



COMUNE di
BRENDOLA

PROVINCIA DI VICENZA

PAT

VARIANTE DI ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA
REGIONALE SUL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DEL
SUOLO (LR 14/2017 E DGR 668/2018)

2019

**NORME TECNICHE –
ESTRATTO DELLE MODIFICHE**

elab. **NT v1**

Il Sindaco:

BRUNO BELTRAME

il Responsabile dell'area
tecnica:

ALBERTO RANCAN

Il progettista:

MAURO COSTANTINI



Realizzazione GIS con  **HEXAGON GeoMedia**
STUDIO LUCA ZANELLA INGEGNERE
33100 UDINE v.le XXIII marzo n.19 studio@lzi.it

LUGLIO 2019

Art. 29 Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zona con destinazione diversa da quella agricola

Rif. Legislativo: L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13 comma 1; art. 50 comma 1

Rif. Cartografia	<i>Analisi agronomica e paesaggistica</i>
-------------------------	---

Contenuto

Il P.A.T. ha determinato la superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola: essa può interessare una superficie complessiva non superiore a mq **208.998,40 mq**, calcolata secondo le modalità indicate nel provvedimento (Atti di Indirizzo della Regione Veneto) riferiti alla L.R.11/2004, art. 50, comma 1, lettera c) e come computato analiticamente nella Tavola della SAU allegata all'Analisi agronomico-ambientale.

Dalle quantità di SAU trasformabile in destinazioni non agricole calcolate ai sensi del presente atto, è comunque esclusa la superficie agricola destinata alla realizzazione di opere pubbliche statali o quelle di competenza regionale, così come definite dall'art. 2, comma 2 lettera a) della L.R. n. 27/03.

L'adeguamento a nuove eventuali disposizioni regionali per quantificare la SAU trasformabile in zone diverse da quella agricola, previa delibera di recepimento del Consiglio Comunale, costituirà variante automatica alla superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola quantificata al comma precedente, qualora le modalità di calcolo siano attuabili con metodologie non discrezionali.

USO_SAU		
Classificazione altimetrica	Collina	
Superficie comunale	25.532.461 ha	
STC	2.553,25 ha	
SAU	1.565,22 ha	
Superficie boscata da All. A	446,95 ha	
Aggiunta SAU pari a 9,5% della superficie boscata	42,46 ha	
SAU corretta	1.607,68 ha	
SAU corretta/STC	61,30 %	> 45,4% (1,3)
SAU trasformabile (SAU X 1,3%)	20,89	ha
SAU Trasformabile	208.998,40	mq

SAU trasformabile totale = 208.998,40 mq

Direttive

Il P.I. predispone un apposito registro di controllo della SAU trasformata, nel rispetto dei seguenti principi:

- le variazioni della SAU registrate sono quelle che interessano la SAU individuata nella tavola della SAU dell'Analisi agronomico-ambientale;
- la conferma delle previsioni ricadenti in ZTO di PRG diverse dalle ZTO E del PRG previgente, comprese eventuali varianti in corso di approvazione che risultino coerenti con il P.A.T., non comporta variazione della SAU;
- la conversione in SAU con classificazione agricola di un'area avente diversa destinazione, consente la trasformazione urbanistica con destinazione diversa da quella agricola di un'analogha superficie, nel rispetto della disciplina di Piano;
- l'abbandono di terreni coltivati indicati nella tavola citata non determina automatico aumento della SAU trasformabile.

In sede di PI, il dimensionamento del PAT dovrà essere monitorato, dal momento della sua adozione in Consiglio Comunale, predisponendo obbligatoriamente un apposito Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica, con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta alla SAU del nuovo volume assentito e realizzato.

Art. 29 bis Limite quantitativo massimo di consumo di suolo ed adeguamento alla LR 14/2017

Rif. Legislativo: L.R. 14/2017 "disposizioni per il contenimento del consumo di suolo" art. 13 punto 10

<i>rif. Cartografia</i>	<i>Tavola 5</i>
--------------------------------	------------------------

Contenuto

Il PAT determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata dal consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 ed in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'Art. 4, comma 2, lett. a) della LR 14/2017, deliberato con DGR 668/2018.

La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo è pari a **8,63** ettari.

Il valore limite della zona agricola trasformabile determinato al precedente art. 29 interviene a verifica dei residui di Piano degli Interventi in relazione al valore finale di consumo di suolo ammesso. Il PAT determina altresì con la tavola 5 gli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. e) della LR 14/2017, i quali comprendono:

- a) l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione;
- b) le parti del territorio oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato alla data di adozione della specifica variante. (art. 13 comma 5 lettera b della L.R. 14/2017);
- c) le parti di territorio interessate da accordi tra soggetti pubblici e privati, di cui all'articolo 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, per i quali, alla data di entrata in vigore della L.R. 14/2017, era già stata deliberata dalla giunta o dal consiglio comunale la dichiarazione di interesse pubblico (art. 13 comma 6 della L.R. 14/2017);
- d) gli ambiti programmati per i quali per i quali siano già stati approvati gli ambiti di intervento (art. 13 comma 5 lettera b della L.R. 14/2017).

Gli "ambiti di urbanizzazione consolidata" di cui al comma precedente sono opportunamente denominati AUC per distinguerli dalle "aree di urbanizzazione consolidata" già presenti nella tavola 4 "carta delle trasformabilità" del PAT.

Direttive

Il PI, nel rispetto delle definizioni della legge e con riferimento al maggior dettaglio della cartografia, potrà meglio precisare i perimetri delle aree di urbanizzazione consolidata, disponendone apposita disciplina con gli obiettivi seguenti:

- a) difesa dell'integrità del territorio, valorizzazione degli spazi aperti e contenimento del consumo di suolo;
- b) riqualificazione edilizia ed ambientale del patrimonio edilizio esistente, anche

mediante il miglioramento della qualità edilizia, architettonica ed impiantistica degli immobili, nonché l'abbattimento o la riduzione delle barriere architettoniche, l'incremento della sicurezza statica e/o idrogeologica, la riduzione dell'impatto ambientale e miglioramento dell'inserimento paesaggistico degli immobili;

- c) riqualificazione e rigenerazione urbana sostenibile di porzioni di aree di urbanizzazione consolidata specificatamente individuate e miglioramento delle relative opere di urbanizzazione;
- d) recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico e socioeconomico, sottoutilizzate o impropriamente utilizzate anche attraverso l'impiego dell'istituto del credito edilizio.

Prescrizioni e vincoli

È demandata al PI l'aggiornamento e la contabilizzazione del consumo di suolo. Il PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT:

Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, sono sempre consentiti gli interventi edilizi ed urbanistici nel rispetto dei parametri e delle modalità di intervento demandati al PI, in deroga alla quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo sopra determinata.

Il PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT, verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica.

Come previsto dall'art. 12 della LR 14/2017, sono sempre consentiti in deroga al limite

stabilito dal presente articolo:

- a) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli AUC;
- b) gli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale e gli interventi di riqualificazione urbana, di cui agli Artt. 5 e 6 della LR 14/2017;
- c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d) gli interventi di Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) di cui al Capo I della LR 55/2012;
- e) gli interventi in funzione dell'attività agricola di cui all'Art. 44 della LR 11/2004, e, comunque, tutti gli interventi connessi all'attività dell'imprenditore agricolo;
- f) l'attività di cava ai sensi della vigente normativa;
- g) gli interventi di cui alla LR 14/2019, le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con quelle previste dal Capo I della LR 14/2017;
- h) gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel PTRC, nei Piani di Area e nei progetti strategici di cui alla LR 11/2004.

Art. 30 Dimensionamento insediativo e dei servizi

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 31
Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444

Rif. Cartografia | **Tav. 4** | *Carta della Trasformabilità*

Contenuto

Il P.A.T. determina, per 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 e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili, nel rispetto del seguente fabbisogno futuro decennale (al netto delle potenzialità edificatorie residue del previgente PRG):

a) residenziale:

340.000 mc comprensivi del soddisfacimento del fabbisogno commerciale-direzionale-artigianale e ricettivo-turistico in contesti prevalentemente residenziali. Si assume che 3mc corrispondono a 1mq di superficie lorda di pavimento.

Il P.I. provvederà a soddisfare il fabbisogno residenziale preferibilmente con la seguente ripartizione, tenuto conto della correlazione tra la trasformazione/riconversione delle opere incongrue ed effettiva disponibilità alla loro nel rispetto delle quantità complessivamente stabilite per ciascun ATO:

BRENDOLA - residenza			Capacità aggiuntiva del PAT *			
Tipo ATO	ATO	Denominazione	<i>nuova edif. urb. consolidata, ed. diffusa</i>	<i>riconversioni annessi</i>	<i>totale</i>	-
			mc	mc	mc	ab teor**
Residenziale	1	Brendola	138.000	2.000	140.000	651
Residenziale	2	Vo'	55.000	4.000	59.000	274
Produttivo	3	Corridoio Plurimodale	35.000	2.000	37.000	172
Agricolo pianura	4.1	Casavalle	5.000	6.000	11.000	51
Agricolo pianura	4.2	Palù	3.000	2.000	5.000	23
Agricolo pianura	4.3	Arcomagna	10.000	6.000	16.000	74
misto pedecollinare	5.1	San Valentino	25.000	9.000	34.000	158
misto pedecollinare	5.2	San Vito	20.000	9.000	29.000	135
agricolo collina	6.1	Collina nord	7.000	1.000	8.000	37
agricolo collina	6.2	Collina sud	-	1.000	1.000	5
Totale			298.000	42.000	340.000	1.581

b) produttivo in un contesto specializzato comprensivo delle destinazioni commerciale-direzionale-artigianale e ricettivo-turistico, così ripartito:

112.000 mq di ST per nuove attività produttive e/o l'ampliamento di quelle esistenti, esclusivamente nell'ATO n. 3. Sono ammesse operazioni di densificazione all'interno delle zone produttive consolidate indicate dal PAT, fino ad un r.c.f. del 60% e gli interventi di SUAP disciplinati dall'art. 50 delle NT.

BRENDOLA - produttivo			Capacità aggiuntiva*
<i>Tipo ATO</i>	<i>ATO</i>	<i>Denominazione</i>	<i>espansione (mq di S.T)</i>
			mq
Residenziale	1	Brendola	-
Residenziale	2	Vo'	-
Produttivo	3	Corridoio Plurimodale	112.000
Agricolo pianura	4.1	Casavalle	-
Agricolo pianura	4.2	Palù	-
Agricolo pianura	4.3	Arcomagna	-
misto pedecollinare	5.1	San Valentino	-
misto pedecollinare	5.2	San Vito	-
agricolo collina	6.1	Collina nord	-
agricolo collina	6.2	Collina sud	-
Totale			112.000

L'attuazione delle nuove espansioni produttive è subordinata alla verifica delle condizioni e lo sviluppo della disciplina urbanistica previste dall'art. 67 delle NTA del PTCP nonché ai limiti di ampliamento indicati dagli art. 67 (aree produttive ampliabili) e art. 71 (aree produttive non ampliabili) o con deroga secondo le condizioni di cui all'art. 68 de PTCP. La realizzazione degli interventi di ampliamento e di espansione produttiva deve essere assoggettata a particolari prescrizioni finalizzate a migliorare l'inserimento degli interventi stessi del contesto edificato ed ambientale. In particolare, devono sempre essere garantiti spazi di filtro tra attività produttive e insediamenti residenziali e vanno evitati interventi che ne comportino la frammistione.

c) servizi: Il P.A.T., per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso, nel rispetto dei seguenti rapporti:

residenza: a ciascun abitante insediato (residente anagrafico) o da insediare (equivalente a 215 mc) deve essere garantita una dotazione di aree a servizi non inferiore a 43 mq (o 30 mq/150 mc). Il P.I. precisa l'articolazione di tale dotazione rispetto a:

- aree ed attrezzature per l'istruzione;
- aree per attrezzature di interesse comune;
- aree per verde, gioco, sport, compresi i parchi rurali qualora ne fosse garantita la fruibilità pubblica;
- aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico;

attività produttive: una dotazione a servizi (parcheggi almeno fino al 50% e verde o altre attrezzature di fruizione pubblica a servizio della zona) non inferiore al 10% della SLP (superficie lorda di pavimento) e comunque almeno il 10% della superficie fondiaria, eventualmente incrementata di una superficie da destinarsi a verde o attrezzature a servizio delle attività produttive quantificata dal PI in relazione agli specifici obiettivi di qualità indicati dal PAT per ciascun ATO;

attività commerciali, direzionali: fatte salve specifiche disposizioni di legge, la dotazione di aree a servizi (parcheggio almeno fino al 50% e verde) non sarà inferiore al 100% della slp;

attività ricettive turistiche: fatte salve specifiche disposizioni di legge, la dotazione di aree a servizi non sarà inferiore al 15 mq ogni 100 mc o, nel caso di insediamenti all'aperto, 10 mq ogni 100 mq, garantendo in ogni caso un posto auto

per ciascuna camera (c.fr LR 11/2004).

Il PI potrà prevedere l'integrazione delle superfici da destinare a spazi pubblici o la loro monetizzazione, a condizione sia comunque garantito un adeguato livello prestazionale e nel rispetto dei criteri di dimensionamento di cui agli artt. 31 e 32 della L.r. 11/2004.

Direttive

Il P.I. provvederà alla suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee, privilegiando l'analisi dei tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione:

- a) processo di formazione storica;
- b) morfologia insediativa (densità edilizia, altezza, tipologia, schema organizzativo);
- c) funzionale (destinazione d'uso prevalente).

Le ulteriori potenzialità edificatorie, suddivise per ciascuna ATO, saranno attribuite dal PI nel modo seguente:

Residenziale (R): comprendente la funzione residenziale e quelle con essa compatibili (commerciale, direzionale, artigianale e di servizio) e così articolata:

- *crediti edilizi*: è la volumetria realizzabile a seguito della formazione di crediti edilizi all'interno dell'ATO ma può essere trasferita su altri ATO;
- *riqualificazione*: è la volumetria realizzabile a seguito degli interventi di riconversione/riclassificazione: non può essere trasferita su altri ATO;
- *nuova edificazione*: è la nuova volumetria realizzabile, al netto degli interventi di completamento già previsti nel previgente PRG; non può essere trasferita su altri ATO.

Il P.I. determina la percentuale del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa da soddisfare attraverso interventi di edilizia residenziale pubblica nei limiti di cui al punto 4 dell'art. 39 della L.R. 11/2004, da soddisfare all'interno delle zone residenziali o negli ambiti di cui all'art. 1, c. 258, 259 della L. 244/07.

Produttivo (P): comprende le funzioni non residenziali (produttive, commerciali, direzionali) in contesti specializzati: non può essere trasferita su altri ATO.

Servizi (S): comprende la superficie da destinare a servizi pubblici o di uso pubblico. Poiché la dotazione esistente e prevista dal previgente PRG è adeguata al conseguimento degli obiettivi del P.A.T., ogni variazione deve essere compensata preferibilmente nell'ambito del medesimo ATO. Le aree già destinate a verde pubblico ricadenti in area agricola, potranno essere confermate come parchi rurali ove sia garantita, anche con convenzione pubblico/privata, la fruizione da parte della cittadinanza.

Quando sono indicate più sigle, il PI ne preciserà la ripartizione all'interno degli ambiti indicati dal PAT.

Per le nuove edificazioni e i cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti (ovvero che prevedano la variazione della dotazione degli standards), in sede di PUA dovranno essere previsti almeno gli standard primari (parcheggio, aree verdi e di riqualificazione urbana pubbliche o di uso pubblico) in misura almeno pari a:

- residenza: 9,5mq/150mc dei quali almeno 3,5mq/150mc da destinarsi a superficie netta degli stalli di sosta e almeno 3,0mq/150mc riservati a verde, gioco e sport;
- produttivo: 6% della superficie lorda di pavimento con un minimo del 10% della superficie della singola zona;
- commerciale - direzionale : 100% della superficie lorda di pavimento fatte salve

- specifiche disposizioni di legge;
- ricettivo turistico: 15mq ogni 100mq con un minimo di un posto auto ogni due posti letto, oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto, fatte salve specifiche disposizioni di legge.

Nel caso di destinazioni d'uso miste, la dotazione di aree a servizi sarà quantificata in rapporto alle diverse destinazioni.

Nel caso di intervento edilizio diretto, anche tramite scheda puntuale, il PI determina la dotazione di standard da reperirsi e/o di possibile monetizzazione in relazione alla specifica dotazione, esistente o prevista, di zona.

Le aree già destinate a verde pubblico ricadenti in area agricola, potranno essere confermate come parchi rurali ove sia garantita, anche con convenzione pubblico/privata, la fruizione da parte della cittadinanza: la sottrazione della SAU ai fini del dimensionamento del Piano, riguarderà le sole superfici destinate a fruizione pubblica. **Tali aree non determinano consumo del suolo ai sensi del precedente art. 29 bis per quanto rientranti nelle definizioni di cui all'art. 2 della L.R. 14/2017**

Per quanto concerne la classificazione delle zone destinate ad ospitare i servizi, il P.I. adotterà il criterio generale, da coordinare con l'atto di indirizzo relativo al dimensionamento dei piani e degli standard di aree per servizi di cui all'articolo 46 punto 1, lett. b) della L.R. 11/2004, di identificare tali zone quando ne sia prevista l'attuazione diretta o di stabilirne la quantità e le caratteristiche (criteri organizzativi, localizzazione, tipologia...) demandandone la concreta localizzazione in sede di strumento urbanistico attuativo. Il fabbisogno di aree a servizi potrà essere soddisfatto:

- a) con acquisizione di 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;
- d) con altre aree che, pur conservando un regime privato dei suoli, rivestono comunque uno specifico interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (parcheggi, attrezzature religiose, parchi rurali ecc.), anche per effetto di convenzioni con il Comune.

Il P.I. per garantire un adeguato livello prestazionale dei servizi, oltre al dimensionamento quantitativo degli stessi, provvederà anche a definire una griglia di valutazione degli standard qualitativi degli stessi, al fine di poter attribuire alle diverse zone a tessuto insediativo omogeneo, un indice di qualità che tenga conto sia del parametro quantitativo, che qualitativo. Gli standards qualitativi dei servizi e l'indice di qualità 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, semplicità ed economicità di gestione ed accessibilità tariffaria. Il P.I. deve in ogni caso subordinare gli interventi di sviluppo e/o trasformazione, nelle singole zone a tessuto insediativo omogeneo, alla realizzazione e/o adeguamento dei servizi agli standards di qualità che precedono, anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.

Prescrizioni e vincoli Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, già ammessi dal vigente PRG, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, ricadenti all'interno del perimetro dei limiti fisici alla nuova edificazione definiti dal P.A.T.,

sono subordinati all'accertamento dell'adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti e dei collegamenti viari adeguate al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90. In assenza dei presupposti di cui al comma precedente, gli interventi sono subordinati alla approvazione di un P.U.A. salvo l'adeguamento ad eventuali diverse prescrizioni introdotte dal gestore della rete.

Art. 34 Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso

Rif. Legislativo: L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13

Rif. Cartografia	Tav. 4	<i>Carta della Trasformabilità</i>
-------------------------	---------------	------------------------------------

Contenuto Il P.A.T. indica in forma ideogrammatica le linee preferenziali lungo le quali potrà essere indirizzato lo sviluppo urbanistico dell'insediamento considerato, con le seguenti destinazioni d'uso oltre alle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico compatibili comunque ammissibili: R = residenziale (e funzioni compatibili) oltre ai servizi (standard) per la residenza; P = produttivo, direzionale e commerciale nel rispetto della legislazione di settore (e funzioni compatibili, oltre ai servizi - standard- per i settori) S = servizi (attrezzature pubbliche o di uso pubblico);

Direttive L'estensione delle zone interessate dallo sviluppo insediativo, con i parametri per l'edificazione, verranno precisati dal P.I., nel rispetto del dimensionamento degli ATO e dei limiti di trasformazione della SAU di cui all'art. 29 **e di consumo del suolo di cui all'art. 29 bis**

Nella definizione urbanistica delle zone di espansione il P.I. adotterà criteri progettuali che:

- a) privilegino le aree più adatte all'urbanizzazione in rapporto a criteri funzionali, di raccordo con i centri abitati esistenti al fine di favorire la continuità delle infrastrutture esistenti o programmate (aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standard di qualità previsti dal P.A.T. e dal P.I. stesso);
- b) riconoscano i criteri insediativi originari, collegati prevalentemente agli itinerari stradali (anche alla rete minore in ambito rurale), all'orientamento che privilegi l'esposizione migliore anche ai fini del risparmio energetico;
- c) non creino discontinuità morfologiche a causa di densità o altezze non coerenti con il contesto preesistente;
- d) rispettino e valorizzino le preesistenze di carattere naturalistico e paesaggistico.

Le linee preferenziali di sviluppo insediativo non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al P.I., e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

Prescrizioni e Vincoli Prima dell'approvazione del P.I. sono fatte salve le previsioni del previgente PRG, comprese le zone di espansione con i relativi parametri edificatori, per le quali il PUA dovrà comunque adottare le direttive dettate dal presente articolo.