



COMUNE DI S. MARTINO DI LUPARI

Sindaco:
Dott. Gerry BORATTO

Progettista
arch. Giuseppe CAPPOCHIN

*Piano
Assetto
Territorio*

Variante di
adeguamento
ai sensi del
comma 10
dell'art. 13
della L.R.
14/2017



Relazione



PROVINCIA DI PADOVA

COMUNE DI S. MARTINO DI LUPARI

VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL PIANO REGOLATORE COMUNALE
ATTUATIVA DELLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE
N° 668 DEL 15 MAGGIO 2018

“INDIVIDUAZIONE DELLA QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO
AMMESSO NEL TERRITORIO REGIONALE AI SENSI DELL’ART. 4
COMMA 2, LETTERA A) DELLA L.R. 14/2017”

RELAZIONE

1. Premessa

In data 24 giugno 2017 è entrata in vigore la nuova legge regionale 6 giugno 2017 n° 14, avente per oggetto “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della L.R. 11/2014 Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”.

Tale legge promuove un processo di revisione sostanziale della disciplina urbanistica improntata ad una nuova coscienza delle risorse territoriali ed ambientali; in particolare la nuova disciplina mira a ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato con l’obiettivo comunitario di azzerarlo entro il 2050.

La normativa introduce criteri innovativi come la difesa dell’integrità del territorio, promuovendo il passaggio dall’urbanistica dell’espansione, all’urbanistica della riqualificazione edilizia (art. 5), urbana (art. 6) e della rigenerazione (art. 7) del tessuto insediativo esistente, dal consumo del suolo agricolo e naturale, al suo recupero e valorizzazione, nella consapevolezza delle funzioni ecosistemiche che lo stesso garantisce e del suo essere una risorsa limitata e non rinnovabile.

Il 26 giugno 2017, con nota di prot. n° 248436, la Direzione Pianificazione Territoriale ha trasmesso a tutti i Comuni del Veneto la scheda informativa di cui all’allegato A della citata L.R. n° 14/2017, al fine di acquisire le informazioni utili alla Giunta Regionale per emanare il provvedimento attuativo di definizione della quantità massima di consumo di suolo ammessa nel territorio regionale e la sua ripartizione.

Il suddetto provvedimento è stato emanato ai sensi dell’art. 4 della L.R. 14/2017 con deliberazione della Giunta Regionale n° 668 del 15 maggio 2018, pubblicata sul B.U.R. n° 51 del 25 maggio 2018. Ai sensi dell’art. 13, comma 10 della citata legge regionale, i Comuni, entro 18 mesi dalla pubblicazione nel B.U.R. del provvedimento della Giunta Regionale, e cioè entro il 25 novembre 2019, devono approvare la variante di adeguamento dello strumento urbanistico generale, secondo le procedure semplificate di cui all’art. 14.

2. La pianificazione urbanistica comunale

Il Comune di San Martino di Lupari è dotato di Piano Regolatore Comunale, articolato in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto Strutturale (P.A.T.), redatto ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004 e s.m.i., approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 4 giugno 2009 e 7 ottobre 2009 (B.U.R. n° 6 del 19 gennaio 2010) e in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (P.I.), relativamente al quale, allo stato, sono state complessivamente apportate n° 18 varianti, e precisamente:

- Variante n° 1 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 28 in data 5 maggio 2011;
- Variante n° 2 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 40 in data 22 dicembre 2011;
- Variante n° 3 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 41 in data 22 dicembre 2011;
- Variante n° 4 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 42 in data 22 dicembre 2011;
- Variante n° 5 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 8 in data 28 marzo 2012;
- Variante n° 6 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 3 in data 8 aprile 2014.;
- Variante n° 7 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 38 in data 29 ottobre 2015;
- Variante n° 8 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 38 in data 30 settembre 2014;
- Variante n° 9 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 7 in data 8 aprile 2014;
- Variante n° 10 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 26 in data 8 settembre 2014;
- Variante n° 11 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 27 in data 8 settembre 2014;
- Variante n° 12 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 26 in data 30 luglio 2015;
- Variante n° 13 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 36 in data 29 ottobre 2015;
- Variante n° 14 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 37 in data 29 ottobre 2015;
- Variante n° 15 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 33 in data 23 dicembre 2016;
- Variante n° 16 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 12 in data 17 luglio 2017;
- Variante n° 17 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 31 in data 20 dicembre 2017;
- Variante n° 18 adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 16 in data 1° ottobre 2018.

Il Piano degli Interventi attua le strategie di trasformazione territoriale definite nel P.A.T., individuando e disciplinando, in coerenza e attuazione del P.A.T. medesimo, gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, proponendo in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

In sostanza, mentre il P.A.T. non ha effetti conformativi sui diritti di proprietà, non appone alcun vincolo di natura urbanistica, riconoscendo e facendo propri solo i vincoli atemporali e non indennizzabili che discendono da leggi statali, regionali e comunitarie a tutela di specifici e riconosciuti interessi pubblici, il P.I., al contrario, ha natura conformativa e validità quinquennale dalla data di entrata in vigore.

3. La Variante di adeguamento alla Legge Regionale n° 14/2017

3.1 Gli obiettivi della Legge

Complice la crisi economico-finanziaria dell'ultimo decennio che ha particolarmente colpito il mercato immobiliare, la Regione del Veneto, come pure altre regioni italiane, recependo l'obiettivo comunitario di azzeramento del consumo di suolo entro il 2050, ha avviato un protocollo per la salvaguardia delle aree non ancora urbanizzate promuovendo la riqualificazione e la rigenerazione del tessuto insediativo esistente e, nel contempo, per adeguare a tale iniziativa la legislazione urbanistica vigente.

La L.R. 14/2017 promuove un processo di revisione sostanziale della disciplina urbanistica che dovrà essere ispirata ad una nuova "coscienza" delle risorse territoriali ed ambientali, avendo particolare attenzione e cura dell'uso della risorsa "suolo", bene fondamentale e imprescindibile per la qualità della vita delle generazioni attuali e future.

La legge, oltre a prevedere disposizioni mirate al contenimento del consumo di suolo e favorire processi della sua rinaturalizzazione, pone particolare attenzione alla riqualificazione edilizia e ambientale e alla rigenerazione urbana.

Essa prevede, infatti, tra i propri obiettivi, il perseguimento di una migliore qualità architettonica, finalizzata all'armonico inserimento degli interventi nei contesti urbani contribuendo al miglioramento dei livelli di vivibilità e del decoro, prevedendo a tali fine, specifiche azioni e iniziative quali la demolizione di opere incongrue o elementi di degrado, il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, lo sviluppo di tipologie edilizie urbane a basso impatto energetico e ambientale, nonché il riuso temporaneo dei volumi dismessi o inutilizzati.

Una legge che, oltre a favorire azioni volte alla qualità architettonica ed edilizia, evidenzia una significativa attenzione anche alla sicurezza, promuovendo non solo la demolizione integrale di opere incongrue o elementi di degrado, ma anche la demolizione di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica.

La presente "Variante di adeguamento", facendo propri gli obiettivi della Legge Regionale, individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 2, comma 1, lettera e) della medesima.

3.2 Quantità massima di consumo di suolo (D.G.R.V. n° 668/2018)

Con deliberazione della Giunta Regionale n° 668/2018 è stato definitivamente approvato il provvedimento che definisce, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 14/2017, la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti comunali o sovracomunali omogenei, tenendo conto delle informazioni disponibili in sede regionale e di quelle fornite dai Comuni con apposita scheda informativa.

La tabella seguente, desunta dall'allegato C della D.G.R. n° 668/2018, riporta la quantità massima di consumo di suolo ammesso per il Comune di San Martino di Lupari.

ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI					
				RESIDUO	Residuo ridotto del 40%	Percentuale dopo CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO	Variazione per classe sismica	Variazione per tensione abitativa	Variazione per varianti verdi	Quantità massima di consumo di suolo ammesso	Riferimento tabelle allegato D
				ha	ha	%	ha	%	%	%	ha	
10	28077	San Martino di Lupari	Padova	67,57	40,54	95,00	38,52	0,00	0,00	0,00	38,52	

Dalla lettura della tabella elaborata dalla Regione, emerge che il consumo di suolo massimo ammesso per il Comune di San Martino di Lupari è pari a 38,52 ettari.

3.3 I contenuti della Variante di adeguamento

3.3.1 Gli ambiti di urbanizzazione consolidata (A.U.C.)

La presente Variante di adeguamento allo strumento urbanistico generale di cui all'art. 13, comma 10 della L.R. 14/2017, individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata e determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in attuazione della D.G.R.V. n° 668 del 15 maggio 2018.

Per ambiti di urbanizzazione consolidata si intendono, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera e) *“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 della viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola. Tali ambiti di urbanizzazione consolidata non coincidono necessariamente con quelli individuati dal Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ai sensi dell'art. 13, comma 1, lettera o) della Legge Regionale 11/2014”*.

L'importanza dell'individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata (A.U.C.) ai fini dell'applicazione della L.R. n° 14/2017, è resa evidente dal combinato disposto degli artt. 12 e 13 della Legge medesima, i quali escludono dal divieto di consumo di suolo esclusivamente le aree edificabili che ricadono all'interno di detti ambiti.

Il nuovo principio di fondo, ispiratore della L.R. 14/2017, è che il suolo diventa ad ogni effetto una risorsa da preservare nell'interesse generale e, conseguentemente, da non consumare in modo indiscriminato, ma da utilizzare secondo una logica nuova che predilige il riuso dell'esistente.

Il legislatore regionale, fermo restando il suddetto principio ispiratore, ha inteso fare salve, con le norme transitorie di cui all'art. 13, le istanze presentate antecedentemente all'entrata in vigore della legge, seppur non ancora definite, per evitare che le generiche aspettative riposte dagli eventi titolo fossero pregiudicate dalle nuove limitazioni sopravvenute, come testimonia anche il IV comma dell'art. 13 che, derogando dal principio generale del "*tempus regit actum*", fa salvi "*i procedimenti in corso alla data di entrata in vigore della legge relativi*:"

a) *a titoli abilitativi;*

b) *ai piani urbanistici attuativi, comunque denominati, la cui realizzazione comporta consumo di suolo*".

Il successivo V comma, alla lettera b), precisa cosa si intende per procedimenti in corso con riferimento ai P.U.A.: "*nel caso di piani urbanistici attuativi, i procedimenti già avviati con la presentazione al Comune della proposta corredata dagli elaborati necessari, ai sensi dell'art. 19, comma 2 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n° 11. Sono comunque fatti salvi i piani attuativi per i quali siano già stati approvati gli ambiti di intervento*".

Con il richiamo anche ai P.U.A., i cui ambiti risultino già approvati, il legislatore veneto ha certamente inteso ampliare l'ambito di applicazione della disciplina transitoria, ricomprendendo non solo le proposte di P.U.A. complete e già depositate in Comune, ma anche quelle proposte non ancora presentate in Comune prima dell'entrata in vigore della legge, purché il relativo ambito risulti approvato e definito dal P.I., fermo restando il limite di validità quinquennale previsto dall'art. 18, commi 7 e 7bis della L.R. n° 11/2004 a conferma della natura transitoria della norma.

Coerentemente con i suddetti principi informativi la presente Variante di adeguamento aggiorna il perimetro e la consistenza degli ambiti di urbanizzazione consolidata (A.U.C.) assunto con la deliberazione di Giunta Comunale n° 104 in data 3 agosto 2017 e trasmesso successivamente alla Regione con PEC in data 24 agosto 2017.

Gli ambiti di urbanizzazione consolidata comprendono tutte le aree classificate dal P.I. vigente all'entrata in vigore della presente Variante, come segue:

- Z.T.O. A - Centri storici (A/1 e immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterni ai centri storici (A/2);
- Z.T.O. B - aree residenziali urbane consolidate;
- Z.T.O. C1 - aree periurbane diffuse;
- Z.T.O. C2 - aree residenziali di espansione convenzionate;
- Z.T.O. C2PER - aree residenziali di trasformabilità perequata, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 14/2017 - disposizioni transitorie - commi 4 e 5, fermo restando il limite di validità quinquennale di cui all'art. 18, commi 7 e 7bis della L.R. 11/2004;
- Z.T.O. C3 - aree di riqualificazione e riconversione prevalentemente residenziale;
- Z.T.O. D1 - aree produttive artigianali e industriali consolidate;
- Z.T.O. D2 - aree produttive commerciali di trasformabilità perequata, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 14/2017 - disposizioni transitorie - commi 4 e 5, fermo restando il limite di validità quinquennale di cui all'art. 18, commi 7 e 7bis della L.R. 11/2004;
- Z.T.O. D3 - aree commerciali, direzionali, artigianali consolidate;
- Z.T.O. D4 - aree commerciali, direzionali, artigianali di trasformabilità perequata, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 14/2017 - disposizioni transitorie - commi 4 e 5, fermo restando il limite di validità quinquennale di cui all'art. 18, commi 7 e 7bis della L.R. 11/2004;
- Z.T.O. D5 - aree turistico-ricettive;

- Z.T.O. D6 – aree agro-industriali;
- Z.T.O. D7 – aree di riqualificazione e riconversione;
- Z.T.O. F.

3.3.2 Quantità massima di consumo di suolo

L'allegato C alla D.G.R.V. n° 668/2018 quantifica in ha 38,52 la quantità massima di consumo di suolo per il Comune di San Martino di Lupari, a fronte di una S.A.U. dimensionata dal P.A.T. in ha 23,03.

In conformità al punto 7 della sopracitata deliberazione che stabilisce che “*per i Comuni dotati di P.A.T. la quantità non potrà in ogni caso superare il residuo effettivo di Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) trasformabile, calcolata in sede di approvazione del P.A.T., ovvero a quella residua a seguito dell'approvazione del P.I. o sue varianti ...*”, la quantità massima di consumo di suolo prevista dalla presente Variante di Adeguamento è pari ad ha 23,03 – 10,62 = 12,41. Il dettaglio della Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) trasformabile è riportato nella tabella seguente.

<i>Dettaglio S.A.U. trasformabile</i>	<i>Ettari</i>
Consumo S.A.U. trasformabile in z.t.o. B	1,06
Consumo S.A.U. trasformabile in z.t.o. C1	1,07
Consumo S.A.U. trasformabile in z.t.o. C2	0,53
Consumo S.A.U. trasformabile in z.t.o. C2per	0,99
Consumo S.A.U. trasformabile in z.t.o. D1	2,02
Consumo S.A.U. trasformabile in z.t.o. D2	0,66
Consumo S.A.U. trasformabile in z.t.o. D3	3,04
Consumo S.A.U. trasformabile in z.t.o. D7	0,05
Consumo S.A.U. trasformabile in z.t.o. F4	1,35
Consumo S.A.U. trasformabile in z.t.o. F2	0,15
Consumo S.A.U. trasformabile viabilità e idrografia	0,78
Recupero S.A.U. trasformabile per stralcio z.t.o	-1,08
TOTALE consumo S.A.U. trasformabile	10,62

Si precisa che, ai sensi del 1° comma dell'art. 12 della L.R. 14/2017, “*sono sempre consentiti sin dall'entrata in vigore della presente legge ed anche successivamente, in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta Regionale di cui all'art. 4, comma 2, lettera a):*

- a) *gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata;*
- b) *gli interventi di cui agli artt. 5 e 6, con le modalità e secondo le procedure ivi previste;*
- c) *i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;*

- d) gli interventi di cui al Capo I della L.R. n° 55/12 (Sportello Unico per le Attività Produttive);
- e) gli interventi di cui all'art. 44 della L.R. 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 L.R. 14/2009 (Piano Casa);
- h) gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.), nei piani d'area e nei progetti strategici di cui alla L.R. 11/2004.”

3.4 La procedura semplificata di adeguamento al P.A.T.

Ai sensi del comma 1, lettera b) dell'art. 14 della L.R. 14/2017, il Comune di San Martino di Lupari, in deroga a quanto previsto dall'art. 14 della L.R. 11/2004, approva la Variante di Adeguamento secondo le procedure semplificate di cui ai commi 2, 3, 4, 5 del suddetto art. 14 della L.R. 14/2017.

4. Gli elaborati della Variante di Adeguamento

La variante di adeguamento è composta dai seguenti elaborati tecnici:

- Tav. A4.1 Perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata sc. 1:10.000
- Scheda informativa (art. 4 comma 5 L.R. 14/2017)
- Relazione
- Norme Tecniche
- Quadro conoscitivo – banche dati alfanumeriche e vettoriali

5. Relazione della Variante di Adeguamento con il P.A.T. vigente

Trattandosi esclusivamente di Variante di Adeguamento alle finalità di cui al comma 10 dell'art. 13 della L.R. 14/2017, le modifiche introdotte attengono esclusivamente:

- alla perimetrazione delle aree di urbanizzazione consolidata;
- alla quantità massima di consumo di suolo.

Rimangono pertanto confermate tutte le altre previsioni del P.A.T. vigente quali, a solo titolo di esempio, i perimetri degli A.T.O., il sistema dei vincoli, le linee preferenziali di sviluppo, ..., come descritti e stabiliti nei relativi elaborati.

dicembre 2018

Il Progettista

Giuseppe Cappochin architetto