↑
Favorire il rafforzamento delle attrezzature turistiche esistenti e valutarne una possibile espansione	?	↓	↓	□	↓	□	↑	↓	□	□
Accrescere il valore paesaggistico del territorio comunale	□	□	□	□	□	↑	↑↑	□	↑	□
Promuovere il mantenimento delle attività agro-silvo-pastorali	?	□	□	↑	□	□	↑	□	□	□
Migliorare la rete della viabilità principale e secondaria	□	↓	□	↓	□	↓	?	↓	□	□

**1.2. La suddivisione per Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) del territorio comunale**

La lettura e valutazione dei caratteri del territorio (dai punti di vista geografico, storico, paesaggistico e insediativo) ha permesso di individuare linee strategiche e progettuali per le sue diverse parti. Nell'individuazione degli ambiti territoriali omogenei si è perciò tenuto conto sia dei caratteri costitutivi, fisico - morfologici, che delle linee progettuali strategiche emerse durante la redazione del PAT.

Gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) individuati per il territorio comunale di Lusiana sono:

1. ATO 1 – Lusiana Capoluogo
2. ATO 2 – Contrade Piazza e Campana. Villaggio Bianco
3. ATO 3 – Contrada S. Caterina
4. ATO 4 – Sistema delle contrade di Covolo, Valle di Sopra e Valle di Sotto
5. ATO 5 – Sistema delle contrade di Velo, Ciscati, Pilastro e Palazzo
6. ATO 6 – Contrada Laverda
7. ATO 7 – Contrada Campomezzavia e sistema delle zone sciistiche
8. ATO 8 – Sistema montano a tutela integrale – Sito di Interesse Comunitario (SIC) "Granezza"
9. ATO 9 – Sistema montano dei boschi e dei pascoli
10. ATO 10 – Sistema montano di tutela e fruizione ricettiva, ricreativa e sportiva

**RELAZIONE DI PROGETTO**

---

11. ATO 11 – Sistema montano delle contrade storiche minori
12. ATO 12 – Sistema orientale delle contrade storiche minori
13. ATO 13 – Sistema meridionale delle contrade storiche minori

**ATO 1: Lusiana capoluogo**

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) individua in questo ambito tutto l'insediamento urbano del capoluogo e della località vitarolo, che ne rappresenta la naturale evoluzione verso Nord, comprensivo degli spazi liberi marginali e interstiziali, delle aree libere e a parco, dell'edificato per attrezzature e servizi, commercio, residenza, delle infrastrutture per la mobilità e del centro storico. All'interno di questo ambito, per il ruolo che riveste e la stretta interrelazione che la lega al nucleo insediativo, è stata inserita anche l'area del villaggio preistorico di Monte Corgnon.

**ATO 2 – Contrade Piazza e Campana. Villaggio Bianco**

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) individua in questo ambito, situato a Nord-Ovest del capoluogo, il sistema insediativo lineare che si sviluppa lungo Via Piazza, Via Campana e Via Villaggio Bianco. Si tratta di un ambito prevalentemente residenziale, all'interno del quale sono stati individuati i centri storici di Piazza e Campana, le aree per i servizi e gli elementi di interesse storico quali la torre campanaria di Campana.

**ATO 3 – Contrada S.Caterina**

Il nucleo urbano di S.Caterina è di carattere prevalentemente residenziale. Al suo interno sono presenti piccole attività commerciali ed una zona produttiva di piccole dimensioni. L'ambito si sviluppa prevalentemente lungo la Strada Provinciale 95, che da Marostica sale al centro di Lusiana, ed a ridosso del torrente Laverda, il quale scorre lungo il confine orientale del Comune di Lusiana.

**ATO 4 – Sistema delle contrade di Covolo, Valle di Sopra e Valle di Sotto**

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) individua l'ambito delle contrade a Sud – Ovest del capoluogo. In questo ambito sono state individuate le contrade maggiori (Covolo, Valle di Sopra e Valle di Sotto) e le contrade minori. Si tratta di un sistema molto articolato, particolarmente diffuso in tutta la parte meridionale del territorio di Lusiana, che vede la presenza di piccole contrade, realtà insediative caratterizzanti l'identità di questo territorio. Una parte di questo patrimonio edilizio risulta essere lasciata in un progressivo stato di abbandono, a causa, soprattutto, della difficoltosa accessibilità. Inoltre, questo ambito, si caratterizza per la particolare qualità paesaggistica, essendo una vera e propria "finestra" sull'alta pianura vicentina. Vi sono al

**RELAZIONE DI PROGETTO**

---

suo interno alcuni elementi di pregio quali il Parco del Sojo, l'ambito di interesse archeologico in vicinanza di Velo e la Valle dei Mulini.

**ATO 5 – Sistema delle contrade di Velo, Ciscati, Pilaastro e Palazzo**

È, per dimensioni, il secondo nucleo urbano del Comune di Lusiana. Esso si colloca lungo la Strada Provinciale 69, su un'ampia e morbida altura sulla quale, storicamente, si è sviluppato l'insediamento. Si tratta di un ambito prevalentemente residenziale, che ha, al suo interno, anche un'area artigianale, sebbene di modeste dimensioni.

**ATO 6 – Contrada Laverda**

È un ambito situato al margine Sud – Est del confine comunale del territorio di Lusiana. Si tratta di un'area di particolare sensibilità dal punto di vista geologico, essendo collocata sulla confluenza di due torrenti e delle rispettive valli.

**ATO 7 – Contrada Campomezzavia e sistema delle zone sciistiche**

In questo ambito sono individuate due piccoli nuclei consolidati collocati lungo la Strada Provinciale 72 che da Bassano del Grappa sale in direzione di Asiago e Gallio, rispettivamente a Nord e a Nord – Est, lungo il confine comunale. Si tratta di due insediamenti a vocazione ricettiva, poiché al loro interno vi sono due attività di ristorazione. L'intorno degli insediamenti è caratterizzato da aree boschive ad alta naturalità nelle quali è strategia del Piano di Assetto del Territorio (PAT) (che recepisce le indicazioni del Piano Neve) introdurre ambiti per lo sport invernali.

**ATO 8 – Sistema montano a tutela integrale – Sito di Importanza Comunitaria (SIC) “Granezza”**

Il Sito di Importanza Comunitaria (SIC) “Granezza” occupa tutta la parte Nord Occidentale del territorio di Lusiana. Si tratta di ambiti ad elevata naturalità, la cui unica pressione antropica è costituita dagli ambiti per lo sport invernale.

**ATO 9 – Sistema montano dei boschi e dei pascoli**

Si tratta di un ampio ambito, nella parte Nord del territorio comunale, che comprende gli ambiti montani dei boschi e dei pascoli. Elementi di pregio sono costituiti dagli ambiti della Grande Guerra e dall'Area dimostrativa del Labiolo. Al suo interno, tuttavia, deve essere evidenziata anche la presenza delle attività estrattive.

**ATO 10 – Sistema montano di tutela e fruizione ricettiva, ricreativa e sportiva**

**RELAZIONE DI PROGETTO**

---

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) riconosce la valenza turistica, ricreativa e sportiva di questo ambito. Costituisce il punto di accesso ai percorsi per lo sci da fondo che si sviluppano da Monte Corno. Vi sono, oltre al nucleo consolidato di Mazzette, alcuni elementi di attrazione che contribuiscono ad attribuire all'ambito, una vocazione turistica, quali il giardino botanico e l'accesso agli impianti sportivi.

**ATO 11 – Sistema montano delle contrade storiche minori**

Si tratta di un ambito prevalentemente boschivo che vede all'interno la presenza di un elevato numero di contrade di carattere storico. Si sviluppa in senso latitudinale ed è compreso tra l'Ambito Territoriale Omogeneo del capoluogo e quello degli ambiti montani. Da quest'ultimo si differenzia per la presenza degli insediamenti antropici.

**ATO 12 – Sistema orientale delle contrade storiche minori**

Dal punto di vista insediativo, questo ambito è costituito da un elevato numero di contrade storiche minori che si trovano tra il Capoluogo e S. Caterina. Si tratta di contrade di medie dimensioni inserite in un contesto ambientale di grande pregio.

**ATO 13 – Sistema meridionale delle contrade storiche minori**

Il sistema meridionale delle contrade storiche minori, si distingue dagli altri in quanto, dal punto di vista insediativo è costituito da contrade di piccole dimensioni, dal punto di vista ambientale, invece, è caratterizzato da una forte sensibilità geologica. Si tratta comunque di ambiti di elevato valore paesaggistico, poiché, come l'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) 4, gode di uno splendido panorama verso la pianura vicentina. Si tratta di un sistema storico in graduale via di abbandono a causa della difficoltosa accessibilità, che merita, tuttavia, di essere tutelato e valorizzato, quantomeno dal punto di vista architettonico.

**1.2.11. Compatibilità ambientale degli interventi strategici previsti**

Questa valutazione è finalizzata all'individuazione e all'analisi degli interventi di carattere strategico, quelli cioè più rilevanti per conseguire gli obiettivi del piano e quindi dare corso alle azioni previste. Tali interventi, vengono confrontati con le singole componenti ambientali, in base alle informazioni / tematismi già organizzate sotto forma di quadro conoscitivo dell'ambiente locale.

**PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT)**  
 Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio"

**RELAZIONE DI PROGETTO**

Legenda della matrice:

Effetti certamente positivi	↑↑
Effetti potenzialmente positivi	↑
Nessuna relazione	o
Effetti di difficile valutazione	?
Effetti potenzialmente negativi	↓

Matrice:

AMBITO TERRITORIALE COMUNALE Lusiana												
INTERVENTI STRATEGICI \ COMPONENTI AMBIENTALI DEL QUADRO CONOSCITIVO	1. Aria	2. Clima	3. Acqua	4. Suolo e sottosuolo	5. Flora e fauna	6. Biodiversità	7. Paesaggio	8. Patrimonio culturale, architettonico e archeologico	9. Salute umana	10. Popolazione	11. Beni materiali	12. Pianificazione e vincoli
	Recupero ambientale delle aree degradate e soggette a dissesto idrogeologico	↑	o	↑	↑↑	↑↑	↑↑	↑↑	o	o	o	o
Completamento / espansione dei percorsi storico-naturalistici	o	o	o	o	↑	↓	↑	↑	↑	o	o	o
Individuazione degli elementi di degrado e dei manufatti impattanti per il sistema ambientale	o	o	o	o	o	o	↑↑	↑	o	o	o	o
Riqualificazione ambientale del Torrente Laverda	o	o	↑↑	↑↑	↑	↑	↑↑	o	↑	o	o	o



**PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT)**  
 Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio"

**RELAZIONE DI PROGETTO**

Incremento delle azioni di trasformazione, recupero e riuso delle aree dismesse e degli edifici non utilizzati	o	o	o	↑	o	o	↑	↑↑	o	o	o	↑
Individuazione e tutela degli edifici e complessi di valore storico	o	o	o	o	o	o	↑	↑↑	o	o	o	o
Azioni a garanzia e tutela dell'integrità e persistenza delle caratteristiche distintive degli insediamenti storico tradizionali	o	o	o	o	o	o	↑↑	↑↑	o	o	o	o
Interventi per il miglioramento della qualità percettiva e funzionale degli spazi pubblici	o	o	o	↑	o	o	↑	o	↑	o	↑	↑
Applicazione dei principi perequativi	o	o	o	?	o	o	↑	↑	o	o	o	o
Valorizzazione dei nodi della rete del Museo Diffuso di Lusiana	o	o	o	o	o	o	↑	o	o	o	↑	o
Riqualificazione paesaggistica e funzionale delle strade di accesso al centro urbano di Lusiana	o	o	o	o	o	o	↑↑	o	o	↑↑	o	o
Potenziamento dei collegamenti stradali con il comune di Conco e verso la rete viabilistica dell'alta pianura vicentina	o	o	o	↓	↓	↓	↓	o	↑	o	o	↑
Potenziamento del sistema degli sport invernali per lo sci nordico ed alpino	o	o	o	o	↓	o	↓	o	o	o	↑	o

## **2. Criteri di redazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT)**

## **2.1. Perequazione urbanistica**

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) determina l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica, nonché degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

Oltre a ciò, identifica l'equa partizione fra pubblico e privato, dei vantaggi economici derivanti dalla trasformazione della destinazione d'uso dei suoli edificabili.

La perequazione viene applicata a tutti gli interventi edilizi previsti nelle zone di sviluppo insediativo, ad eccezione di quelli destinati alla costruzione della prima casa relativa a residenti titolari di uso civico oppure a quelli relativi a titolari di nuda proprietà.

In questi due casi di non applicazione della perequazione urbanistica, gli interventi sono subordinati alla stipula di un'apposita convenzione con il Comune, la quale, oltre a definire le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi stessi, dovrà prevedere la contestuale istituzione di un vincolo di quindici anni, da trascriversi nei registri immobiliari, per la non variazione della destinazione d'uso residenziale di prima casa e per la non alienazione e la non locazione a soggetti che risultino titolari di un'abitazione in proprietà.

La perequazione non viene applicata nemmeno agli interventi edificatori riguardanti i fabbricati artigianali, per alberghi e a destinazione d'uso commerciale.

Anche in questi casi, gli interventi sono subordinati alla stipula di apposita convenzione con il Comune, la quale, oltre a definire le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi stessi, dovrà prevedere la contestuale istituzione di un vincolo di quindici anni, da trascrivere nei registri immobiliari, per la non variazione della destinazione d'uso e per la non alienazione e la non locazione con cambio della destinazione d'uso.

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) prevede l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, con finalità di pubblico interesse, per l'attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e degli atti di programmazione negoziata.

A fini perequativi compensativi di pubblico interesse, potranno essere considerate anche aree distinte e non contigue a quelle oggetto dello specifico intervento, purché funzionalmente collegate ed idonee per l'incremento della dotazione dei servizi a scala territoriale comunale.

Qualora aree diverse da quelle dell'urbanizzazione primaria, ma strategiche per la sostenibilità dell'intervento e necessarie per la dotazione dei servizi, non siano reperibili all'interno del perimetro degli interventi o lo siano solo parzialmente, il Piano degli Interventi (PI) può prevedere la loro monetizzazione o la compensazione con aree anche esterne all'ambito di riferimento.

Qualora il Piano degli Interventi (PI) accerti che alcuni interventi di trasformazione necessitino solo parzialmente delle opere di urbanizzazione secondaria e delle dotazioni territoriali definite

**RELAZIONE DI PROGETTO**

---

secondo gli standard di qualità urbana ed ambientale, può prevedere la compensazione per la parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria e delle dotazioni territoriali, sino alla concorrenza dello standard predeterminato, con la costruzione di altre opere, comunque finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture pubbliche.

Il Piano degli Interventi (PI), ferme restando le dotazioni territoriali ed i criteri di perequazione tra gli aventi titolo interessati, può assicurare la riserva o la cessione delle aree per l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP). Può provvedere, altresì, a suddividere le quote dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) nelle forme della convenzionata, sovvenzionata ed agevolata.

Al fine di raggiungere gli obiettivi di perequazione e gli standard di qualità urbana ed ambientale definiti dal Piano di Assetto del Territorio (PAT), il Piano degli Interventi (PI) può determinare, per singoli ambiti edificabili, indici di fabbricabilità compresi tra un minimo ed un massimo.

La perequazione si attua applicando una formula che stabilisca:  $T = R_t - (C_a + C_c + S_t + O_n + S_g + I + Imp + Unp)$ , semplificabile, in presenza di interventi che non richiedano particolari volumetrie e tempi di realizzazione, in:  $T = R_{tc} - (C_a + C_c + S_t + O_n + A_s + Unp)$ , dove: T sta per tornaconto,  $R_{tc}$  sta per ricavi totali riferibili ai prezzi medi di compravendita della zona,  $C_a$  sta per costo dell'area con riferimento allo stato di fatto e di diritto,  $C_c$  sta per costo di costruzione delle opere previste comprendendo: materiali, manodopera, noli, trasporti, spese generali e utile d'impresa,  $S_t$  sta per spese tecniche per progettazione, direzione dei lavori, calcolo strutturale, ecc.,  $O_n$  sta per oneri concessori comprendenti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il costo di costruzione,  $A_s$  sta per altre spese quali oneri finanziari e spese generali di gestione,  $Unp$  sta per utile normale del promotore riscontrabile sul mercato immobiliare per l'attività di organizzazione e per l'assunzione dei rischi relativi ad interventi immobiliari paragonabili a quello in esame.

Il tornaconto o utile finale o plusvalore complessivo verrà suddiviso fra il promotore dell'iniziativa immobiliare e il Comune, in un rapporto percentuale che configuri un valore fra Convenienza pubblica su Convenienza privata (RCP) superiore all'unità.

L'esatto Rapporto Convenienza Pubblica / Privata sarà quantificato a seconda dell'intervento specifico e sarà modificabile qualora si possano configurare ulteriori elementi di pubblico interesse.

## **2.2. Compensazione urbanistica**

La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio o in caso di sua iterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici, anche di

**RELAZIONE DI PROGETTO**

---

proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione comunale dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

Il Piano degli Interventi (PI) determina la quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative. Per conseguire questo obiettivo, il Piano degli Interventi (PI) disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi; prevedendo, a tal fine, l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati da un minimo ad un massimo.

La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori concessi.

Il Piano degli Interventi (PI) determina le modalità del bilanciamento tra diritti compensativi ed edificatori, nonché, nell'ambito della Relazione programmatica ed annesso quadro economico, dimostra la sostenibilità economico-finanziaria (rapportata con il Bilancio pluriennale comunale, con il Programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali previsti da leggi statali e regionali) degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, secondo gli standard di qualità urbana ed ambientale, come definiti dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) e dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

### **2.3. Credito edilizio**

Per credito edilizio si intende l'attribuzione di una quantità volumetrica riconosciuta all'avente titolo a seguito della realizzazione di interventi di demolizione di opere incongrue, di eliminazione di elementi di degrado o di realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale; ovvero a seguito di compensazioni urbanistiche.

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) individua i principali immobili incongrui per l'applicazione dell'istituto del credito edilizio.

I crediti edilizi rientrano nel dimensionamento complessivo del Piano di Assetto del Territorio (PAT).

Il Piano degli Interventi (PI) può individuare ulteriori immobili, oltre a quelli identificati dal Piano di Assetto del Territorio (PAT), sui quali rendere applicabile il credito edilizio, nell'ambito delle seguenti categorie:

- a) opere incongrue, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate nella tavole del Piano di Assetto del Territorio (PAT), nonché con le presenti Norme Tecniche;
- b) interventi di miglioramento della qualità urbana, ad esempio: interventi di arredo urbano, creazione di parchi e simili;

**RELAZIONE DI PROGETTO**

---

c) elementi di riordino urbanistico e ambientale, costituiti dalla demolizione di immobili destinati all'allevamento zootecnico, anche se dismessi; di annessi rustici dismessi; di insediamenti produttivi fuori zona dichiarati non compatibili;

d) interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio; nei confronti di elementi che risultino in contrasto con le specifiche disposizioni afferenti a vincoli, valori e tutele, fragilità, invariante e basse trasformabilità.

Anche in questo caso, le capacità edificatorie che potranno derivare, dovranno rientrare nel dimensionamento complessivo del Piano di Assetto del Territorio (PAT).

Il Piano degli Interventi (PI) disciplina gli interventi di trasformazione, individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi e prevedendo, a tal fine, l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati.

Il Piano degli Interventi (PI) determina l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire, secondo criteri che - partendo dal volume edilizio rilevato in fatto, mediante perizia giurata da parte di un professionista abilitato, corredata da elaborati grafico/fotografici descrittivi e quotati - prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto della localizzazione, della tipologia e della destinazione d'uso dell'immobile, eventualmente della microzona catastale di appartenenza, della vetustà, dello stato di conservazione, nonché dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile medesimo.

**2.4. Zone agricole. Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa. Zona agricola di ammortizzazione e transizione. Malghe**

Zone a prevalente destinazione agricola, poste al di fuori degli ambiti di tutela dei parchi o per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale.

Il Piano degli Interventi (PI) individua: gli ambiti delle aziende agricole; gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria; gli ambiti in cui localizzare gli interventi edilizi a servizio delle attività agricole; le destinazioni d'uso degli edifici rurali non più funzionali alla conduzione dei fondi, fermo restando quanto previsto dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) per gli edifici con valore storico-ambientale; le modalità di applicazione della compensazione e/o del credito edilizio per la demolizione di immobili individuati come incompatibili e/o previsti in trasferimento.

Per gli interventi ricadenti in zona agricola, dovranno essere rispettate le tipologie e le caratteristiche costruttive previste per le nuove edificazioni e per il recupero degli edifici esistenti. Nelle more dell'approvazione del Piano degli Interventi (PI), nelle zone a destinazione agricola

**RELAZIONE DI PROGETTO**

---

sono ammessi: gli interventi previsti dal titolo V° della L. R. n. 11/2004; per gli edifici rurali non più funzionali alle esigenze del fondo, fermo restando quanto previsto dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) per quelli con valore storico-ambientale, gli interventi nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del D. P. R. n. 380/2001, determinando anche destinazioni d'uso di tipo residenziale, commerciale, turistico e per l'artigianato di servizio; serre mobili volte a forzatura o protezione delle colture agricole assoggettate a rotazione; interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a) e b) del D. P. R. n. 380/2001, limitatamente agli elementi di degrado.

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate dalla L. R. n. 11/2004.

La Superficie Agricola Utilizzabile (SAU) è un dato progettuale territoriale del Piano di Assetto del Territorio (PAT) che trova una dimensione applicativa nel Piano degli Interventi (PI). Non è da considerarsi superficie agricola utilizzata l'insieme delle aree boschive, così come indicate nella Carta Forestale Regionale, versione del 2006.

Nel caso del Comune di Lusiana, gli usi agricoli del suolo sono largamente assorbiti dai prati e dai pascoli montani, così come lo sviluppo delle aree edificabili non può che avvenire nei ristretti spazi disponibili all'interno delle scarse zone pianeggianti o di fondovalle.

Per il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diverse da quella agricola nel Comune di Lusiana, ci si è avvalsi dell'Allegato A alla DGR del 25 novembre 2008, n. 3650:

STC: 3.423,00 ha

SAU<sup>1</sup>: 1.041 ha

$SAU / STC = 1.041 \text{ ha} / 3423,00 \text{ ha} = 0,30 \rightarrow 30 \%$

Ciò fa sì che il Comune di Lusiana si collochi ben al di sopra dell'indice medio di trasformabilità che si è registrato negli ultimi 10 anni per i comuni appartenenti alla categoria montana, dove l'indice medio si è attestato sul 19,2 %.

Inoltre, Lusiana rientra nell'elenco dei Comuni di montagna con una superficie boscata di 2.349,47 ha.

Ne deriva che, come indicato nell'Allegato A alla DGR del 25 novembre 2008, n. 3650, la SAU massima potenzialmente trasformabile è pari a:

---

<sup>1</sup> La Superficie Agricola Utilizzata (SAU) è stata calcolata sottraendo al territorio comunale il tema b0105041\_Idrografia, b0105031\_Viabilità, Fabbric, b0105011\_CategForestaliCI (cod. 01 e 02), b0101031\_VincDestForestale, c0605021\_CategForestaliCI e le ZTO diverse dalle E del PRG vigente o le loro porzioni non utilizzate come superficie agricola.

**RELAZIONE DI PROGETTO**

---

(SAU esistente + 3,8% della superficie boscata comunale) \* 1,3 %

SAU max trasformabile = (1.041 ha + 90,98) \* 1,3 % = 1.130,98 ha \* 1,3% = 14,7027 ha

SAU max trasformabile = 147.027 mq

La L.R. n. 11/2004 dà la facoltà ai comuni di ridurre o incrementare del 10 % la quantità ottenuta dalle elaborazioni matematiche precedenti. Qualora il Comune di Lusiana ritenesse utile usufruire di questa facoltà, la SAU massima trasformabile per il prossimo decennio sarebbe pari a:

SAU max trasformabile = 147.027 + 10% = 147.027+14.702 = 161.729 mq.

Essendo, però, pari a mq. 129.878 il valore complessivo delle aree di trasformazione previste dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) aggiuntive rispetto al Piano Regolatore Generale (PRG) vigente, ci si attesta al di sotto delle potenzialità previste dalla normativa regionale.

Venendo alle Zone agricole di ammortizzazione e transizione, si tratta di aree interposte tra il perimetro dell'edificato ed il restante territorio rurale, nei confronti del quale costituiscono un elemento di filtro e di difesa, soprattutto dei parametri ambientali che lo caratterizzano.

Data la vicinanza ai fenomeni antropici, queste zone agricole sono sottoposte a particolare tutela e, laddove necessario, ad interventi di mitigazione delle criticità in atto.

Per gli edifici che ricadono in questa zona sono ammessi, ai sensi di legge, la manutenzione, la ristrutturazione edilizia ed il recupero delle volumetrie esistenti.

Da ultimo, le malghe. Strutture che costituiscono una parte importante del demanio comunale e che sono utilizzate per le finalità funzionali all'alpeggio, alla produzione agricola ed a forme compatibili di ospitalità di tipo agriturismo.

Al contempo, costituiscono beni immobiliari pubblici bisognosi di manutenzione ordinaria e straordinaria e, in taluni casi, di ampliamento dei volumi.

Trattandosi di proprietà comunali, il Piano di Assetto del Territorio (PAT) ne prevede la conservazione e l'ampliamento, in modo da renderle adatte alle funzioni che le caratterizzano sotto il profilo ambientale, produttivo e ricettivo.

Il Piano degli Interventi (PI) disciplinerà, ad una scala di maggior dettaglio, gli interventi edilizi riguardanti le malghe, nel rispetto delle ulteriori quantità edificatorie previste dalla Tavola del dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio (PAT).

**2.5. Ambiti di urbanizzazione consolidata. Centri storici. Edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale, pertinenze scoperte da tutelare e contesto figurativo**

Gli ambiti di urbanizzazione consolidata sono costituiti dalle parti di territorio poste all'interno del



**RELAZIONE DI PROGETTO**

---

limite fisico dell'edificato, dove i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati.

Il P.I., nell'ambito delle zone di urbanizzazione consolidata individuate dal Piano di Assetto del Territorio (PAT), definisce le aree in cui sono possibili interventi diretti di nuova costruzione; prevedendo, altresì, la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti.

A tal fine, il dimensionamento delle capacità edificatorie complessive del Piano di Assetto del Territorio (PAT) comprende, nell'ambito del carico insediativo aggiuntivo e suddivisa per Ambito Territoriale Omogeneo (ATO), una frazione volumetrica di edificabilità destinata alle costruzioni nei lotti interclusi, siti negli ambiti di urbanizzazione consolidata.

All'interno di essi sono ammesse tipologie edilizie unifamiliari, bifamiliari e trifamiliari; caratterizzate da un'altezza massima commisurabile al piano terra, al piano primo fino ad un secondo piano mansardato, ciò al fine di un corretto inserimento paesaggistico degli edifici.

Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, il Piano degli Interventi (PI) determinerà le aree riservate agli interventi di costruzione della prima casa per i proprietari titolari di uso civico, nonché la disciplina per gli ampliamenti degli edifici esistenti.

Fino all'entrata in vigore del Piano degli Interventi (PI), negli ambiti di urbanizzazione consolidata si applicano i parametri edificatori previsti, per le differenti Zone Territoriali Omogenee, dal vigente Piano Regolatore Generale (PRG) comunale.

All'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata si trovano compresi anche i Centri storici individuati dagli Atlanti pubblicati dalla Regione Veneto, nonché quelli minori costituiti dalle contrade.

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) individua i contesti dei Centri storici da assoggettare a tutela, valorizzazione e conservazione.

Individua, altresì, i manufatti significativi e gli spazi aperti, attribuendo valori di tutela in funzione degli specifici contesti.

Sino all'approvazione del Piano degli Interventi (PI), sugli immobili ricadenti nei Centri storici sono ammessi gli interventi edilizi finalizzati alla loro conservazione e valorizzazione, così come determinati dall'apposita vigente Variante al Piano Regolatore Generale (PRG), che il Piano di Assetto del Territorio (PAT) acquisisce interamente.

Frequentemente all'interno degli ambiti dell'edificazione consolidata, si trovano gli edifici e i complessi di valore monumentale e testimoniale, con relativi pertinenze scoperte da tutelare e contesti figurativi.

Il Piano degli Interventi (PI) attribuisce a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento e le destinazioni d'uso compatibili con la tutela, nonché la corrispondente categoria di

**RELAZIONE DI PROGETTO**

---

intervento edilizio.

Fino all'approvazione del Piano degli Interventi (PI) su edifici tutelati, pertinenze scoperte e contesto figurativo, sono ammessi gli interventi diretti nei limiti di cui alla lett. c), comma 1, art. 3 del D. P. R. n. 380/2001.

**2.6. Trasformazione urbanistica dell'esistente, condizioni preferenziali di sviluppo insediativo ed infrastrutturale e per l'edilizia ecosostenibile. Limiti fisici alla nuova edificazione di tipo residenziale**

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) detta criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, le localizzazioni preferenziali dei fronti di sviluppo insediativo ed infrastrutturale e per l'edilizia ecosostenibile.

Il Piano degli Interventi (PI) privilegia la trasformazione urbanistica ed il recupero degli insediamenti esistenti.

I nuovi insediamenti devono rispondere, nell'ordine, ai seguenti criteri:

- a) aree non interessate da: vincoli di tutela, invariati / bassa trasformabilità e/o penalità ai fini edificatori;
- b) aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standard di qualità previsti dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) e dal Piano degli Interventi (PI);
- c) altre aree all'interno del limite fisico alla nuova edificazione, come previsto dal Piano di Assetto del Territorio (PAT).

Inoltre, i nuovi interventi devono essere caratterizzati dai seguenti parametri edificatori:

- a) tipologie edilizie monofamiliari, bifamiliari o trifamiliari;
- b) altezza massima utile alla configurazione di edifici costituiti dal piano terra, dal primo piano e da un secondo piano mansardato.

Il Piano degli Interventi (PI) incentiva l'edilizia ecosostenibile:

- a) privilegiando gli insediamenti a basso grado di impatto con i vincoli, le invariati e le tutele previste dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) e prevedendo, a carico dei soggetti attuatori, l'adozione di idonee misure mitigative e compensative;
- b) favorendo l'inserimento paesaggistico e ambientale degli interventi e delle opere;
- c) prevedendo l'utilizzo di tecnologie di risparmio energetico e di fonti di energia rinnovabili e favorendo l'utilizzo di metodi di progettazione bioenergetica, l'utilizzo di materiali biocompatibili, il recupero delle acque, l'isolamento termico ed acustico e la certificazione energetica degli edifici;
- d) privilegiando insediamenti che, per le soluzioni proposte e l'utilizzo delle migliori tecnologie

**RELAZIONE DI PROGETTO**

---

disponibili, presentino un alto grado di sostenibilità in relazione alla tutela dell'ambiente, del suolo, delle risorse idriche, dell'atmosfera; prevedano livelli di carico urbanistico inferiori rispetto a quelli tradizionalmente indotti da insediamenti progettati con criteri ordinari.

Per il riconoscimento degli incentivi di cui al comma che precede, il Piano degli Interventi (PI) prevede l'individuazione di obiettivi raggiungibili e misurabili, di standard oggettivi e predeterminati, di controlli efficaci per la verifica degli impegni assunti dai soggetti attuatori e di clausole per inadempimento che annullino i profitti indebitamente acquisiti, fatte salve le sanzioni di legge.

Il Piano degli Interventi (PI) subordina la concessione degli incentivi di cui al presente articolo, alla stipula di un accordo pubblico / privato che renda vincolanti contrattualmente gli obiettivi, gli standard di qualità, i controlli e le penalità per inadempimento.

Per ciò che riguarda i limiti fisici alla nuova edificazione, il Piano di Assetto del Territorio (PAT) li individua con riferimento: alla strategia insediativa definita per i singoli sistemi insediativi e per i diversi ambiti funzionali, alle caratteristiche paesaggistico-ambientali ed agli obiettivi di salvaguardia dell'integrità dei luoghi.

Graficamente, nella "Carta della Trasformabilità", il limite fisico alla nuova edificazione viene inteso corrispondente alla base dei triangoli rossi.

Il Piano degli Interventi (PI), all'interno dei limiti individuati dal Piano di Assetto del Territorio (PAT), precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare nuovi interventi, distinguendo quelli riservati all'incremento delle funzioni residenziali e/o produttive e delle attività ad esse connesse, da quelli riservati all'insediamento di attrezzature e servizi a supporto e complemento dei singoli sistemi insediativi e dei diversi ambiti funzionali.

Il Piano degli Interventi (PI), nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agricole e di integrità fondiaria del territorio, tutelate dal Piano di Assetto del Territorio (PAT), può prevedere limitate variazioni dei limiti fisici alla nuova edificazione, conseguenti alla definizione, a scala minore, delle previsioni urbanistiche, per un massimo del 10% delle superfici interessate; sempre che dette modifiche non comportino alterazione dell'equilibrio ambientale e delle condizioni di sostenibilità degli interventi stessi, come evidenziate dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

All'esterno del limite fisico alla nuova edificazione sono ammesse trasformazioni territoriali nei limiti previsti dal titolo V° "Tutela ed edificabilità del territorio agricolo" della L. R. n. 11/2004 e dalle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio (PAT).

## **2.7. Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive. Ambiti cui attribuire specifiche destinazioni d'uso. "T" Turistico**

Per ciò che concerne i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, il Piano di Assetto del Territorio (PAT) assume quali criteri generali di riferimento per le Varianti di cui al D. P. R. n. 447/98, quelli contenuti nella Circolare Regionale n. 16 del 30 luglio 2001: "Sportello Unico per le attività produttive (artt. 2 e 5 del D. P. R. n. 447/1998). Indirizzi in materia urbanistica." in quanto applicabili per effetto delle disposizioni introdotte dalla L. R. n. 11/2004 e dalla Direttiva comunitaria 2001/42/CE sulla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Per le Varianti che comportino modificazioni al Piano di Assetto del Territorio (PAT), si coordinano le procedure previste dagli articoli 2 e 5 del D. P. R. n. 447/1998, con quelle di variazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT) mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 e dell'art. 15 della L. R. n. 11/2004.

Resta, in ogni caso, la necessità di integrare la documentazione progettuale ed il procedimento con gli obblighi conseguenti alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale di cui alla Direttiva comunitaria 2001/42/CE e relativa normativa di recepimento.

Per i progetti che comportino modificazioni al Piano degli Interventi (PI), previo diniego, allorché la richiesta sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza sul lavoro, ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il Responsabile del procedimento può, motivatamente, convocare una Conferenza dei servizi, disciplinata dall'articolo 14 e seguenti della Legge 7 agosto 1990, n. 241, per le decisioni del caso; dandone contestualmente pubblico avviso preventivo almeno 30 giorni prima della data di convocazione.

Alla Conferenza dei servizi può intervenire qualunque soggetto, portatore di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto industriale, previa motivata richiesta scritta da presentare al Protocollo comunale entro il termine perentorio di 20 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso.

Qualora l'esito della Conferenza di servizi sia favorevole alla variazione del Piano degli Interventi (PI), la determinazione costituisce adozione di Variante al Piano degli Interventi (PI), alla quale si applica la procedura di cui all'art. 20, comma 3 della L. R. n. 11/2004.

Sulla Variante, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo, si pronuncia definitivamente, entro sessanta giorni, il Consiglio Comunale.

**RELAZIONE DI PROGETTO**

---

Da ultimo, per gli ambiti cui attribuire specifiche destinazioni d'uso. "T" Turistico, il Piano di Assetto del Territorio (PAT) definisce per taluni ambiti territoriali comunali, le vocazioni funzionali nei confronti di specifiche destinazioni d'uso.

In particolare, il Piano di Assetto del Territorio (PAT) attribuisce la specifica destinazione d'uso "T" turistico all'area interna all'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 10 "Sistema montano di tutela e fruizione ricettiva, ricreativa e sportiva". In tal modo segnala la necessità di una specifica realizzazione di condizioni ambientali, edilizie e di servizio miranti a facilitare lo sviluppo di tale settore dell'economia, nel rispetto delle emergenze ambientali proprie dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 10. Prioritario risulterà, pertanto, il conseguimento degli obiettivi della tutela e della valorizzazione delle risorse ambientali, unitamente a quelli della realizzazione di strutture atte ad erogare servizi di tipo turistico-ricettivo. Solo in tal modo può essere inteso compatibile un utilizzo antropico nei confronti di un sito che il medesimo Piano di Assetto del Territorio (PAT) iscrive nel novero delle invariante urbanistiche.

**2.8. Infrastrutture della mobilità: sedi viarie principali e di progetto. Viabilità e parcheggi all'interno delle contrade. Percorsi storico-naturalistici, ciclo pedonali e per mountain bike**

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) riserva particolare attenzione nei confronti delle sedi deputate alle differenti forme della mobilità. In primo luogo quella carrabile, risultando assente quella su ferro. Ma anche quelle destinate ad ospitare i ciclisti e i podisti, unitamente ai percorsi pedonali.

Al fine della selezione dei flussi di traffico carrabile che interessano in modo disordinato soprattutto il territorio comunale, il Piano di Assetto del Territorio (PAT) considera l'ipotesi di realizzazione di segmenti viari esterni al centro del Capoluogo, a Pozza in direzione di Conco, e la sistemazione ed adeguamento della viabilità in località Sasso oltre che degli assi prioritari individuati in cartografia. Il Piano degli Interventi (PI) ha il compito di disciplinare l'intera rete della mobilità comunale, tenendo conto delle relazioni con le funzioni viarie esterne; predisponendo un'apposita analisi dei flussi di traffico e la redazione di un piano per la viabilità del Capoluogo.

Sempre al Piano degli Interventi (PI) si demanda il compito di individuare nelle contrade ove la problematica si pone con evidenza, una soluzione viaria alternativa all'attraversamento della zona centrale e, soprattutto, l'individuazione di un congruo numero di parcheggi, tenendo conto: della sicurezza di mezzi e pedoni, della tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico e della compatibilità con i valori ambientali.

Un tema rilevante che il Piano degli Interventi (PI) dovrà affrontare con tempestività è costituito

**RELAZIONE DI PROGETTO**

---

da quello del settore dei parcheggi, prevedendo un sistema di aree adeguato alle forme e all'entità della domanda, da configurarsi prevalentemente all'interno della montagna, per ridurre il relativo impatto visivo e ambientale.

Per ciò che riguarda i percorsi storico-naturalistici, ciclopedonali e per mountain bike vale la pena di rammentare che trattasi delle sedi interessate dai percorsi podistici e dalle piste ciclabili. Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) definisce i relativi tracciati come indicazione per la pianificazione di livello inferiore.

Il Piano degli Interventi (PI) svilupperà, in dettaglio, la rete dei percorsi ciclabili e podistici, nonché le norme per gli insediamenti in fregio ad essi, dei servizi e degli elementi per la sicurezza di ciclisti e podisti.

Le opere previste dovranno risultare rispettose dei valori ambientali, nonché del disposto della Legge 7 marzo 2001, n. 78 "Tutela del patrimonio storico della Prima guerra mondiale".

I tracciati indicati nelle tavole del Piano di Assetto del Territorio (PAT), determinano un vincolo di salvaguardia dall'edificazione, al di fuori delle zone urbane, per una fascia con profondità minima di ml. 10,00 per lato, pur se demandata, al Piano degli Interventi (PI), l'indicazione di dettaglio.

**2.9. Comprensori per gli sport invernali. Attrezzature funzionali alle attività sportive e ricreative, con capacità edificatoria attribuita.**

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) definisce territorialmente gli ambiti del comprensorio sciistico comunale.

Individua le principali attrezzature funzionali e quantifica le possibili realizzazioni volumetriche in termini edilizi.

Le volumetrie ammissibili sono compendiate nella tavola del dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio (PAT), che individua, caso per caso, le rispettive potenzialità edificatorie.

Il Piano degli Interventi (PI) precisa le determinazioni del Piano di Assetto del Territorio (PAT), tenendo conto degli strumenti comunali e sovracomunali che disciplinano gli interventi all'interno di tali ambiti.

Le opere previste dovranno risultare rispettose dei valori ambientali del territorio, nonché del disposto della Legge 7 marzo 2001, n. 78 "Tutela del patrimonio storico della Prima guerra mondiale".

Nei confronti delle attrezzature funzionali alle attività sportive e ricreative, con capacità edificatoria attribuita, il Piano di Assetto del Territorio (PAT) prevede la messa a disposizione dei servizi caratterizzanti i sistemi estivo e invernale, per l'esercizio delle attività sportive e ricreative,

puntuali volumetrie, in modo da rendere l'offerta rispondente alle esigenze della domanda. Questi volumi risultano indicati nella Tavola del dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio (PAT).

Il Piano degli Interventi (PI) disciplina puntualmente gli interventi previsti dal Piano di Assetto del Territorio (PAT), definendo la differenziazione delle destinazioni d'uso delle volumetrie attribuite.

## **2.10. Rete ecologica locale. Ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale**

La rete ecologica è data dall'insieme delle aree e delle fasce caratterizzate da vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto, tra loro connesse, in modo da garantire la continuità degli habitat animali e vegetali sul territorio.

Essa è costituita da matrici naturali primarie in grado di costituire: sorgenti di diffusione per elementi di interesse ai fini della biodiversità, fasce di appoggio alle matrici naturali primarie e gangli primari e secondari. Risulta definita in aderenza a quanto determinato in sede di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Vicenza.

Il Piano degli Interventi (PI), sulla base delle previsioni del Piano di Assetto del Territorio (PAT), provvede ad identificare e regolamentare: i nodi, che rappresentano tipi di habitat principali e che ne assicurano la conservazione; i corridoi, che permettono alle specie di disperdersi e di migrare tra differenti nodi; le zone tampone, che proteggono la rete da influenze negative.

Nelle more dell'approvazione del Piano degli Interventi (PI), gli elementi vegetali di connessione ed i nuclei della rete ecologica vanno conservati quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli ecosistemi.

Gli ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale sono intesi come zone che per la loro localizzazione e limitata alterazione antropica o per i valori ambientali o storico testimoniali che le caratterizzano, costituiscono elementi centrali del progetto di tutela e di riequilibrio dell'ecosistema comunale e rappresentano gli ambiti preferenziali per l'istituzione di parchi e/o di riserve naturali d'interesse comunale.

Nelle more dell'approvazione del Piano degli Interventi (PI), alle aree classificate quali parchi di interesse locale, si applicano, ad eccezione delle opere pubbliche e di interesse pubblico, le misure di salvaguardia previste dalla L. R. n. 40/1984.

Per le costruzioni esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del D. P. R. n. 380/2001.

## **2.11. Verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano di Assetto del Territorio (PAT), in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**

In attuazione dell'art. 10 della Direttiva 2001/42/CE, il Piano di Assetto del Territorio (PAT) determina le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti all'attuazione del piano medesimo, al fine di individuare, tempestivamente, gli impatti imprevisi ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive.

L'attuazione delle previsioni del Piano di Assetto del Territorio (PAT), nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, è sottoposta a specifico monitoraggio.

Ogni anno, contestualmente alla pubblicazione della proposta di Piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco presenterà una Relazione sullo stato di attuazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT) e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione.

La Relazione evidenzierà, sulla base dell'aggiornamento dei dati del Quadro conoscitivo (QC) ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità, in relazione allo stato di attuazione delle previsioni del Piano di Assetto del Territorio (PAT).

Prima della scadenza del termine di cui all'art. 18, comma 7, della L. R. n. 11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del Piano degli Interventi (PI), la Giunta Comunale presenterà al Consiglio Comunale un Rapporto di verifica puntuale sullo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), con particolare riferimento:

- a) al grado di attuazione dei sistemi di trasporto ed agli effetti di questi sulla mobilità e sull'ambiente;
- b) al completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi afferiscono;
- c) alla riduzione delle perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi senza aumentare la pressione sulle risorse;
- d) all'attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al settore dell'edilizia, che muovano nella direzione di assicurare il contributo del Comune agli impegni internazionali di riduzione delle emissioni climalteranti;
- e) alla realizzazione del sistema di spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili;
- f) all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita, nonché all'occupazione di nuovi suoli.

In relazione a tale verifica, la Giunta Comunale potrà proporre l'adozione di eventuali misure cautelative e correttive nell'attuazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT).



**RELAZIONE DI PROGETTO**

---

### **3. Il dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio (PAT)**

**3.1. Elaborato 4.2 "Verifica del dimensionamento". Procedura di elaborazione. Quadro generale e per Ambito Territoriale Omogeneo (ATO). Stima dell'edificabilità nei lotti interclusi delle aree di urbanizzazione consolidata e delle aree di urbanizzazione consolidata di valenza storica-contrade.**

Il dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Lusiana, tenuto conto della mancanza di qualsiasi documentazione allegata agli strumenti di pianificazione vigenti, è stato elaborato secondo la seguente metodologia:

- definizione delle volumetrie esistenti per Ambito Territoriale Omogeneo (ATO). Questa operazione è stata realizzata attraverso due procedure differenti. Da un lato, per le aree di urbanizzazione consolidata, è stata fatta una stima, la quale, a partire dagli edifici ad uso civile presenti nella Carta Tecnica Regionale Numerica, ha portato a calcolare dapprima la superficie coperta e, dopo aver attribuito un'altezza media in funzione delle tipologie insediative rilevate, il volume.

Dall'altro lato, per le aree di urbanizzazione consolidata di valenza storica-contrade, è stato effettuato un rilievo diretto sul territorio.

A tal proposito si faccia riferimento alla tabella "Comune di Lusiana (VI). Piano di Assetto del Territorio (PAT). Dimensionamento della volumetria aggiuntiva relativa ai lotti non edificati, suddivisa per Ambito Territoriale Omogeneo (A.T.O. )" di seguito riportata;

- definizione dei lotti interclusi. Questi sono stati individuati, per gli ambiti di urbanizzazione consolidata, attraverso un processo stimativo che tiene conto delle differenti realtà territoriali, per le contrade, invece, attraverso rilievo diretto sul campo;
- definizione delle nuove aree di espansione insediativa, residenziali, commerciali, produttive e turistiche e calcolo dei volumi ad esse attribuite;
- individuazione dello standard per abitante teorico. La Legge urbanistica regionale 11 del 2004, art.31 comma 8, prevede che il Piano di Assetto del Territorio (PAT) può rideterminare il parametro di 150 mc. per abitante in relazione alle diverse connotazioni del tessuto urbano e degli interventi previsti. Si è deciso, pertanto, una volta calcolato il volume residenziale esistente (1.687.859 mc.), di stimare la percentuale di volume utilizzato (75 % per le aree di urbanizzazione consolidata e 50 % per le contrade). Ne consegue che 1.107.269 di mc. utilizzati, divisi per il numero di abitanti (2915), danno uno standard medio di 380 mc./ab.;
- calcolo degli abitanti teorici e delle dotazioni minime per aree per servizi.

**PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT)**  
Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio"

**RELAZIONE DI PROGETTO**

**COMUNE DI LUSIANA (VI). PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO ( PAT ).  
DIMENSIONAMENTO DELLA VOLUMETRIA AGGIUNTIVA RELATIVA AI  
LOTTI NON EDIFICATI, SUDDIVISA PER AMBITO TERRITORIALE  
OMOGENEO ( A.T.O. ).**

A.T.O. n°	Volume residenziale stimato al Dicembre 2007 mc	Edificabilità nei lotti interclusi della "città consolidata"		Edificabilità nei lotti interclusi delle contrade		Totale edificabilità nei lotti interclusi della "città consolidata" e delle contrade mc
		% sul volume esistente al 2007	mc	% sul volume esistente al 2007	mc	
<b>Lusiana capoluogo (1)</b>						
<b>1</b>	368.956	10	36.896	-	-	36.896
<b>Contrade Piazza e Campana. Villaggio Bianco (1)</b>						
<b>2</b>	181.147	20	36.229	-	-	36.229
<b>S. Caterina (1)</b>						
<b>3</b>	149.213	15	22.382	-	-	22.382
<b>Sistema delle contrade di Covolo, Valle di Sopra e Valle di Sotto (2)</b>						
<b>4</b>	164.500	-	-	20	32.900	32.900
<b>Sistema delle contrade di Velo, Ciscati, Pilastro e Palazzo (1)</b>						
<b>5</b>	228.151	15	34.223	-	-	34.223
<b>Contrada Laverda (1)</b>						
<b>6</b>	70.615	15	10.592	-	-	10.592
<b>Contrada Campomezavia (2) e sistema delle zone scistiche, comprendenti area "Al Fungo" e "Fontanella" (1)</b>						
<b>7</b>	23.000	10	400	20	3.800	4.200
<b>Sistema montano a tutela integrale - SIC Granezza (1)</b>						
<b>8</b>	7.212	0	0	0	0	0
<b>Sistema montano dei boschi e dei pascoli (1)</b>						
<b>9</b>	7.885	0	0	0	0	0
<b>Sistema montano di tutela e fruizione ricettiva, ricreativa e sportiva, comprendente contrada Mazzette (2) e area Monte Corno (1)</b>						
<b>10</b>	38.180	15	5.427	20	400	5.827
<b>Sistema montano delle contrade storiche minori (2)</b>						
<b>11</b>	194.000	-	-	20	38.800	38.800
<b>Sistema orientale delle contrade storiche minori (2)</b>						
<b>12</b>	161.500	-	-	20	32.300	32.300
<b>Sistema meridionale delle contrade storiche minori (2)</b>						
<b>13</b>	93.500	-	-	20	18.700	18.700
<b>Totale</b>	<b>1.687.859</b>		<b>146.149</b>		<b>126.900</b>	<b>273.049</b>

(1) Stima da documentazione tecnica regionale  
(2) Quantificazione da rilevazione diretta

**PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT)**  
 Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio"

**RELAZIONE DI PROGETTO**

A.T.O. 1				A.T.O. 2			
<b>Lusiana capoluogo</b>				<b>Contrade Piazza e Campana. Villaggio Bianco</b>			
<b>Carico insediativo aggiuntivo (mc. o mq.)</b>		<b>Standard urbanistici (mq./abitante)</b>		<b>Carico insediativo aggiuntivo (mc. o mq.)</b>		<b>Standard urbanistici (mq./abitante)</b>	
Residenziale	mc	76.384	30 mq./ab.	Residenziale	mc	60.422	30 mq./ab.
Commerciale	mq	(*)	1 mq./mq. Slp	Commerciale	mq	(*)	1 mq./mq. Slp
Turistico	mc	(*)	15 mq./100 mc.	Turistico	mc	(*)	15 mq./100 mc.
Produttivo	mq	0	10 %	Produttivo	mq	0	10 %
		mc. 380/ab.	Volumetria/Abitante teorico			mc. 380/ab.	Volumetria/Abitante teorico
<b>Totale</b>	Abitanti teorici equivalenti (n.)		Aree per servizi (mq.)	<b>Totale</b>	Abitanti teorici equivalenti (n.)		Aree per servizi (mq.)
	201		6,030		159		4,770
<i>NOTE</i>				<i>NOTE</i>			
<i>Carico insediativo aggiuntivo residenziale:</i>				<i>Carico insediativo aggiuntivo residenziale:</i>			
<i>Nuova espansione mc. 39.488</i>				<i>Nuova espansione mc. 24.193</i>			
<i>Lotti interclusi mc. 36.896</i>				<i>Lotti interclusi mc. 36.229</i>			
<i>Totale mc. 76.384</i>				<i>Totale mc. 60.422</i>			
A.T.O. 3							
<b>Contrada S. Caterina</b>							
<b>Carico insediativo aggiuntivo (mc. o mq.)</b>		<b>Standard urbanistici (mq./abitante)</b>					
Residenziale	mc	64.327	30 mq./ab.				
Commerciale	mq	(*)	1 mq./mq. Slp				
Ricettivo	mq	(*)	1 mq./mq. Slp				
Produttivo	mq	0	10 %				
		mc. 380/ab.	Volumetria/Abitante teorico				
<b>Totale</b>	Abitanti teorici equivalenti (n.)		Aree per servizi (mq.)	<b>Totale</b>	Abitanti teorici equivalenti (n.)		Aree per servizi (mq.)
	169		5,078				
<i>NOTE</i>				<i>NOTE</i>			
<i>Carico insediativo aggiuntivo residenziale:</i>				<i>Carico insediativo aggiuntivo residenziale:</i>			
<i>Nuova espansione mc. 41.945</i>				<i>Nuova espansione mc. 41.945</i>			
<i>Lotti interclusi mc. 22.382</i>				<i>Lotti interclusi mc. 22.382</i>			
<i>Totale mc. 64.327</i>				<i>Totale mc. 64.327</i>			

**PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT)**  
 Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio"

**RELAZIONE DI PROGETTO**

A.T.O. 4				A.T.O. 5			
<b>Sistema delle contrade di Covolo, Valle di Sopra e Valle di Sotto</b>				<b>Sistema delle contrade di Velo, Ciscati, Pilastro e Palazzo</b>			
<b>Carico insediativo aggiuntivo</b> (mc. o mq.)		<b>Standard urbanistici</b> (mq. / abitante)		<b>Carico insediativo aggiuntivo</b> (mc. o mq.)		<b>Standard urbanistici</b> (mq. / abitante)	
Residenziale	mc. 32.900	30 mq./ab.		Residenziale	mc. 122.392	30 mq./ab.	
Commerciale	mq (*)	1 mq./mq. Slp		Commerciale	mq (*)	1 mq./mq. Slp	
Turistico	mc (*)	15 mq./100 mc.		Turistico	mc (*)	15 mq./100 mc.	
Produttivo	mq 0	10 %		Produttivo	mq 10.000	10 %	
		<b>mc. 380/ab.</b>	<b>Volumetria/Abitante teorico</b>			<b>mc. 380/ab.</b>	<b>Volumetria/Abitante teorico</b>
<b>Totale</b>		Abitanti teorici equivalenti (n.)	Aree per servizi (mq.)	<b>Totale</b>		Abitanti teorici equivalenti (n.)	Aree per servizi (mq.)
		87	2.597			322	10.663
<i>NOTE</i>				<i>NOTE</i>			
<i>Carico insediativo aggiuntivo residenziale:</i> Nuova espansione      mc. / Lotti interclusi      mc. 32.900  Totale      mc. 32.900				<i>Carico insediativo aggiuntivo residenziale:</i> Nuova espansione      mc. 88.169 Lotti interclusi      mc. 34.223  <i>Carico insediativo aggiuntivo produttivo:</i> Nuova espansione      mq. 6.530 Completamento dell'esistente      mq. 3.470 Totale      mc. 122.392			
A.T.O. 6				A.T.O. 6			
<b>Contrada Laverda</b>				<b>Contrada Laverda</b>			
<b>Carico insediativo aggiuntivo</b> (mc. o mq.)		<b>Standard urbanistici</b> (mq. / abitante)		<b>Carico insediativo aggiuntivo</b> (mc. o mq.)		<b>Standard urbanistici</b> (mq. / abitante)	
Residenziale	mc. 30.219	30 mq./ab.		Residenziale	mc. 30.219	30 mq./ab.	
Commerciale	mq (*)	1 mq./mq. Slp		Commerciale	mq (*)	1 mq./mq. Slp	
Ricettivo	mq (*)	1 mq./mq. Slp		Ricettivo	mq (*)	1 mq./mq. Slp	
Produttivo	mq 0	10 %		Produttivo	mq 0	10 %	
		<b>mc. 380/ab.</b>	<b>Volumetria/Abitante teorico</b>			<b>mc. 380/ab.</b>	<b>Volumetria/Abitante teorico</b>
<b>Totale</b>		Abitanti teorici equivalenti (n.)	Aree per servizi (mq.)	<b>Totale</b>		Abitanti teorici equivalenti (n.)	Aree per servizi (mq.)
		80	2.386			80	2.386
<i>NOTE</i>				<i>NOTE</i>			
<i>Carico insediativo aggiuntivo residenziale:</i> Nuova espansione      mc. 19.627 Lotti interclusi      mc. 10.592  Totale      mc. 30.219							

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT)  
 Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio"

RELAZIONE DI PROGETTO

A.T.O. 7			A.T.O. 8												
<b>Contrada Campomezzavia e sistema delle zone sciistiche</b>			<b>Sistema montano a tutela integrale - SIC Granezza</b>												
<b>Carico insediativo aggiuntivo (mc. o mq.)</b>		<b>Standard urbanistici (mq./abitante)</b>	<b>Carico insediativo aggiuntivo (mc. o mq.)</b>		<b>Standard urbanistici (mq./abitante)</b>										
Residenziale	mc 52.200	30 mq./ab.	Residenziale	mc 0	30 mq./ab.										
Commerciale	mq (*)	1 mq./mq. Slp	Commerciale	mq 0	1 mq./mq. Slp										
Turistico	mc 10.500	15 mq./100 mc.	Turistico	mc 2.000	15 mq./100 mc.										
Produttivo	mq 0	10 %	Produttivo	mq 0	10 %										
mc. 380/ab.		Volumetria/Abitante teorico	mc. 380/ab.		Volumetria/Abitante teorico										
<b>Totale</b>	<b>Abitanti teorici equivalenti (n.)</b>	<b>Aree per servizi (mq.)</b>	<b>Totale</b>	<b>Abitanti teorici equivalenti (n.)</b>	<b>Aree per servizi (mq.)</b>										
	137	5.696		0	300										
<b>NOTE</b> Carico insediativo aggiuntivo residenziale: Nuova espansione mc. 45.000(**) Lotti interclusi mc. 4.200 Ampliamento "Al Fungo" mc. 3.000  Carico insediativo aggiuntivo turistico: Malga Bertoga di Dietro mc. 1.000 Attrezzature ricettive Fontanella mc. 2.500 Turistico alberghiero a Campomezzavia mc. 5.000(**) Turistico-ricettivo "Al Fungo" mc. 2.000 Totale mc. 62.700			<b>NOTE</b> Si tratta di 2.000 mc previsti per l'ampliamento - adeguamento di Malga Pian di Granezza e Malga Campo Est.												
A.T.O. 9			<table border="1"> <thead> <tr> <th>mc. 380/ab.</th> <th>Volumetria/Abitante teorico</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Totale</b></td> <td><b>Abitanti teorici equivalenti (n.)</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>Aree per servizi (mq.)</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td>150</td> </tr> </tbody> </table>			mc. 380/ab.	Volumetria/Abitante teorico	<b>Totale</b>	<b>Abitanti teorici equivalenti (n.)</b>		0		<b>Aree per servizi (mq.)</b>		150
mc. 380/ab.	Volumetria/Abitante teorico														
<b>Totale</b>	<b>Abitanti teorici equivalenti (n.)</b>														
	0														
	<b>Aree per servizi (mq.)</b>														
	150														
<b>Sistema montano dei boschi e dei pascoli</b>			<b>NOTE</b>												
<b>Carico insediativo aggiuntivo (mc. o mq.)</b>		<b>Standard urbanistici (mq./abitante)</b>	Si tratta di 1.000 mc previsti per l'ampliamento - adeguamento di Malga Campo Rossignol.												
Residenziale	mc 0	30 mq./ab.													
Commerciale	mq 0	1 mq./mq. Slp													
Turistico	mc 1.000	15 mq./100 mc.													
Produttivo	mq 0	10 %													

**PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT)**  
Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio"

**RELAZIONE DI PROGETTO**

<b>A.T.O. 10</b>				<b>A.T.O. 11</b>			
<b>Sistema montano di tutela e fruizione ricettiva, ricreativa e sportiva</b>				<b>Sistema montano delle contrade storiche minori</b>			
<b>Carico insediativo aggiuntivo</b> (mc. o mq.)		<b>Standard urbanistici</b> (mq. / abitante)		<b>Carico insediativo aggiuntivo</b> (mc. o mq.)		<b>Standard urbanistici</b> (mq. / abitante)	
<b>Residenziale</b>	mc 55.827	30 mq./ab.		<b>Residenziale</b>	mc 38.800	30 mq./ab.	
<b>Commerciale</b>	mq (*)	1 mq./mq. Slp		<b>Commerciale</b>	mq (*)	1 mq./mq. Slp	
<b>Turistico</b>	mc 8.000	15 mq./ 100 mc.		<b>Turistico</b>	mc (*)	15 mq./ 100 mc.	
<b>Produttivo</b>	mq 0	10 %		<b>Produttivo</b>	mq 0	10 %	
		<b>mc. 380/ab.</b>	<b>Volumetria/Abitante teorico</b>			<b>mc. 380/ab.</b>	<b>Volumetria/Abitante teorico</b>
<b>Totale</b>	<b>Abitanti teorici equivalenti (n.)</b>	<b>Aree per servizi (mq.)</b>		<b>Totale</b>	<b>Abitanti teorici equivalenti (n.)</b>	<b>Aree per servizi (mq.)</b>	
	147	5.607			102	3.063	
<i>NOTE</i>				<i>NOTE</i>			
Carico insediativo aggiuntivo residenziale: Nuova espansione ambito "T" turistico mc. 50.000 Lotti interclusi mc. 5.427 Contrada Mazzette mc. 400				Carico insediativo aggiuntivo residenziale: Nuova espansione mc. / Lotti interclusi mc. 38.800			
Carico insediativo aggiuntivo turistico: Servizi ed attrezzature sportive mc. 4.000 Alberghiero mc. 3.000 Malga Monte Corno mc. 1.000				Totale mc. 38.800			
Totale mc. 63.827							
<b>A.T.O. 12</b>				<b>A.T.O. 11</b>			
<b>Sistema orientale delle contrade storiche minori</b>				<b>Sistema orientale delle contrade storiche minori</b>			
<b>Carico insediativo aggiuntivo</b> (mc. o mq.)		<b>Standard urbanistici</b> (mq. / abitante)		<b>Carico insediativo aggiuntivo</b> (mc. o mq.)		<b>Standard urbanistici</b> (mq. / abitante)	
<b>Residenziale</b>	mc 46.667	30 mq./ab.		<b>Residenziale</b>	mc 46.667	30 mq./ab.	
<b>Commerciale</b>	mq (*)	1 mq./mq. Slp		<b>Commerciale</b>	mq (*)	1 mq./mq. Slp	
<b>Ricettivo</b>	mq (*)	1 mq./mq. Slp		<b>Ricettivo</b>	mq (*)	1 mq./mq. Slp	
<b>Produttivo</b>	mq 0	10 %		<b>Produttivo</b>	mq 0	10 %	
		<b>mc. 380/ab.</b>	<b>Volumetria/Abitante teorico</b>			<b>mc. 380/ab.</b>	<b>Volumetria/Abitante teorico</b>
<b>Totale</b>	<b>Abitanti teorici equivalenti (n.)</b>	<b>Aree per servizi (mq.)</b>		<b>Totale</b>	<b>Abitanti teorici equivalenti (n.)</b>	<b>Aree per servizi (mq.)</b>	
	123	3.684			123	3.684	
<i>NOTE</i>				<i>NOTE</i>			
Carico insediativo aggiuntivo residenziale: Nuova espansione mc. 14.367 Lotti interclusi mc. 32.300				Carico insediativo aggiuntivo residenziale: Nuova espansione mc. 14.367 Lotti interclusi mc. 32.300			
Totale mc. 46.667				Totale mc. 46.667			



**PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT)**  
Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio"

**RELAZIONE DI PROGETTO**

A.T.O. 13			A.T.O. Totali		
<b>Sistema meridionale delle contrade storiche minori</b>			<b>Intero territorio comunale</b>		
<b>Carico insediativo aggiuntivo</b> (mc. o mq.)		<b>Standard urbanistici</b> (mq./abitante)	<b>Carico insediativo aggiuntivo</b> (mc. o mq.)		<b>Standard urbanistici</b> (mq./abitante)
<b>Residenziale</b>	mc 18.700	30 mq./ab.	<b>Residenziale</b>	mc 598.837	30 mq./ab.
<b>Commerciale</b>	mq (*)	1 mq./mq. SIp	<b>Commerciale</b>	mq (*)	1 mq./mq. SIp
<b>Turistico</b>	mc (*)	15 mq./ 100 mc.	<b>Turistico</b>	mc 21.500	15 mq./ 100 mc.
<b>Produttivo</b>	mq 0	10 %	<b>Produttivo</b>	mq 10.000	10 %
<b>mc. 380/ab.</b>		<b>Volumetria/Abitante teorico</b>	<b>mc. 380/ab.</b>		<b>Volumetria/Abitante teorico</b>
<b>Totale</b>	Abitanti teorici equivalenti ( n. )	Aree per servizi ( mq. )	<b>Totale</b>	Abitanti teorici equivalenti ( n. )	Aree per servizi ( mq. )
	49	1.476		1.576	51.502
<p><i>NOTE</i></p> <p><i>Carico insediativo aggiuntivo:</i></p> <p><i>Nuova espansione mc. /</i></p> <p><i>Lotti interclusi mc. 18.700</i></p> <p><i>Totale mc. 18.700</i></p>			<p><i>NOTE</i></p> <p><i>Carico insediativo aggiuntivo residenziale:</i></p> <p><i>Nuova espansione mc. 325.788</i></p> <p><i>Lotti interclusi mc. 273.049</i></p> <p><i>Totale mc. 598.837</i></p>		
<p>(*) Superfici e volumetrie incluse nel "Carico insediativo aggiuntivo residenziale", non realizzabili come insediamenti a sè stanti.</p> <p>(**) Legati ai futuri impianti sciistici di Campomezzavia</p>					

### **3.2. Servizi ed attrezzature di interesse comune**

Rappresentano le zone del territorio comunale da destinare ad attrezzature e servizi pubblici. In taluni casi, il Piano di Assetto del Territorio (PAT) ne registra la sussistenza territoriale; in altri, le individua *ex novo* per dotare la Comunità dei servizi e delle attrezzature di cui necessita, oltre che per soddisfare il dettato della L. R. n. 11/2004 in termini di standard urbanistici.

Il Piano degli Interventi (PI) recepisce le determinazioni del Piano di Assetto del Territorio (PAT), le precisa ad una scala di maggior dettaglio e definisce le modalità per la realizzazione delle previsioni.

Il Piano degli Interventi (PI) attua le determinazioni del Piano di Assetto del Territorio (PAT) anche utilizzando gli strumenti della compensazione e del credito edilizio. In particolare, determina i benefici da riconoscere ai titolari delle proprietà interessate, in modo da pervenire all'acquisizione delle stesse, quantificando le opportune forme della compensazione perequativa.

### **3.3. Dimensionamento insediativo e dei servizi**

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) determina, per gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento; i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi, perseguendo l'obiettivo dell'integrazione delle funzioni compatibili.

Il Piano di Assetto del Territorio (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.

Il Piano degli Interventi (PI) provvede alla suddivisione del territorio comunale in zone a tessuto insediativo omogeneo, nonché, nel definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione, individua le operazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale, alla realizzazione dei servizi necessari per raggiungere gli standard di qualità previsti dalle direttive regionali.

Le zone dovranno essere definite in funzione di un'organizzazione urbanistica ed edilizia la cui omogeneità sia la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il rapporto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati e, infine, la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

Il Piano degli Interventi (PI), per quanto concerne la classificazione delle zone destinate ad ospitare attrezzature e servizi alla popolazione, adotta il criterio generale che queste potranno

**RELAZIONE DI PROGETTO**

---

essere identificate:

- a) con aree di proprietà pubblica;
- b) con aree che, ancorché di proprietà privata, siano asservite ad uso pubblico;
- c) con aree di interesse generale, di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici e/o ONLUS;
- d) con altre aree che, pur conservando un regime privato della proprietà dei suoli, rivestano uno specifico interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (es. parchi, ecc.) o anche per effetto di convenzioni con il Comune.

Il Piano degli Interventi (PI), ai fini dell'attuazione delle direttive che precedono, oltre al dimensionamento quantitativo, provvede anche a definire una valutazione degli standard qualitativi dei servizi.

Questi ultimi dovranno essere determinati in funzione delle reali, concrete e documentate esigenze della collettività, sulla base del grado di soddisfazione dei criteri di: accessibilità, fruibilità, adeguatezza tecnologica ed economicità di gestione.