



REGIONE VENETO  
 PROVINCIA DI PADOVA  
 COMUNE DI MASERA' DI PADOVA

ELABORATO  
 Rel

**VARIANTE SEMPLIFICATA N.1 AL P.A.T.  
 Relazione Tecnica**

Disposizioni sul Contenimento del Consumo di Suolo  
 L.R. 14/2017 e D.G.R. n. 92 del 27.01.2020



**COMUNE DI  
 MASERA' DI PAVOVA**  
 Sindaco  
 Gabriele Volponi



Responsabile Area Urbanistica  
 Dott. Stefano Cecon

Responsabile Area Edilizia  
 Arch. Ilenia Bertocco

**PROGETTAZIONE**  
**"MRM PLUS"**  
 Dott. Urb. Gianluca Malaspina  
 Dott. Pian. Gianluca Ramo  
 Dott.ssa Urb. Sara Malgaretto  
 Dott. Pian. Michele Miotello

ADOZIONE  
 DCC N..... DEL.....

APPROVAZIONE  
 DCC N..... DEL.....

Marzo 2020



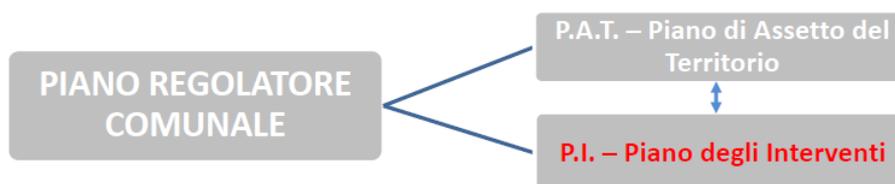


1. PREMESSA .....	2
2. LA VARIANTE SEMPLIFICATA DI ADEGUAMENTO AL P.A.T. SECONDO LA L.R. 14/2017 .....	3
2.1 LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE: IL P.R.C. DI MASERA' DI PADOVA.....	3
2.2 GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA AL P.A.T. ....	4
2.3 LA PROCEDURA DI VARIANTE AL P.A.T. ....	5
2.4 GLI ELABORATI DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA AL P.A.T.....	6
2.5 I CONTENUTI DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA AL P.A.T.....	6
2.5.1 GLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA .....	6
2.5.2 LA QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO .....	9
2.6 L'ADEGUAMENTO DELLE NORME TECNICHE DEL PAT .....	12
3. IL MONITORAGGIO DEL CONSUMO DI SUOLO .....	18



## 1. PREMESSA

La legge urbanistica regionale L.R. n. 11/2004, Norme per il governo del territorio”, nell’innovare il sistema di pianificazione urbanistica e territoriale in Veneto articola il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ed in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (P.I.)



Il **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)** è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale” (art. 12), ed è soggetto all’approvazione provinciale. Il P.A.T. viene redatto sulla base di previsioni decennali e “[...] delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale”.

Il **Piano degli Interventi (P.I.)** è lo “strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità” (art. 12).

Il P.I. è soggetto alla sola approvazione comunale.



## **2. LA VARIANTE SEMPLIFICATA DI ADEGUAMENTO AL P.A.T. SECONDO LA L.R. 14/2017**

### **2.1 LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE: IL P.R.C. DI MASERA' DI PADOVA**

Il comune di Maserà di Padova è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con Conferenza di Servizi del 19 novembre 2012 e ratificato con D.G.P. n. 311 del 21.12.2012 (B.U.R. n. 6 del 18.01.2013).

Ai sensi dell'art. 48, comma 5bis, della legge regionale n° 11 del 2004, a seguito dell'approvazione del P.A.T., il Piano Regolatore Generale vigente (PRG), per le parti compatibili con lo stesso, è diventato il "Primo Piano degli Interventi".

Successivamente sono state approvate una serie di varianti al P.I. :

- Variante n. 1 approvata con D.C.C. n. 35 del 30.09.2013
- Variante n. 2 approvata con D.C.C. n. 37 del 17.12.2014
- Variante n. 3 approvata con D.C.C. n. 4 del 4.03.2015
- Variante n. 4 approvata con D.C.C. n. 24 del 12.07.2016
- Variante n. 5 approvata con D.C.C. n. 8 del 28.06.2017
- Variante Verde approvata con D.C.C. n. 36 del 26.09.2018

La presente Variante al PAT del Comune di Maserà di Padova è redatta ai sensi della Legge Regionale 14/2017 art. 14; è redatta per la necessità di legge per la sopravvenuta disposizione normativa in materia di contenimento del consumo di suolo:

- LEGGE REGIONALE 14/2014 cd "CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO" di cui alla Legge Regionale 14/2017 recante le "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 [...]" seguita dalla Delibera di giunta Regionale 668/2018.

A seguito dalla Legge Regionale 14/2017 e della successiva DGR 668/2018 tutti i comuni del Veneto sono stati obbligati a adeguare la strumentazione urbanistica alla subentrante disposizioni normative in materia di DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO come definito dalla L.R. 14/17 sopra citata con ad oggetto DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO E MODIFICHE DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004, N. 11 "NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO E IN MATERIA DI PAESAGGIO".

I contenuti della presente Variante sono illustrati e descritti nei capitoli successivi della presente relazione.



## **2.2 GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA AL P.A.T.**

La Variante al P.A.T. di adeguamento alla legge regionale n. 14/2017 si inserisce all'interno di un più ampio processo di "rigenerazione" culturale che ha rovesciato la logica di sviluppo delle città negli ultimi decenni, ponendo in primo piano alcuni obiettivi comuni riconosciuti anche su scala europea, come il contenimento del consumo del suolo, la valorizzazione del territorio inedito e la rigenerazione urbana. Il traguardo dettato da un recente studio della Commissione europea prevede che l'incremento della quota netta di occupazione di terreno debba tendere ad arrivare a zero entro il 2050.

L'aumento delle infrastrutture, lo sviluppo delle industrie, l'urbanizzazione diffusa e i fenomeni di speculazione edilizia hanno infatti progressivamente messo in crisi il sistema ambientale, rompendo gli equilibri ecologici e creando delle fratture nelle città, contendendo spazio all'agricoltura e occupando terreni non adatti all'insediamento, come gli ambiti a sofferenza idraulica.

Il principio del risparmio di suolo agricolo cerca di invertire questa tendenza introducendo concetti nuovi come "rigenerazione urbana", "città verde" e "impronta ecologica".

Particolare rilievo, infatti, nell'impianto normativo della legge rivestono le previsioni volte alla riqualificazione edilizia ed ambientale e alla rigenerazione urbana, che prevedono forme ed azioni quali la demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado, il recupero, la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e lo sviluppo di tipologie edilizie urbane a basso impatto energetico e ambientale. A tal fine la regione veneto ha istituito un fondo regionale per la rigenerazione urbana e per le spese di progettazione e demolizione delle opere incongrue.

La legge regionale 14/2017 stabilisce che il suolo è una risorsa limitata e non rinnovabile e pone i seguenti obiettivi generali:

- ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato per usi insediativi e infrastrutturali;
- individuare le funzioni eco-sistemiche dei suoli e le parti di territorio dove orientare il ripristino della naturalità;
- promuovere e favorire l'utilizzo di pratiche agricole sostenibili, recuperando e valorizzando il terreno agricolo;
- individuare le parti di territorio a pericolosità idraulica e geologica, incentivandone la messa in sicurezza;
- valutare gli effetti degli interventi di trasformazione sulla salubrità dell'ambiente e sul paesaggio;



- incentivare il recupero, il riuso, la riqualificazione e la valorizzazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata;
- ripristinare il prevalente uso agrario degli ambiti a frammentazione territoriale;
- valorizzare le ville venete e il loro contesto paesaggistico;
- rivitalizzare la città pubblica e promuovere la sua attrattività, fruibilità, qualità ambientale ed architettonica;
- assicurare la trasparenza amministrativa e la partecipazione informata dei cittadini;
- attivare forme di collaborazione pubblico-privato che contribuiscano alla riqualificazione della città/territorio.

La Variante Semplificata al P.A.T. del Comune di Maserà di Padova, facendo propri gli obiettivi del legislatore regionale, individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'articolo 2 co. 1 e) della LR. 14/2017 e determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4, co. 2 a) della LR 14/2017.

Nella fattispecie la Variante Semplificata al P.A.T.:

- verifica ed eventuale rettifica degli ambiti di urbanizzazione consolidata (A.U.C.) assunti con deliberazione della Giunta Comunale e trasmessi successivamente alla Regione con PEC e assunta dalla Regione il 24.11.2017 (Prot. Reg. 493223)
- verifica e conferma i dati trasmessi alla Regione e contenuti nella scheda informativa (superficie territoriale prevista residenziale/produttiva, superficie territoriale trasformata, aree dismesse);
- individua gli ambiti di trasformazione, di carattere residenziale e produttivo, esterni al consolidato;
- sostituisce il valore della Superficie Agricola Trasformabile (S.A.T.) del P.A.T. vigente con il limite quantitativo massimo di consumo di suolo stabilito dalla Regione con la D.G.R.V. n. 668/2018 e della successiva DGR 1325/2018.

### **2.3 LA PROCEDURA DI VARIANTE AL P.A.T.**

Il Comune di Maserà di Padova approva la presente variante urbanistica al P.A.T. con la procedura semplificata cui art. 14 della LR. 14/2017 ovvero:

1. entro otto giorni dall'adozione, la variante al P.A.T. è depositata e resa pubblica presso la sede del comune per trenta giorni consecutivi, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;
2. dell'avvenuto deposito è data notizia con le modalità di cui all'art. 32 della L. 69/2009 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché



- in materia di processo civile”. Il Comune può attuare ogni altra forma di pubblicità ritenuta opportuna;
3. nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il consiglio comunale decide sulle stesse e contestualmente approva la variante semplificata;
  4. copia integrale della variante approvata è trasmessa, a fini conoscitivi, all’ente competente all’approvazione del P.A.T., ed è depositata presso la sede comunale per la libera consultazione;
  5. la variante diventa efficace 15 giorni dopo la sua pubblicazione nel sito internet del Comune.

## **2.4 GLI ELABORATI DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA AL P.A.T.**

La Variante semplificata al P.A.T. del Comune di Maserà di Padova, ai sensi della L.R. 14/2017, è costituita dai seguenti elaborati che integrano il P.A.T. vigente:

- REL |Relazione Tecnica;
- Tav. A5 |Ambiti di Urbanizzazione Consolidata scala 1:10.000;
- A6 NT |Norme Tecniche;
- DIM |Dimensionamento
- VCI |Asseverazione di non necessità della Valutazione di Compatibilità Idraulica.

Sono fatti salvi tutti gli elaborati, i contenuti e le disposizioni normative del P.A.T. approvato con Conferenza di Servizi del 19 novembre 2012, ratificato con D.G.P. n. 311 del 21.12.2012 (B.U.R. n. 6 del 18.01.2013) che non contrasto con la presente variante.

## **2.5 I CONTENUTI DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA AL P.A.T.**

La presente Variante Semplificata al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata come definiti dall'art. 2 co. 1 e) della L.R. 14/2017 e determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in applicazione della D.G.R.V. n. 668 del 15 maggio 2018 e della successiva D.G.R. n. 92 del 27/01/2020.

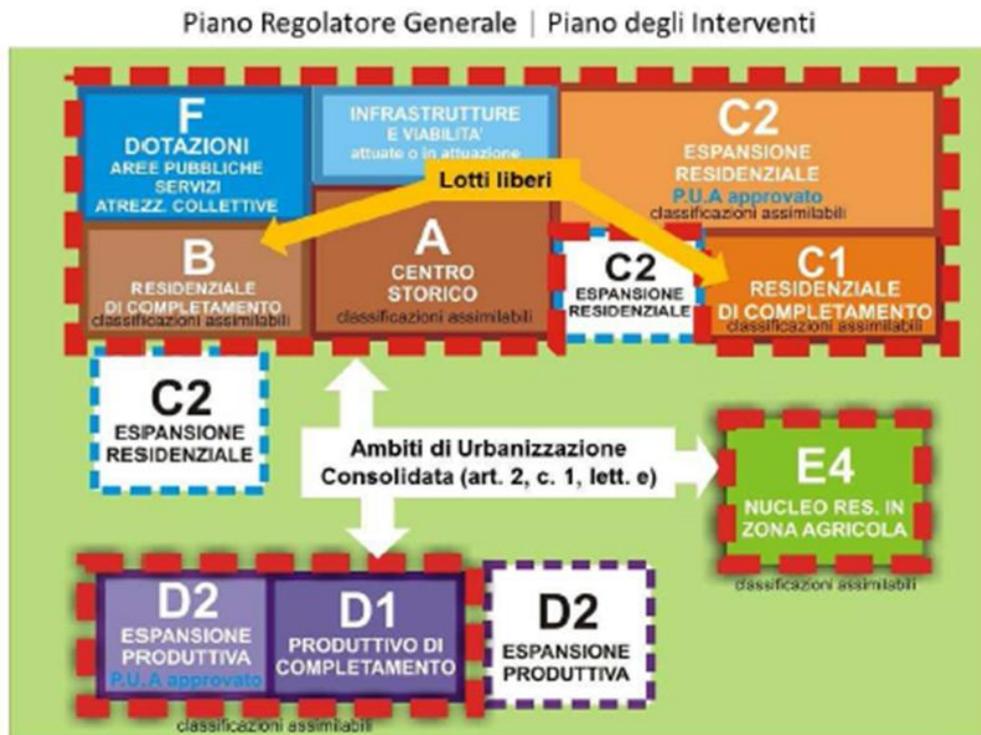
### **2.5.1. GLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA (A.U.C.)**

Gli “Ambiti di Urbanizzazione Consolidata” sono individuati nello specifico elaborato grafico “AUC” che integra le tavole del P.A.T. vigente, precisandone i limiti in coerenza con una più accurata verifica dello stato di fatto rispetto ai Piani attuativi approvati o decaduti nel corso



di questi anni. Rispetto alla versione consegnata ad agosto 2017, gli ambiti di urbanizzazione consolidata sono stati rivisti alla luce delle disposizioni della D.G.R.V. n. 668 del 15/05/2018, dello stato di attuazione del Piano degli Interventi e di una più dettagliata analisi dello stato di fatto del territorio comunale.

A tal proposito si precisa che al perimetro delle “aree di urbanizzazione consolidata” del P.A.T. vigente si affianca quello degli “Ambiti di Urbanizzazione Consolidata” ai sensi della legge regionale n. 14 del 2017, finalizzato alla verifica del consumo di suolo con il Piano degli Interventi e le sue varianti.



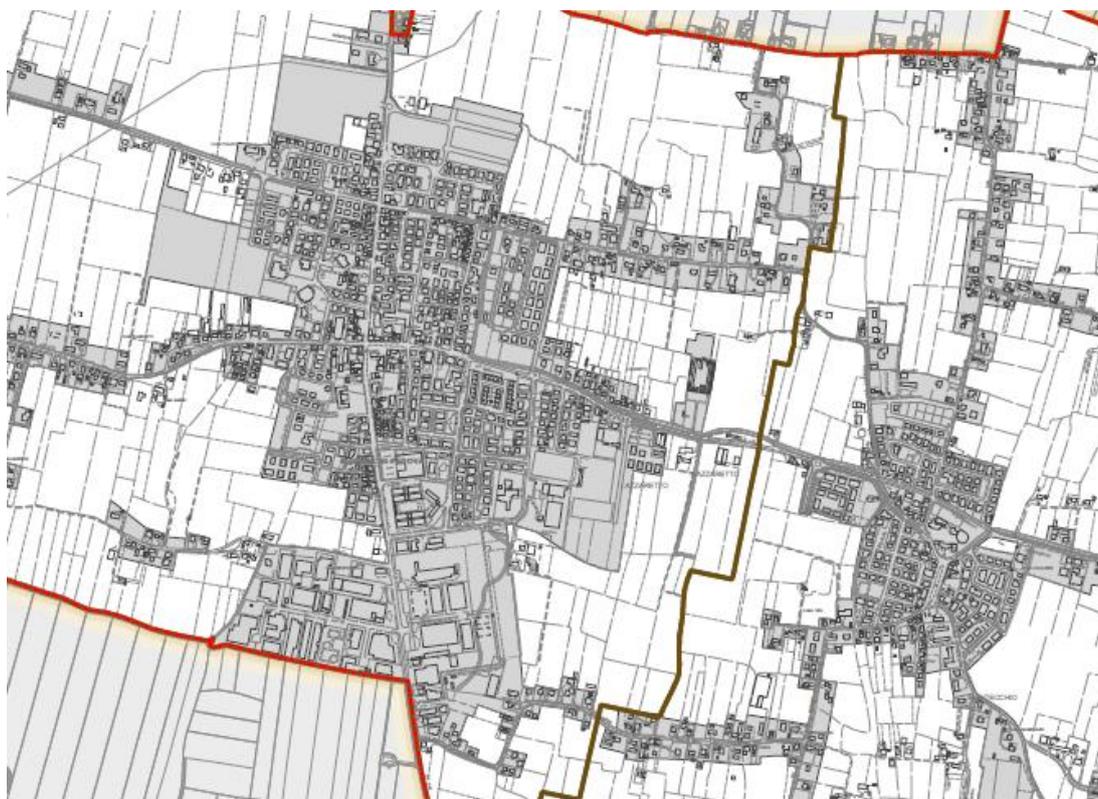
Lo schema guida sopracitato evidenzia lo schema per la perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 2 co.1 e) della L.R. 14/2017.

Precisamente l'individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata (A.U.C.) è stata effettuata comprendendo:

- l'insieme delle parti del territorio già edificato, ricomprese all'interno dei perimetri delle aree di urbanizzazione consolidata del P.A.T. e/o delle zone territoriali omogenee urbanizzate/urbanizzabili del P.I., nonché le aree edificate adiacenti che per caratteristiche, consistenza e soluzione di continuità sono riconoscibili come tali;



- aree libere intercluse o di completamento e le aree interessate da accordi pubblico/privati, già sottoscritti, destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa. Tra le aree libere sono compresi anche i lotti e le aree di trasformazione che per ubicazione e caratteristiche si configurano come interclusi nel territorio edificato e/o urbanizzato;
- dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione;
- le parti del territorio oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) convenzionato;
- nuclei edificazione diffusa in zona agricola, riconoscibili negli ambiti di edificazione diffusa del P.A.T. e/o nelle zone territoriali omogenee del P.I. (“C1.R Nuclei residenziali in ambito agricolo”) che per caratteristiche, consistenza e soluzione di continuità sono riconoscibili come tali.



Estratto “TAVA. 5 - Ambiti di Urbanizzazione Consolidata”



Ai sensi dell'art. 12, comma 1, lett. a) si evidenzia che gli interventi previsti all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata come definiti dalla presente Variante al P.A.T. non comportano consumo di suolo e, pertanto, non vanno ad intaccare il limite massimo di consumo suolo ammesso

Si precisa che al perimetro degli *“Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR n. 11/2004 – art. 20.2”* del P.A.T. vigente, si affianca quello degli *“Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) – art. 31”* della variante Semplificata al P.A.T ai sensi della Legge Regionale n. 14 del 2017, finalizzato alla verifica del consumo di suolo con i piani degli interventi

### **2.5.2 LA QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO**

La Regione ha inviato, in data 26/06/2017 con nota prot. n. 248436, a tutti i Comuni del Veneto la *“Scheda Informativa”* di cui all'articolo 4, comma 5, della L.R. 14/2017, al fine di acquisire le informazioni utili alla Giunta Regionale per emanare il provvedimento attuativo di definizione della quantità massima consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ogni singolo comune.

Il Comune di Maserà di Padova ha inviato tardivamente la scheda informativa Allegato A in data 24.11.2017 (Prot. Regionale 493223), con in allegato il verbale di GC n. 123 del 21.11.2017 *“Individuazione degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata”*, n. 2 Elaborati cartografici (a-01 e a-02) in scala 1:5.000 *“Ambiti di Urbanizzazione Consolidata”* ed un elaborato dimostrativo in scala 1:15.000 *“Dimensionamento territoriale: capacità edificatoria prevista”*.

**La Giunta Regionale**, con provvedimento n. 1325 del 10.09.2018, **ha provveduto ad individuare la quantità massima di consumo di suolo ammesso** nel territorio regionale per i Comuni che hanno trasmesso tardivamente i dati e per i Comuni inadempienti attribuendo al Comune di Maserà di Padova la quantità consumo di suolo ammissibile **pari ad ha 1**.

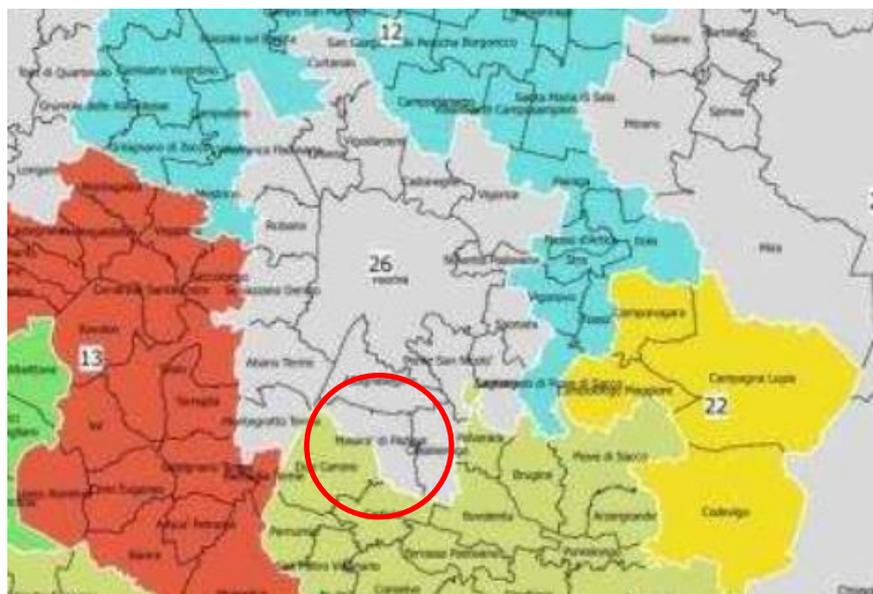
**Il Comune di Maserà di Padova** con nota n. 10424 del 25 ottobre 2019 e 10541 del 30 ottobre 2019 (Protocollo regionale n. 467007 del 30.10.2019) **ha segnalato una propria errata interpretazione** sulle modalità di compilazione della scheda informativa circa il calcolo della quantità superficie territoriale prevista dallo strumento urbanistico e di quella trasformata, riproducendo una nuova versione corretta. **La Giunta Regionale così con propria delibera n. 92 del 27.01.2020 ha aggiornato la quantità di consumo di suolo ammissibile per il Comune di Maserà di Padova, che risulta essere pari a ha 24,80.**



ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				
					RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale dopo CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO	Variatione per classe sismica (2=-0,5%; 3=0%; 4=+0,5%)	Variatione per tensione abitativa (no=0%;_si=+0,5%)	Variatione per varianti verdi (0,0001+0,05=-0,50%; 0,016+0,10=-1%; 0,11+1,4=-1,5%)	QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	Riferimento Tabelle ①②③
				ha	ha	%	ha	%	%	%	ha	
26	28048	Maserà di Padova	Padova	45,93	27,56	90,00%	24,80	0,50%	0,00%	-0,50%	24,80	

Estratto Allegato A DGR n. 92 del 27.01.2020 – Aggiornamento

Al Comune di Maserà di Padova è stata attribuita una quantità coerente con le trasformazioni previste nel proprio territorio ed ugualmente inferiore alla media dell’Ambito Sovracomunale Omogeneo (ASO) n. 26, in cui è inserito, denominato “Padova e Comuni di Cintura” in cui il Valore medio della Quantità Massima di consumo di suolo è pari a 39,26 ha.



ASO n. 26 Padova e Comuni di Cintura



*12- Padova e Comuni di Cintura (18 comuni)*

*Abano Terme, Albignasego, Cadoneghe, Casalserugo, Curtarolo, Legnaro, Limena, Maserà di Padova, Montegrotto Terme, Noventa Padovana, Padova, Ponte San Nicolò, Rubano, Saonara, Selvazzano Dentro, Vigodarzere, Vigonza, Villafranca Padovana.*

L'articolo 12 della LR. 14/2017 definisce gli interventi sempre consentiti in deroga alla quantità massima di consumo di suolo ammesso:

- gli interventi ricadenti negli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (A.U.C.), ai sensi dell'art. 2 co.1 e) della LR. 14/2017;
- gli interventi di cui agli art. 5 (riqualificazione edilizia ed ambientale) e 6 (riqualificazione urbana) della LR. 14/2017;
- i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;
- gli interventi di Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) di cui al Capo I della LR. 55/2012 (interventi in deroga/variante al P.R.C.);
- 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;
- l'attività di cava ai sensi della vigente normativa;
- gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel P.T.R.C., nei Piani di Area e nei Progetti Strategici.



## 2.6 L'ADEGUAMENTO DELLE NORME TECNICHE DEL PAT

Di seguito si riporta un estratto delle Norme Tecniche del P.A.T. adeguate (parte in rosso) ai disposti della L.R. 14/2017 e della D.G.R.V. 668/2018. Si precisa che viene stralciato in ogni articolo qualsiasi riferimento alla S.A.U.

### Articolo1 - Il Piano Regolatore Comunale – richiamo alla legislazione vigente

...

2. Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è lo strumento che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore (P.T.R.C. – P.T.C.P. – P.A.T.I. della Comunità Metropolitana di Padova) ed alle esigenze del Comune di Maserà di Padova. Il P.A.T. si adegua alle disposizioni di cui alla L.R. 14/2017 *“Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della LR. 11/2004 - Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”*, e determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in applicazione del provvedimento della Giunta Regionale di cui all’art. 4 co. 2 a) della LR. 14/2017.

### Articolo 2 - Obiettivi generali, processo pianificatorio e strumenti di attuazione

#### 2.1 Obiettivi

...

4. Relativamente ai singoli temi gli obiettivi sono i seguenti:
  - sistema ambientale: conservare e valorizzare le riserve e la qualità delle risorse del patrimonio naturale a vantaggio delle generazioni presenti e future. *Programmare il contenimento del consumo di suolo e la riduzione progressiva e controllata della superficie artificiale.*

....

- sistema insediativo residenziale: favorire il rinnovo urbano, la prevenzione dei rischi naturali e tecnologici, la riduzione dei consumi energetici, relativi costi ed emissioni e dell’utilizzo delle risorse ambientali, la promozione dell’utilizzo di materiali e tecnologie attente ai principi di salvaguardia ambientale, la promozione dell’architettura di qualità sia sotto il profilo estetico che costruttivo. *Promuovere la riqualificazione urbana, la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata e la riqualificazione edilizia e ambientale.*

...

#### 2.2 Principi

...



- e) “credito edilizio, **crediti da rinaturalizzazione** e compensazione”, cioè ipotesi privilegiate per favorire interventi di riqualificazione ambientale e urbana nonché per l’indennizzo di vincoli espropriativi;

...

#### **Articolo 4 – Varianti e aggiornamento del P.A.T.**

...

3. Per l’adeguamento alle disposizioni della L.R. 14/2017 per il contenimento del consumo di suolo la Variante specifica al P.A.T. segue la procedura di cui all’art. 14 della stessa L.R. 14/2017.
4. Sino all’approvazione della variante al P.A.T. ai sensi della L.R. 14/2017 vale il combinato disposto delle norme tecniche del P.R.C., ovvero le N.T.A. del P.A.T. vigente e le N.T.O. del P.I. vigente fatto salvo quanto previsto dalle misure di salvaguardia.
5. L’approvazione della variante n.1 al P.A.T. comporta:
  - la decadenza dei P.U.A. vigenti limitatamente alle parti con essa incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione;
  - la decadenza dei Permessi di Costruire e degli altri atti autorizzativi limitatamente alle parti con esso incompatibili salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.
6. Le misure di salvaguardia trovano applicazione per un periodo transitorio intercorrente fra la data di adozione della Variante al P.A.T. e quella di approvazione della medesima.
7. Nel periodo transitorio l’esame delle pratiche edilizie ed urbanistiche deve essere effettuato:
  - negando i titoli edilizi che si sarebbero negate anche prima dell’adozione della variante al P.A.T.;
  - sospendendo i titoli edilizi se il progetto allegato alla richiesta non è conforme alla variante al P.A.T. adottata;
  - rilasciando i titoli edilizi se il progetto allegato alla richiesta ha contemporaneamente due requisiti:
    - a) non incorre in nessun motivo di diniego;
    - b) è conforme alla Variante n. 1 al P.A.T. adottata.

...

#### **Articolo 5 - Elaborati del P.A.T.**

...

A – <u>Elaborati di progetto</u>	
tav. A.1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale	sc. 1:10.000
tav. A.2 – Carta delle invariati	sc. 1:10.000
tav. A.3a - Carta delle fragilità	sc. 1:10.000
tav. A.3b - Carta del rischio ambientale	sc. 1:10.000
tav. A.4 – Carta della trasformabilità	sc. 1:10.000
<b>tav. A.5 – Carta degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata</b>	<b>sc. 1:10.000</b>
A.5 – Rapporto ambientale (V.A.S.)	



A.5.1 - Carta dello scenario 1	sc. 1:10.000
A.5.2. - Carta dello scenario 2	sc. 1:10.000
– Carta delle previsioni di pianificazione Comuni contermini	sc. 1:10.000
– Carta del consumo di suolo	sc. 1:10.000
– Norme Tecniche	
– Banca dati alfanumerica e vettoriale (quadro conoscitivo)	
– Relazione di progetto	
– Sintesi non tecnica (V.A.S.)	

....

## Articolo 19 - Norme di carattere generale

### 19.1 Dimensionamento complessivo del P.A.T.

1. Il calcolo decennale 2011-2021 del fabbisogno insediativo residenziale, commerciale, direzionale, produttivo e relativi standard urbanistici primari e secondari è analiticamente riportato nella relazione tecnica del P.A.T. ed è pari a:
  - a) fabbisogno residenziale: mc 580.000 pari a 2.320 abitanti equivalenti, tenuto conto di un parametro di 250 mc/ab a fronte di un dato di fatto complessivo pari a 280 m<sup>3</sup>/ab;
  - b) fabbisogno commerciale/direzionale in zona residenziale: m<sup>3</sup> 58.000 pari a mq 19.335 di S.l.p.;
  - c) fabbisogno per attività produttive commerciali–direzionali (superficie territoriale): mq 35.500, oltre a mq 281.000 corrispondente alla Z.T.O. “D” del P.R.G. vigente non ancora attuate e che nel P.A.T. vengano confermate.
2. Tale fabbisogno viene soddisfatto nel rispetto della **quantità di consumo di suolo di cui alla DGR. n. 92 del 27/01/2020 superficie agricola utilizzata (S.A.U.) trasformabile di cui al punto successivo**, tenuto conto della potenzialità edificatoria residua del **P.I. vigente**.
3. Sono escluse dal calcolo del dimensionamento le aree oggetto di piani urbanistici attuativi convenzionati, nonché le aree a destinazione produttiva finalizzate al trasferimento di attività produttive insediate in zona impropria, per una superficie non superiore a quella di pertinenza dell’attività da trasferire.

### ~~19.2 Limite quantitativo massimo di S.A.U. trasformabile~~

~~Il limite quantitativo massimo di S.A.U. trasformabile è determinato come segue:  
Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale: \_\_\_\_\_ ha 1.461,40~~

~~Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.) (al netto dei corsi d’acqua superficiali)  
ha 1.755,79~~

~~Rapporto S.A.U./S.T.C.: 83,23 % → 61,30 %~~

~~Parametro di trasformabilità: 1,3 % di S.A.U.~~

~~S.A.U. massima trasformabile: ha 1.461,40 × 1,3 % × 1,10<sup>-1</sup> = ha 20,90~~

~~L’individuazione delle aree trasformabili è demandata al P.I.~~

~~Il P.I. predispone un apposito registro di controllo della S.A.U. trasformata nel rispetto dei seguenti principi:~~



- ~~• la S.A.U. trasformabile è un dato progettuale del P.A.T. che trova una dimensione applicativa nel P.I.;~~
- ~~• la percentuale di S.A.U. trasformabile è un limite alla trasformabilità di zone E vigenti, con caratteristiche S.A.U.;~~
- ~~• il territorio agricolo non classificabile come S.A.U. non è soggetto a limiti di trasformabilità;~~
- ~~• la conversione in S.A.U. 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. Qualora venga modificata la modalità di calcolo, la quantità di S.A.U. è automaticamente modificata senza necessità di variare il P.A.T.;~~

...

Viene aggiunta in rosso la nuova dicitura all'art. 20.2:

## **20.2 Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR n.11/2004**

...

Viene introdotto interamente il Titolo Settimo:

### **TITOLO SETTIMO**

#### **CONTENIMENTO CONSUMO DI SUOLO**

##### **Articolo 31 - Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) – LR14/17**

1. In applicazione della L.R. 14/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della LR. 11/2004 - Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", il P.A.T. individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 2 co.1 e) della LR. 14/2017 e determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in applicazione del provvedimento della Giunta Regionale di cui all'art. 4 co. 2 a) della LR. 14/2017.
2. Gli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) ai sensi dell'art. 2 co. 1 e) della L.R. 14/2017, così come individuati nella Tav. 5 di progetto, 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;
  - c. le infrastrutture e le opere viabilistiche già attuate o in fase di attuazione;
  - d. aree libere, non impermeabilizzate, ancora idonee all'utilizzazione agricola, anche quando sono effettivamente adibite all'uso agricolo o destinate a parco, verde pubblico, uso pubblico, corridoio ecologico ecc.
  - e. i nuclei insediativi in zona agricola.

#### Direttive

3. Il Piano degli Interventi individua in dettaglio i perimetri delle aree di urbanizzazione



consolidata e ne dispone apposita disciplina perseguendo i seguenti obiettivi:

- difesa dell'integrità del territorio e contenimento del consumo di suolo;
- riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione;
- recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico, socio-economico e ambientale.

4. Il P.I. in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT stabilisce:

- i criteri e le modalità per la riqualificazione e rigenerazione degli ambiti territoriali, anche mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica, credito edilizio e credito edilizio da rinaturalizzazione.
- individua, precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare:
  - interventi di riqualificazione edilizia e ambientale di cui all'art. 5 della LR. 14/2017;
  - interventi di riqualificazione urbana di cui all'art. 6 della LR. 14/2017;
  - interventi di rigenerazione urbana sostenibile di cui all'art. 7 della LR.14/2017.

#### Prescrizioni

5. Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, sono sempre consentiti gli interventi edilizi ed urbanistici nel rispetto dei parametri e delle modalità di intervento previsti dal PI, qualora compatibili con il PAT, in deroga alla quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo di cui al successivo articolo 32.

#### **Articolo 32 - Quantità massima di consumo di suolo**

1. Il P.A.T., ai sensi dell'art.13, comma 1, lett. f) della L.R. 11/2004 così come modificato dall'art. 20, comma 1 della L.R. 14/2017, determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR. 14/2017 ed in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4, comma 2 a) della LR.14/2017 e, in coerenza con lo stesso, la aggiorna periodicamente.

#### Direttive

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

- alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definitivi dalla presente Variante al PAT;
- all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal P.A.T., risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana,



architettonica e paesaggistica.

#### Prescrizioni

3. La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. c) della L.R. 14/2017, è pari a **24,80 ettari** e riguarda ogni previsione e conseguente intervento di trasformazione permanente del territorio all'esterno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata come individuati in adeguamento alla LR 14/2017, di cui alla Tavola 5 allegata alle presenti norme denominato "Ambiti di urbanizzazione consolidata - art.2, LR14/2017", in scala 1:10.000.
4. Così come definito dalla **D.G.R. n. 92 del 27.01.2020** tale quantità non potrà in ogni caso superare il residuo effettivo della SAU trasformabile come indicato al punto 7 della DGR 668 del 15.05.2018.
5. Sono sempre consentiti, in deroga al limite stabilito dal precedente comma e nei limiti di quanto disciplinato dal precedente articolo 31 gli interventi previsti all'art. 12 della L.R. 14/2017.
6. Va predisposto idoneo piano di monitoraggio con la Compilazione del Registro Fondiario che verifichi dal momento di approvazione della presente variante e ad ogni modifica al PI, in ogni caso almeno ogni due anni, il saldo del suolo naturale e seminaturale consumato.

#### **Articolo 33 - Riqualificazione e rigenerazione urbana**

1. Il P.A.T. assume quanto disposto dagli articoli 5, 6 e 7 della L.R. 14/2017 e può individuare gli ambiti urbani da assoggettare a programmi di rigenerazione urbana sostenibili.

#### Direttive

2. Il Piano degli Interventi disciplina la "riqualificazione edilizia ed ambientale", ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14/2017, in due diverse tipologie di interventi volti al ripristino del suolo consumato mediante la demolizione dell'esistente e al mantenimento dell'esistente previa la sua riqualificazione.
3. Il P.I., all'interno della disciplina delle azioni di ripristino, definisce gli interventi di:
  - il ripristino funzionale al miglioramento della qualità del contesto edilizio in cui è inserita l'opera oggetto di demolizione;
  - il ripristino funzionale alla prevenzione del rischio idrogeologico;
  - il ripristino funzionale alla liberazione delle fasce di rispetto stradale.
4. Il Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 14/2017, individua e perimetra gli "ambiti urbani degradati" da assoggettare a riqualificazione urbana e li disciplina in apposite schede norma.
5. Il Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 14/2017, individua e perimetra gli ambiti da assoggettare a programmi di rigenerazione urbana sostenibile e disciplina gli interventi e le destinazioni d'uso compatibili in apposite schede norma.

...



### 3. IL MONITORAGGIO DEL CONSUMO DI SUOLO

Ai sensi della LR 14/2017 il Comune predispone, con la prima variante utile al Piano degli Interventi uno specifico elaborato denominato “Registro Fondiario del consumo di suolo”; tale registro parte dalla quantità concessa dalla Regionale del Veneto con DGR 668/2018 e la decurta sulla base degli interventi che in questa variante e nelle successive consumano suolo. Si riportano alcuni estratti LR 14/20017 in particolare:

*“Art. 4 - Misure di programmazione e di controllo sul contenimento del consumo di suolo.*

*La Giunta regionale, sentita la competente commissione consiliare, stabilisce entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge:*

*[...]*

*e) le procedure di verifica e monitoraggio, avvalendosi dell'attività dell'osservatorio della pianificazione territoriale e urbanistica di cui all'articolo 8 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;*

*[...]”*

*Inoltre*

*“Art. 2 - Definizioni.*

*[...]*

*c) consumo di suolo: l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale;*

*[...]”*

Il concetto di monitoraggio si sviluppa come attività di controllo fondamentale per la contabilità degli interventi che consumano suolo.

Di seguito si riporta un estratto del “Registro Fondiario” che sarà introdotto con la Variante al Piano degli Interventi.



**Dati conoscitivi di origine**

A	B	C	D	E
DCC Approvazione Variante di Adeguamento	Quantità assegnata/recepita <sup>1</sup> DGR (o DDR) ___/___	Superficie Territoriale Comunale	Superficie Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC)	Superficie esterna agli AUC (C-D)
data	ha	ha	ha	ha

**Piano degli Interventi / Variante al PI n. \_\_\_\_\_ (dopo entrata in vigore della LR 14/2017)**

Deliberazione di adozione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ Deliberazione di APPROVAZIONE n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

F	G	H	I
Numero identificativo	Destinazione	Quantità confermata o di nuova previsione esterne agli AUC	Superficie attuata
n	ZTO	ha	ha
Totale (tot)			

**Interventi di ampliamento in zona agricola – LR 14/2019 “Veneto 2050”**

L	M	N
Numero identificativo	Titolo edilizio	Superficie ampliamento
n	n. e data	ha
Totale (tot)		

**Superfici rinaturalizzate**

O	P
Intervento di rinaturalizzazione	Superficie rinaturalizzata
identificativo	ha
Totale (tot)	

**Consumo di suolo**

Q	R	S	T
Residuo Suolo Consumabile Previsione (B – tot H – tot N + tot P)	Residuo Suolo Consumabile Attuazione (B – tot I – tot N + tot P)	Nuova superficie Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) (D + tot I)	Superficie esterna agli AUC (C - S)
ha	ha	ha	ha