



# COMUNE DI MONTEGROTTO TERME

COPIA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**Numero 4 del 19-02-2020**

**Oggetto: Variante al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ai sensi dell'art. 14 della L.R. 14/2017. - adeguamento alle disposizioni della L.R. 6 giugno 2017 n. 14 e D.G.R. 668 del 15/05/2018. ADOZIONE**

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
F.to Dott. Renato Signorelli

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dott.ssa Paola Carraro

L'anno duemilaventi addì diciannove del mese di febbraio alle ore 20:30, presso il Centro Comunale di Via Diocleziana, convocato per determinazione del Presidente con avvisi scritti, si è riunito il Consiglio Comunale in Prima sessione Straordinaria ed in seduta Pubblica.

Sono presenti i Signori, componenti del Consiglio Comunale di questo Comune:

N. 277 reg. pubbl.

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Certifico che copia della presente deliberazione viene PUBBLICATA all'albo pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi

Da oggi 24-02-2020

F.to L'INCARICATO

COGNOME e NOME	QUALIFICA	PRESENZA
<b>Mortandello Riccardo</b>	<b>Sindaco</b>	<b>Presente</b>
<b>Roetta Elisabetta</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>Bonuglia Silvia</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>Besenzi Dennj</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>Signorelli Renato</b>	<b>Presidente</b>	<b>Presente</b>
<b>Tibaldi Michele</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>Sponton Pier-Luigi</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>Turlon Omar</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>Zanotto Laura</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>Zella Lodino</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>Nardo Silvio</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>De Salvo Biagio</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>Boschieri Alessandro</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Assente</b>
<b>Vegro Ilaria</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Assente</b>
<b>Diaferio Daiana</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>Bettio Susanna</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>Tacchetto Veronica</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Assente</b>

La presente copia  
**È CONFORME  
ALL'ORIGINALE**

Addì .....

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott.ssa Paola Carraro

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Certifico che la presente deliberazione, non soggetta a controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata in copia all'albo pretorio del Comune, senza riportare denunce di illegittimità entro dieci giorni di affissione, per cui la stessa DIVIENE ESECUTIVA

Addì 06-03-2020

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dott.ssa Paola Carraro

Partecipa alla seduta la Sig.ra Carraro Paola Segretario Generale.

Renato Signorelli nella sua qualità di Presidente assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e chiama all'ufficio di scrutatori i Signori:

Bonuglia Silvia  
Besenzi Dennj  
Turlon Omar

## Proposta di deliberazione n. 4 del 12-02-2020

**Oggetto: Variante al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ai sensi dell'art. 14 della L.R. 14/2017. - adeguamento alle disposizioni della L.R. 6 giugno 2017 n. 14 e D.G.R. 668 del 15/05/2018. ADOZIONE**

PREMESSO CHE:

- il Comune di Montegrotto Terme è dotato di Piano Regolatore Generale (ora P.I.) approvato con D.G.R.V. n. 1101 del 02/05/2001 e D.G.R.V. n. 1810 del 12/07/2005 al quale sono state apportate successive varianti parziali approvate;
- il Comune di Montegrotto Terme è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato, con modifiche, con deliberazione di Giunta Provinciale n. 91 del 15/05/2014 il cui estratto è stato pubblicato nel BUR del Veneto n. 79 del 14/08/2014 e pertanto vigente;
- ai sensi dell'art. 48, comma 5-bis della citata L.R. 11/2004 e s.m.i., a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., *"...il Piano Regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il P.A.T., diventa il Piano degli Interventi."*;

VISTA ed integralmente richiamata la deliberazione di Consiglio Comunale n° 42 del 19.07.2018 avente ad oggetto *"Disciplina provvisoria delle modalità di calcolo del contributo straordinario, art.16, comma 4 lett. d ter DPR 380/2001 e s.m.i."*;

ATTESO che con il suddetto provvedimento è stato dato atto che il contributo straordinario verrà applicato solo agli interventi che generano plusvalore su aree o immobili oggetto di variante urbanistica, deroga o con cambio di destinazione d'uso, così come previsto dal suddetto DPR 380/2001;

VISTA la Legge Regionale n. 14 del 06 giugno 2017 *"Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo e modifiche della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"*, pubblicata nel BUR n. 56 del 9 giugno 2017, che promuove un processo di revisione sostanziale della disciplina urbanistica;

DATO ATTO che con deliberazione di Giunta Comunale n. 140 del 17 agosto 2017, esecutiva, il Comune di Montegrotto Terme ha provveduto ad approvare la perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata con i contenuti di cui all'art. 2, comma 1, lettera e) della L.R. 14/2017 oltre alla scheda di cui all'art. 4, comma 5, della medesima norma;

DATO ATTO, altresì, che la succitata deliberazione, unitamente ai relativi allegati, è stata regolarmente trasmessa alla Regione Veneto;

ATTESO che con determinazione del Responsabile del Settore Servizi Tecnici – Servizio Urbanistica n. 27 del 12/07/2019 è stato affidato l'incarico allo Studio Tecnico Tombolan & Associati con studio Tecnico a Padova, per la redazione della variante al PAT di adeguamento alla L.R. 14/17;

PRESO ATTO che con D.G.R. n. 668 del 15 maggio 2018 la Regione Veneto ha assegnato al Comune di Montegrotto Terme la quantità massima di consumo di suolo quantificata in ha 31,89;

ATTESO che da una verifica effettuata da parte dello Studio Tombolan & Associati incaricato della redazione della variante al P.A.T. è emersa la necessità di aggiornare i dati riportati nell'Allegato A – Scheda informativa (art. 4, comma 5) trasmesso in data 16/08/2017 alla Regione del Veneto, in esito alle successive disposizioni regionali;

DATO ATTO che per quanto sopra specificato si è provveduto al ricalcolo delle superfici in linea con quanto descritto nell'allegato B della D.G.R. 668 del 2018, procedendo alla richiesta di revisione della quantità massima di consumo di suolo, inviata a mezzo PEC alla Struttura regionale competente con nota prot. n. 694 del 09/01/2020;

DATO ATTO, altresì, che come riportato nella Relazione integrativa finalizzata alla revisione dell'allegato A) art. 4 comma 5 della L.R. 14/2017 (prot. n. 32350 del 30/10/2019) la quantità massima di consumo di suolo ammesso per il Comune di Montegrotto Terme è stata quantificata in ha 37,12;

ATTESO che la Giunta regionale, con propria deliberazione n° 92 del 27/01/2020, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto n° 14 del 31.01.2020, ha provveduto alla rideterminazione della quantità massima di consumo di suolo di questo Comune, confermandola in ha 37,12;

VISTO l'articolo 13 c. 10 della citata L.R. n. 14/2017, che testualmente recita: *“Entro diciotto mesi dalla pubblicazione nel BUR del provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a), i comuni approvano la variante di adeguamento allo strumento urbanistico generale secondo le procedure semplificate di cui all'articolo 14 e, contestualmente alla sua pubblicazione, ne trasmettono copia integrale alla Regione.”*, termine per ultimo modificato al *“30 settembre 2020”* dall'art. 1 delle L.R. 23 dicembre 2019, n. 49;

VISTI gli elaborati progettuali di variante al PAT prodotti dallo studio incaricato, Tombolan & Associati, acquisiti al protocollo in data 11.02.2020 al n. 3700, di seguito elencati:

- Relazione tecnica di adeguamento;
- Norme Tecniche di Attuazione – estratto;
- Tavola Unica - Allegato N.T. in scala 1:10.000 – Ambiti di urbanizzazione consolidata;

ACCERTATA la necessità di adeguare il vigente strumento urbanistico in modo da renderlo conforme alle previsioni della citata L.R. 14/2017, recependo in questa fase la quantità massima di consumo del suolo ammessa per il Comune di Montegrotto Terme dalla D.G.R. n. 668 del 15/05/2018;

RITENUTI i contenuti della presente variante un riconoscimento dello stato di fatto ai soli fini del dimensionamento di consumo di suolo, non comportanti indicazioni ulteriori in termini ambientali, idraulici e di biodiversità, e pertanto non necessita di Valutazione di Compatibilità Idraulica, né di verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS e di valutazione di incidenza ambientale, come previsto nella D.G.R. n. 1366 del 18.09.2018;

DATO ATTO che quanto al presente atto deliberativo e relativi allegati, è stato valutato in sede di Commissione Ambiente e Territorio nella seduta del 11/02/2020;

VISTA la Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e ss.mm.ii. e la Legge Regionale 06 giugno 2017 n. 14 e ss.mm.ii.;

VISTO l'art. 42 comma 2 del D.Lgs. 267/2000, disciplinante i poteri del Consiglio Comunale;

VISTI gli allegati pareri espressi di cui all'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, così come modificato dall'art. 3, c. 1, lett. b) del D.L. n. 174 del 10.10.2012, convertito in Legge n. 213 del 07.12.2012;

con unica votazione palese, per alzata di mano;

### **DELIBERA**

1. di dare atto che le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di adottare la variante al PAT del Comune di Montegrotto Terme di adeguamento alla L.R. n. 14/2017, redatta dallo Studio Tombolan & Associati di Padova, composta dai elaborati acquisiti al protocollo in data 11.02.2020 al n ° 3700, di seguito elencati:
  - Relazione tecnica di adeguamento;
  - Norme Tecniche di Attuazione – estratto;
  - Tavola Unica - Allegato N.T. in scala 1:10.000 – Ambiti di urbanizzazione consolidata;che allegati al presente provvedimento ne formano parte integrante e sostanziale;
3. di provvedere al deposito ed alla pubblicazione di detta variante al PAT, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 14/2017 e ss.mm.ii.;
4. di demandare al Responsabile dell'Area Tecnica – Unità Urbanistica – ogni atto inerente e successivo all'adozione del presente provvedimento, compresa la pubblicazione in "Amministrazione Trasparente di cui alla legge 33/2013".

**Proposta di deliberazione n. 4 del 12-02-2020**

**Oggetto: Variante al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ai sensi dell'art. 14 della L.R. 14/2017. - adeguamento alle disposizioni della L.R. 6 giugno 2017 n. 14 e D.G.R. 668 del 15/05/2018. ADOZIONE**

**PARERI DI REGOLARITA' DEI RESPONSABILI  
AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.LGS 267/2000**

Parere sulla Regolarita' Tecnica: **Favorevole**

data 13-02-2020

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to Rinaldo Andrea

Parere sulla Regolarita' Contabile: **Favorevole**

data 13-02-2020

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to Stecca Caterina

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione depositata agli atti nei termini previsti dal regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale;

Dato atto che siedono al tavolo i redattori del Piano dello Studio Tombolan & Associati di Padova, e che durante l'esposizione dell'argomento vengono proiettate delle slides;

Preso atto che il Presidente apre la discussione e cede la parola prima all'Assessore Fanton Luca che relaziona in merito e poi all'Arch. Di Paolo Raffaele dello Studio Tombolan che espone l'argomento come di seguito riportato;

Assessore Fanton – Faccio una premessa per introdurre l'argomento. La Regione Veneto nel tentativo, io dico ahimé in ritardo, di contenere il consumo di suolo, compromesso ormai da una programmazione di sviluppo residenziale fuori da ogni criterio, ha emanato nel 2017 una legge regionale, individuando i criteri che stabiliscono quello che tecnicamente si chiama ambito di urbanizzazione consolidata, che rappresenta lo stato di fatto di quello che il territorio di Montegrotto dal punto di vista urbanistico è già consumato. Per la Regione Veneto che cos'è un territorio consumato? Il territorio consumato è dato dalla somma delle aree delle strade, delle scuole, dei parcheggi, anche paradossalmente di Villa Draghi e il suo parco, cioè tutte le parti che hanno già una destinazione, tutta la parte del centro storico, tutta la parte già urbanizzata di fatto, ma venendo poi a quello che conta sostanzialmente, cioè alle aree di espansione, individua un criterio di questo tipo (faccio degli esempi così è comprensibile ai consiglieri ma anche al pubblico): la lottizzazione di Mezzavia quella vicino alla rotonda, è un progetto approvato convenzionato ed in fase di realizzazione. Vien da se che è consumata, così come lo sono i lotti dietro lo Zeus, non si discute che quello è un territorio che per la Regione è consumato. Sono consumati allo stesso modo anche aree dove il progetto edilizio urbanistico è approvato e convenzionato. Faccio un esempio banalissimo: l'area davanti al Tergesteo è un'area dove attualmente c'è un campo incolto e malmesso, su cui è stato approvato un progetto ed è stata sottoscritta una convenzione fra i privati e l'Amministrazione. Quel pezzo di terreno lì è consumato; ancora meno l'area vicino alla bretella che collega diciamo la circonvallazione con Mezzavia, chiamata area perequata 22, lì c'è un piano edilizio presentato e approvato non convenzionato, ma per la Regione è consumo di suolo. La somma di tutta questa cosa qui definisce l'ambito di urbanizzazione consolidata. Mi preme sottolineare un aspetto importante per questa Amministrazione: il Piano Regolatore prevedeva in aggiunta a questo 63 ettari più 5 ettari previsti dal PAT, per un totale di 68 ettari. Noi con la redazione che abbiamo fatto, in applicazione alle normative, potremo ampliarci per lo sviluppo del territorio, per ulteriori 37 ettari. Quindi di fatto passiamo da uno sviluppo diciamo esagerato, ad uno sviluppo molto più contenuto, passando da 68 a 37 ettari. Ritengo che questo sia un risultato importante, ancorché suggerito dalla Regione. E' chiaro che i 37 ettari devono essere pensati su come svilupparli. Voi sapete che lo sviluppo di tipo residenziale a noi interessa poco, gradiremmo invece usare quelle parti del territorio di sviluppo futuro, che non si realizzeranno durante la nostra Amministrazione, ma negli anni a venire, per interventi di sviluppo degli aspetti turistici e potenziando il più possibile la vocazione turistica della nostra città. Ecco questo è il senso di un adempimento che dobbiamo fare perché ci viene richiesto dalla norma, quindi lo portiamo in Consiglio Comunale perché bisogna approvarlo come previsto dalla norma. Lascio la parola all'arch. Di Paolo dello Studio Tombolan, che ci spiega anche i problemi tecnici che ci siamo trovati da risolvere, e comunque siamo arrivati ad un risultato credo importante che è la premessa anche per avere le condizioni per una programmazione futura.

Arch. Di Paolo – Buona sera a tutti, ci siamo già visti esattamente un anno fa, era il 19 febbraio 2019, avevo fatto una presentazione che in parte questa sera ripeterò, perché dallo scorso anno a quest'anno alcuni sviluppi normativi hanno spinto, non solo il Comune di Montegrotto ma anche altri Comuni, a dover redigere la variante che sta per essere portata in adozione dal vostro Consiglio. Nel frattempo la Regione ha chiarito ed emanato ulteriori disposizioni e provvedimenti, ai quali i Comuni devono necessariamente adeguarsi, nello specifico questa legge, che è di due anni fa, ha in un certo qual modo cambiato radicalmente l'idea della pianificazione del territorio. Se pensiamo che fino a qualche anno fa era impensabile toccare i diritti acquisiti dei cittadini, in quanto per l'area edificabile si paga l'IMU, si ha un diritto acquisito e di conseguenza si pretende di poter costruire fin tanto che non si hanno le possibilità. Ho detto questo perché già la legge 11 del 2004 introdusse il quadro normativo dove operiamo che è dato appunto da detta legge più la legge 14 del 2017 e la DGR 668 del 2018 e queste sono le leggi a cui facciamo riferimento. Per quanto riguarda la legge 11 la stessa già diceva una cosa molto importante, ovvero decorsi i 5 anni dall'entrata in vigore del Piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione-espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, nuove infrastrutture e via dicendo. Quindi già nel 2004, sedici anni fa, c'è stata una sorta di rivoluzione della pianificazione, solamente che si son potuti avere questi risultati dopo che i primi piani sono stati approvati, i primi PAT sono stati approvati nel 2008/2009, e dopo solo 5 anni i Comuni si sono trovati ad affrontare la decadenza di queste aree, e da lì i dubbi ed i vuoti normativi, e quindi le circolari della Regione, che spiegavano come effettivamente era cambiato il modo di pianificare, da un lato un'apertura importante del processo di partecipazione di costruzione del Piano che fino a prima del 2004 era impensabile che si potessero avere delle contrattazioni tra il pubblico ed il privato, allo stesso modo come è cambiato il modo di pianificare coinvolgendo la cittadinanza, allo stesso tempo è cambiato il modo di pianificare da parte dei Comuni che vedono la possibilità di recuperare suolo attualmente programmato dal piano come edificabile e il giorno dopo che sono passati questi 5 anni la decadenza delle previsioni e un possibile riutilizzo ai fini agricoli della stessa area. Ad agosto dello scorso anno sono passati i 5 anni, se noi vediamo il 14 agosto del 2014 il PAT è stato approvato ed è divenuto efficace, da lì è partita la clessidra che piano piano è arrivata ad agosto del 2019, quando il Comune si è trovato ad affrontare una decadenza relativa ad aree le cui previsioni erano soggette a strumento urbanistico attuativo, cioè a piani attuativi, per cui c'era tempo per ulteriori 6 mesi di chiedere la proroga per riconfermare queste aree entro l'anno 2019, e adesso l'Amministrazione si trova da un lato a dover fare i conti con la legge sul consumo di suolo e dall'altra parte a dover fare i conti con queste aree che sono decadute, brutto termine ma è un termine normativo. Infatti sempre la legge 11 dice: -per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati gli aventi titoli possono richiedere al Comune la proroga del termine quinquennale, che comporta un ulteriore versamento in termini economici rispetto al valore di queste aree-. A quel punto il Comune si trova a dover fare una scelta in termini di pianificazione, da un lato la legge sul consumo di suolo, la 14 del 2017, che impone di rivedere la pianificazione del territorio considerando un limite quantitativo stabilito dalla Regione che poi andiamo a vedere, dall'altra parte soddisfare le richieste di proroga da parte di cittadini interessati a quelle aree, ed inoltre cercare di rispondere ad altri cittadini che fanno delle manifestazioni di interesse per soddisfare delle esigenze di carattere familiare. Quindi i Comuni si trovano a dover fare una sorta di bilancio considerando di avere un tot di ettari a disposizione e dover da un lato o riconfermare delle scelte di pianificazione o andare a trattare con i privati per star dentro questo numero che la Regione ha dato. Questa era una delle prime carte che abbiamo fatto vedere lo scorso anno, in linea di massima era una prima ricognizione degli ambiti soggetti a strumento urbanistico attuativo, che erano in procinto di decadere qualche mese più tardi.

Queste aree qui naturalmente non possono far parte degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui prima vi parlava l'assessore, perché la legge dice che rientrano e possono rientrare se considerati come ambiti di urbanizzazione consolidata solamente l'insieme delle parti del territorio già edificato comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinato dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, dalla dotazione di aree pubbliche, per servizi ed attrezzature collettive; tali ambiti di urbanizzazione consolidata non coincidono necessariamente con quelle del PAT, cioè relativamente alla tavola che ha fatto vedere prima l'assessore, se andate a vedere i buchi bianchi corrispondono alle aree rosse che indicano le zone di espansione di carattere residenziale, produttivo, turistico e ricettivo previste dal PRG. Facendo un passo indietro nel 2017 la Regione chiede nel giro di qualche mese, quindi mettendo un po' anche in crisi gli uffici tecnici comunali, di produrre una carta con una relativa scheda, da inoltrare entro il mese di agosto 2017, chiedendo quasi in maniera perentoria ai Comuni di ottemperare a questa disposizione, entro fine agosto mandare via una scheda informativa con una prima ricognizione di questi ambiti di urbanizzazione consolidata, e sulla base di quella scheda e di quella tavola la Regione avrebbe fatto una successiva delibera di Giunta Regionale. Quindi il Comune di Montegrotto come tutti gli altri Comuni, in fretta e furia si è trovato a dover definire questi ambiti di urbanizzazione consolidata per cui la Regione doveva ancora dare delle circolari esplicative, ma si era limitata solamente a quella definizione che vi ho detto io. Le definizioni normative poi si possono sempre spiegare in un modo e nell'altro, e in tutta fretta i Comuni si sono trovati a fare questa scheda e questa tavola. Il Comune di Montegrotto l'ha fatto con una delibera di Giunta Comunale, che è la 140 del 2017, ha predisposto questa scheda, ha mandato in Regione la tavola, e la Regione con la DGR successiva del 2018 all'allegato D, capitolo 3 dice: - Il Comune di Montegrotto da oggi in poi ha a disposizione 31,89 ettari per soddisfare le richieste dei cittadini ai fini del consumo di suolo. Questo accade nel maggio del 2018. Un anno dopo il Comune di Montegrotto si trova ad avere delle aree soggette a strumento urbanistico attuativo che decadono e allo stesso tempo la Regione dice con la stessa DGR che i Comuni in sede di adeguamento alla DGR per recepire questo numero sono tenuti alla conferma o rettifica degli ambiti precedentemente inviati. Cioè dicono: siccome sappiamo che vi abbiamo messi un po' alle strette con le spalle al muro, di consegnarci entro un paio di mesi questo materiale, intanto vi do un primo numero approssimativo, dopo di che quando andrete a fare la variante corretta fate le opportune verifiche in maniera tale che se quello che è stato fatto nel breve tempo possibile va bene mantenete quel numero che vi è stato dato, altrimenti procediamo con una rettifica. Da qui parte una trafila, ci siamo trovati come uffici con la Regione, con la Provincia, diverse volte, perché non era così semplice, effettivamente una volta presa in mano la questione e andando a leggere le circolari esplicative capire se un'area poteva essere considerata più o meno consolidata, perché c'era il PAT che definiva gli ambiti di edificazione diffusa, e comunque la norma non parla proprio di zone del PRG ma parla di ambiti consolidati, quindi dove c'è già del costruito, considerazioni differenti da parte della Provincia che oggi ha la delega e il potere di pianificazione, rispetto alla Regione che comunque aveva emanato il provvedimento, e che avrebbe dovuto, come ha fatto, ridefinire la quantità, quindi un lavoro che ha portato via mesi di incontri per cercare di arrivare a definire quello che nel 2017 era stato stabilito nel giro di 90-120 giorni velocemente, per avere un quadro chiaro e completo, che ha portato a questa tavola, che apparentemente è una tavola semplice ma dietro c'è un processo di ragionamenti molto articolati; le strade fanno parte degli ambiti consolidati? Sì? No? Il verde fa parte del consolidato? Sì? No? Ogni singola piccola porzione è stata considerata e studiata insieme ai tecnici della Provincia e ovviamente con il grande aiuto e supporto dell'ufficio tecnico comunale, perché altrimenti noi che siamo uno studio di Padova non possiamo conoscere nello specifico le zone come le conosce l'ufficio tecnico. Ecco quindi che siamo arrivati ad avere una definizione non più approssimativa come quella di due,

oramai tre anni fa, e ad avere dei numeri concreti sui quali la Regione con un'apposita DGR, che è la 92 del 2020, ha verificato e preso atto di quanto è stato inviato, ma era stato naturalmente concordato tutto prima, studiato insieme con gli uffici, determinando la nuova quantità di consumo di suolo. Faccio un passo indietro, come diceva prima l'assessore, i 68 ettari che vedete a disposizione del Comune di Montegrotto sono il risultato di tutte quelle aree che prima avete visto rosse, definite aree soggette a strumento urbanistico attuativo, più i 5 ettari a disposizione che dava il PAT. La Regione ha detto: -voi dovete prendere e fare un calcolo ben specifico, ogni singola area del Piano Regolatore del Comune di Montegrotto soggetta a strumento urbanistico attuativo che non è giunta almeno all'approvazione, voi sapete che i piani attuativi hanno due passaggi- Adozione in Giunta ed Approvazione in Giunta- tutte quelle aree soggette a piano attuativo che non sono arrivate almeno all'approvazione, quindi non hanno avuto questi due passaggi, devono essere quantificati in questo modo, voi mi dite quale è la quantità e una volta stabilita quella quantità viene decurtata del 40%. Quindi i 68 ettari che vedete qui a disposizione sono dati dai 63 ettari di tutte le zone residenziali o produttive C2, D3, che dovevano essere soggette a piano di lottizzazione, più i 5 ettari che il PAT metteva a disposizione.

**[Alle ore 22,10 esce dall'aula la consigliera Vegro Ilaria, i presenti risultano essere 14]**

Continua ad esporre l'Arch. Di Paolo - La Regione con la DGR 92/2020 dice: adesso voi ne avete 37,12 quindi il Comune di Montegrotto da qui fino al 2050 (è un po' azzardato) avrà 37,12 ettari a disposizione per pianificare il territorio. Considerando che ci sono le richieste di proroga su dei piani attuativi su delle aree soggette a piano attuativo che sono decadute, considerando che comunque il Comune ha avviato un Piano degli Interventi per la raccolta di manifestazioni di interesse che qualora ricadano in questa tavola qui non consumano suolo, cioè tutto ciò che ricade dentro l'area arancione non consuma suolo, per tutto ciò che ricade al di fuori dell'area arancione, per un massimo di 37,12 ettari il Comune può accogliere queste richieste, sapendo che bisogna tenersi questa quantità fino al 2050.

Cons. Diaferio – Vuole fare una domanda ma è “interrotta” dal consigliere Turlon Omar e non fa la domanda, dicendo che la farà dopo.

Continua l'illustrazione l'arch. Di Paolo che riferisce: sono arrivato alla conclusione, nel senso che ora per il Comune gli step successivi quali sono? Da un lato l'adozione di questa variante al PAT, ai sensi della legge 14, e una volta che la variante viene adottata ci saranno 30 giorni di deposito, 30 giorni per la presentazione di osservazioni, e le osservazioni saranno inerenti la definizione di questi ambiti di urbanizzazione consolidata, cioè è ovvio che i cittadini sono liberi di fare qualsiasi tipo di osservazione, però l'osservazione deve essere sempre inerente al tema di discussione che è la variante al PAT per il consumo di suolo, quindi se l'osservazione è quella finalizzata ad una richiesta di inserimento di un'area edificabile è sbagliata l'interpretazione, cioè se si vuole fare l'osservazione deve essere calibrata sul fatto di dire che c'è un conteggio sbagliato piuttosto che si voglia entrare negli ambiti di urbanizzazione consolidata perché si ritiene che un'area di proprietà abbia le caratteristiche, ecc... poi una volta che le osservazioni vengono fatte ci sarà il Consiglio per l'approvazione della variante e lì si chiude il capitolo “Variante legge 14”, sapendo che a quel punto il Comune ha a disposizione 37,12 ettari, che utilizzerà per redigere il Piano degli Interventi, per cui lo scorso anno era stato presentato il documento del Sindaco sul quale poi sono stati sviluppati i bandi e sui quali poi sono pervenute le manifestazioni di interesse, che sono state messe un attimo in stand-by, ovvero ci sono e sono state istruite, ma fin tanto che non si chiude questa variante non si può capire come rispondere alle varie richieste, ed era nei termini di legge operare con questo procedimento urbanistico.

Ecco io ho chiuso, nel senso che non ho altro da dire, però sono a disposizione qualora ci siano richieste di chiarimenti. Grazie.

Presidente – Grazie per la presentazione dettagliata che però serve proprio a comprendere bene quello che andiamo a deliberare. Ci sono domande o interventi?

Cons. De Salvo – Non ho ben compreso l'ultimo passaggio, nel senso che siamo arrivati ad avere 37 ettari, adesso si apre questa nuova fase, se me la può spiegare meglio, noi abbiamo potenzialmente 30 anni per andare a utilizzare nei modi che verranno decisi questi 37 ettari. Lei faceva riferimento nello specifico a che cosa nell'ultima parte del suo intervento?

Arch. Di Paolo – Sì, provo a spiegarmi meglio. Ipotizziamo che siano già passati due mesi, quindi la variante è stata adottata, osservata e contro dedotta, e adesso il piano è approvato. E' un'ipotesi. Quindi siamo già a fine aprile 2020. Al Comune è pervenuto un pacco di richieste dove c'è chi chiede una cosa e chi chiede un'altra cosa; ora se le richieste ricadono all'interno di questa parte del territorio colorata in arancione non va a sottrarre dai 37 ettari, se le richieste che siano di proroga di quelle aree rosse che avevamo visto prima che riguardavano questi ambiti qui, cosa che non è avvenuta, cioè ci sono state delle richieste di proroga ma non tutti hanno chiesto, perché se per assurdo tutti avessero chiesto la proroga queste zone qui avrebbero una dimensione di 63 ettari, non si riuscirebbe comunque a soddisfare le esigenze solo di questi, figuriamoci degli altri che hanno chiesto delle cose in più. Quindi adesso bisogna vedere quante sono le richieste di proroga arrivate, ma non ne sono arrivate così tante da dover confermarle tutte, e dall'altra parte ci sono delle nuove richieste. Quindi bisognerà fare un'istruttoria, vedere se sono dentro, se sono fuori, e capire quante di queste vanno a consumare suolo. Poi l'Amministrazione deciderà, attraverso dei criteri, e chiarisco un passaggio: non è il fatto che tu sei fuori e sei sul bianco e allora sei automaticamente fuori perché sei nel bianco, perché questa tavola qua deve essere incrociata anche con tutte le altre tavole del PAT, con i vincoli, le varianti, le fragilità. Quindi non è neanche detto che se sei dentro all'arancione viene accolta la richiesta, perché bisogna verificare che se sei nell'arancione ma sei dentro un'area che ha un problema o ha un vincolo archeologico ci devono essere dei filtri e se questi filtri ti fanno passare e dire OK sei a posto, a quel punto lì l'Amministrazione dice: bene, di questi 37 ettari ho queste richieste che me ne consumano 2, 3, 4 ecc...a quel punto è l'Amministrazione che decide sapendo che sono a disposizione ad oggi fino al 2050 questi 37 ettari, e come dosarli. Non so se sono stato chiaro.

Presidente – Se non ci sono altre richieste procediamo quindi con la votazione e ringraziamo per la presentazione.

Arch. Di Paolo – Volevo ringraziare il Consiglio, ringraziare l'Ufficio e tutti quanti per la possibilità che mi avete dato di fare questa spiegazione.

Dopo di che, non essendoci altri interventi in merito al presente argomento da parte dei Consiglieri Comunali viene esperita la votazione espressa in forma palese, il cui risultato, accertato e proclamato come per legge è il seguente:

Consiglieri presenti: n. 14  
Voti favorevoli: n. 12  
Voti contrari: nessuno  
Astenuiti: n. 2 (Diaferio e Bettio)

## **DELIBERA**

di approvare la proposta di deliberazione come sopra riportata che si intende qui integralmente trascritta, senza alcuna modificazione e/o integrazione.

**P.A.T.**

Variante L.R. 14/2017

**COMUNE DI MONTEGROTTO TERME**

Provincia di Padova - Regione del Veneto



SINDACO  
Mortandello Riccardo

UFFICIO TECNICO  
Andrea Rinaldo

PROGETTAZIONE E COORDINAMENTO  
TOMBOLAN & ASSOCIATI  
Piergiorgio Tombolan  
Raffaele Di Paolo

Piano Regolatore Comunale L.R. 11/2004  
**PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO**

**P.A.T.**

Variante in adeguamento alla L.R. 14/2017

**RELAZIONE TECNICA  
di ADEGUAMENTO**

tombolan&associati



## INDICE

---

1.	PREMESSA	2
2.	LA VARIANTE AL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT) IN RECEPIMENTO DELLA L.R. 14/2017	3
	2.1 I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PAT	3

## 1. PREMESSA

---

La legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 (Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del Territorio e in materia di paesaggio") pubblicata sul BUR del 9 maggio 2017, ed entrata in vigore il 24 giugno 2017, detta norme di programmazione dell'uso del suolo volte ad una riduzione progressiva e controllata della superficie artificiale, alla tutela del paesaggio, delle reti ecologiche e delle superfici agricole e forestali, alla rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato.

Le nuove disposizioni promuovono un processo di revisione sostanziale della disciplina urbanistica ispirandosi 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, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050.

La legge regionale mette in atto le azioni per un contenimento di consumo di suolo, stabilendo che tale obiettivo sarà gradualmente raggiunto nel corso del tempo e sarà soggetto a programmazione regionale e comunale.

Particolare rilievo 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 è stato istituito un fondo regionale per la rigenerazione urbana e per le spese di progettazione e demolizione delle opere incongrue.

Le parole d'ordine sono quindi **trasformazione dell'esistente**, **riconversione**, **rigenerazione**, azioni queste che non necessitano di altro territorio, rimanendo all'interno del costruito migliorandolo e rendendolo più efficiente, eliminando elementi di degrado e incoerenza urbanistica, ridando vita e riutilizzando spazi in modo più consono, produttivo e a ben vedere anche più remunerativo.

Nella legge urbanistica regionale n° 11 del 2004 il Piano Regolatore Comunale si articola in:

- Piano di Assetto del Territorio (PAT), strumento che delinea le scelte strategiche di assetto e sviluppo del territorio;
- Piano degli Interventi (PI), 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".

Il Comune di Montegrotto Terme è dotato di P.A.T. approvato con D.G.P. n. 91 del 15/05/2014, e pubblicato sul B.U.R.V. n.79 del 14/08/2014 e sta avviando la fase di redazione del PI.

La Variante in oggetto di adeguamento dello strumento urbanistico generale costituisce un adeguamento normativo obbligatorio alle recenti disposizioni di legge regionali (LR 14/2017 "*Misure sul contenimento di suolo*" e successiva DGR n.668/2018 "*Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'art. 4 comma 2 lett a) della Legge Regionale 6 Giugno 2017 n.14*"), mantenendo inalterati i contenuti, gli obiettivi e le azioni del Piano.



## 2. LA VARIANTE AL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT) IN RECEPIMENTO DELLA L.R. 14/2017

La nuova L.R. 14/2017 detta norme per il **contenimento del consumo di suolo** assumendo quali principi informativi: la programmazione dell'uso del suolo e la riduzione progressiva e controllata della sua copertura artificiale, la tutela del paesaggio, delle reti ecologiche, delle superfici agricole e forestali e delle loro produzioni, la promozione della biodiversità coltivata, la rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato, la riqualificazione e la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, contemplando l'utilizzo di nuove risorse territoriali esclusivamente quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, in coerenza con quanto previsto dall'articolo 2, comma 1, lettera d) della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio".

La L.R. 14/2017 ha previsto come primo adempimento, la compilazione, da parte dei Comuni, di una scheda (allegata alla legge) finalizzata a fornire parte delle informazioni territoriali utili all'emanazione del provvedimento di Giunta Regionale. Unitamente alla scheda di cui sopra, i Comuni hanno, inoltre, provveduto alla perimetrazione degli **ambiti di urbanizzazione consolidata** ai sensi dell'art. 13, comma 9, L.R. 14/2017.

Il Comune di Montegrotto Terme (PD) ha quindi provveduto ad adempiere agli obblighi di legge, approvando con **DGC n.140/2017** la scheda e la tavola con individuati gli ambiti di urbanizzazione consolidata, successivamente trasmessi alla Regione entro il termine previsto dal comma 5 dell'articolo 4.

Ai sensi dell'articolo 13 della citata legge regionale, i Comuni devono approvare una variante di adeguamento dello strumento urbanistico generale secondo una procedura semplificata, prevista dall'articolo 14 della LR 14/2017.

La quantità massima di consumo di suolo è stata stabilita dalla Regione con la DGR n. 668 del 15/05/2018 e la sua ripartizione per ambiti comunali o sovracomunali omogenei ha tenuto conto delle informazioni disponibili in sede regionale, di quelle fornite dai Comuni con apposita scheda informativa e di alcuni fattori morfologici, geografici ed urbanistici.

Secondo quanto stabilito dalla D.G.R.V. 668 del 2018 è previsto: "...che i Comuni in sede di adeguamento al presente provvedimento provvederanno, ai sensi ai sensi dell'articolo 13, comma 9 della L.R. n. 14/2017, alla "conferma o rettifica" degli ambiti di urbanizzazione consolidata inizialmente individuati e alla verifica dei dati trasmessi e contenuti nella "Scheda Informativa" così come indicato nell'Allegato B "Analisi, valutazioni e determinazione della quantità massima di consumo di suolo".

Il Comune di Montegrotto ha pertanto effettuato una analisi approfondita della documentazione inviata nel 2017, riscontrando alcune imprecisioni che sono state descritte in una apposita relazione inviata in Regione agli inizi del 2020.

Con DGR 92/2020 la Regione ha verificato e preso atto di quanto inviato determinando una nuova quantità di consumo di suolo da recepire nella presente variante.

### 2.1 I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PAT

#### 2.1.1 Quantità massima di consumo di suolo

La quantità massima assegnata di consumo di suolo ammesso per il Comune di Montegrotto Terme dalla D.G.R. 92/2020 è pari a **37,12 ha**.

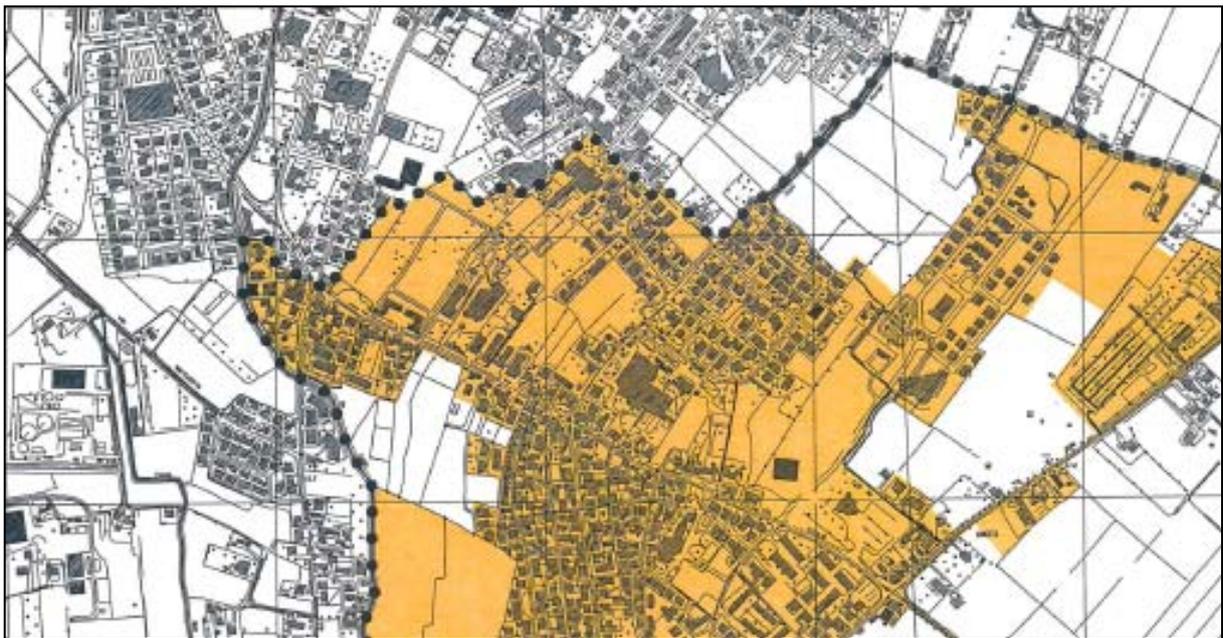
ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				
					RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale dopo CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO	Variazione per classe sismica (2=-0,5%; 3=0%; 4=+0,5%)	Variazione per tensione abitativa (no=0%; -si=+0,5%)	Variazione per varianti verdi (0,0001+0,05=-0,50%; 0,06=0,10=-1%; 0,11=-1,14=-1,5%)	QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	Riferimento Tabelle ① ② ③
				ha	ha	%	ha	%	%	%	ha	
26	28057	Montegrotto Terme	Padova	68,40	41,40	90,00%	36,90	0,50%	0,00%	0,00%	37,12	

### 2.1.2 Ambiti di Urbanizzazione Consolidata

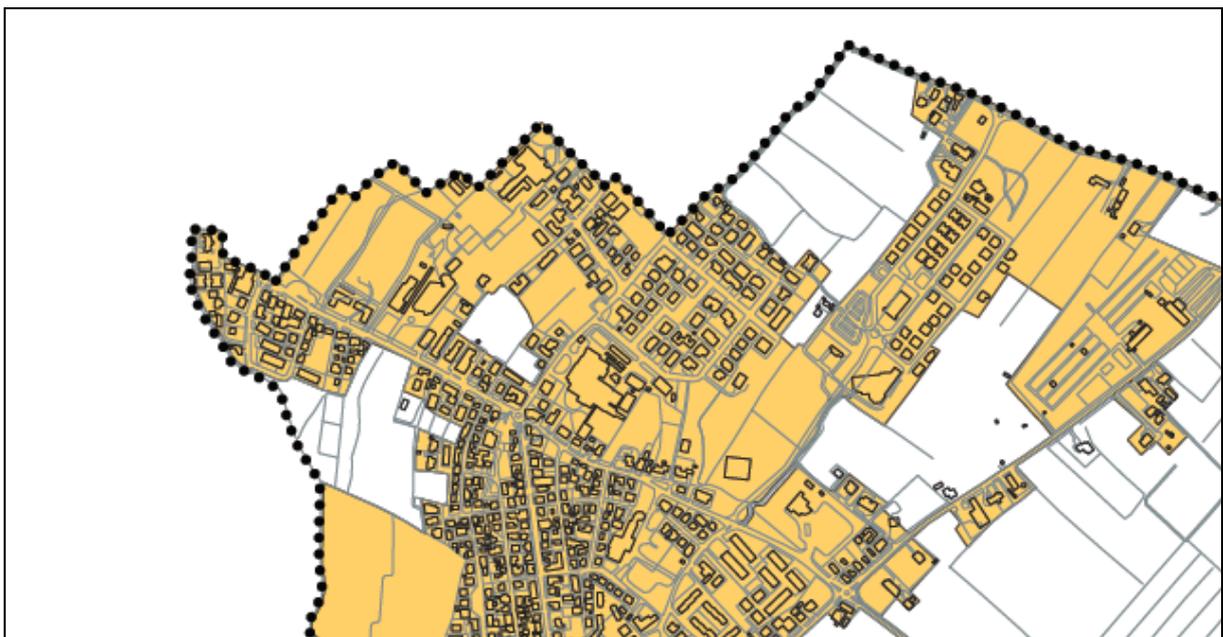
Con la Variante al PAT in adeguamento alla LR 14/2017, ai sensi dell'art.13, comma 9 della Legge, si è provveduto a rettificare il perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata, di cui all'art. 2, comma 1, lett. e) della presente Legge, individuati con deliberazione della Giunta Comunale n. 140/2017.

Rispetto agli ambiti di urbanizzazione consolidata approvati con D.G.C. n. 140/2017, coerentemente con la definizione di cui l'art. 2, comma 1, lett. e) e alle note esplicative emanate dalla Regione Veneto, sono state apportate con la presente Variante le seguenti correzioni ed integrazioni:

- Verifica dello stato di attuazione delle aree soggette a strumento urbanistico attuativo escludendo quelle non ancora approvate;
- Verifica dello stato di attuazione delle aree a servizi del PI escludendo quelle non attuate;
- Inserimento di alcune parti ricadenti all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata e/o ambiti di edificazione diffusa del PAT approvato e classificate come *territori modellati artificialmente* individuati dalla Regione Veneto nel 2012 (fonte ISPRA).



Estratto ambiti di urbanizzazione consolidata approvati con DGC 140/2017



Estratto ambiti di urbanizzazione consolidata rettificati con la Variante al PAT in oggetto

**P.A.T.**

Variante L.R. 14/2017

**COMUNE DI MONTEGROTTO TERME**

Provincia di Padova - Regione del Veneto



SINDACO  
Mortandello Riccardo

UFFICIO TECNICO  
Andrea Rinaldo

PROGETTAZIONE E COORDINAMENTO  
TOMBOLAN & ASSOCIATI  
Piergiorgio Tombolan  
Raffaele Di Paolo

Piano Regolatore Comunale L.R. 11/2004  
**PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO**

**P.A.T.**

Variante in adeguamento alla L.R. 14/2017

**NORME TECNICHE**  
(per le sole parti oggetto di variante)

tombolan&associati



**NOTE AL TESTO:**

In blu: modifiche normative introdotte con la variante

In rosso: parti eliminate con la variante

**Art. 3 – Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**

[...]

Agricoltura: SAU Consumo di suolo-	mq	Rilievo annuale	Comune
------------------------------------	----	-----------------	--------

**Art. 6 – Modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica**

1.1.6.11. Per gli interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, da attuare attraverso accordi pubblico-privati di cui al l'art. 6 del la LR 11/2004, al legati al PI, nel caso in cui l'Amministrazione Comunale decida di attuare attraverso procedure ad evidenza pubblica, il relativo avviso per la formulazione di proposte dovrà contenere:

[...]

l'indice di trasformazione rapportato alla superficie territoriale (mc/mq) del PUA in funzione della quantità massima di SAU trasformabile di consumo di suolo in ogni singolo ATO nei termini di validità del PI, nel rispetto della quantità massima di SAU trasformabile in ogni singolo ATO nei termini di validità del PI, nel rispetto della quantità massima complessiva prevista dai singoli PAT;

**CAPO IV – DISPOSIZIONI SULLA TRASFORMABILITA' DEL TERRITORIO – ELABORATO 4 – SCALA 1:10.000**

[...]

**LIMITE QUANTITATIVO MASSIMO DELLA ZONA AGRICOLA TRASFORMABILE IN ZONE CON DESTINAZIONE DIVERSA DA QUELLA AGRICOLA****DIRETTIVE**

1. ~~Il PAT determina, attraverso l'analisi agronomica, il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zona con destinazione diversa da quella agricola ai sensi dell'art.13, comma1, lett. f), L.R. 11/2004, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'art.50, comma 1, lett.e) del la L.R. 11/2004.~~

~~Le aree del PRG vigente non sottraggono superficie agricola trasformabile come di seguito calcolata:~~

2. ~~La Superficie Agricola Trasformabile (SAT) è la seguente:~~

~~Il P.A.T. determina, per il Comune, il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola:~~

~~1) Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale esistente\*: 6,9287 kmq.~~

~~2) Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 15,2705 kmq.~~

~~3) Rapporto S.A.U. / S.T.C. = 45,37% < 45,4%~~

~~4) Superficie boscata comunale da Carta Forestale Regionale versione 2006 – DGR n.3956 del 11.12.2007 = 3,0256 kmq~~

~~5) S.A.U. massima = S.A.U. comunale esistente + 9,5% della superficie boscata comunale S.A.U. massima = 6.928.700 mq + 287.432 mq = 7.216.132 mq~~

~~6) Superficie massima S.A.U. trasformabile nel decennio = 7.216.132 mq x 0,65% = 46.905 mq.~~

3. ~~Eventuali nuove disposizioni regionali in merito a nuove metodologie di calcolo per la definizione della zona agricola massima trasformabile potranno essere recepite e potranno modificare la superficie trasformabile sopra definita, senza che ciò comporti variante al PAT.~~

4. ~~La SAU trasformabile come calcolata a norma di legge deve essere considerata come limite non superabile.~~

~~In sede di PI il dimensionamento del PAT dovrà essere monitorato, dal momento della sua adozione in Consiglio Comunale, predisponendo un apposito Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica sia per le aree di previsione del PRG sia per le nuove aree di espansione che utilizzano SAT con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta alla SAU, del nuovo volume assentito e realizzato.~~

~~Non costituisce consumo di SAU, e pertanto non rientra nel parametro dimensionale di cui al precedente comma 2 quanto previsto dagli Atti di Indirizzo regionali in materia, di cui alla D.G.R. 3178 del 08.10.2004 e successive modifiche ed integrazioni e riferito alla cartografia di individuazione della SAU esistente.~~

~~In sede di PI dovrà essere inserito il dimensionamento delle aree di trasformazione secondo le esigenze legate alla produzione e in ottemperanza alle direttive/prescrizioni della strumentazione urbanistica di livello superiore, fermo restando che la superficie massima dovrà essere ricompresa all'interno dei limiti di cui sopra.~~

~~Non si considera trasformazione di zona agricola la superficie agricola destinata alla realizzazione di opere pubbliche statali o di competenza regionale, alla realizzazione di aree ricreative a verde (fermo restando il computo delle superfici eventualmente interessate da edificazione), alla ricollocazione delle aree interessate da precedenti previsioni di piano non attuate nonché delle aree che, ancorché ad adottate, sono incompatibili con il PAT, conformemente a quanto previsto al punto 2 "Criteri per la determinazione della SAU dell'Atto di Indirizzo della L.R. n. 11/2004, art.50 lettera c)."~~

## QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO

### Disciplina di riferimento

L.R. 14/2017 Art. 2, comma 1, lett. c). e DGR n. 92 del 27 Gennaio 2020

### Contenuti e finalità

Il PAT 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, lett. a) della LR 14/2017.

### Direttive

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, nel rispetto delle direttrici preferenziali di sviluppo insediative, qualora risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il Comune procede:

- a) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti dalla presente Variante al PAT;
- b) 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 PAT, 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 e vincoli

La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo è pari a 37,12ha, 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 all'allegato alle presenti norme denominato "Ambiti di urbanizzazione consolidata - art.2, LR14/2017", in scala 1:10.000.

Sono sempre consentiti in deroga al limite stabilito gli interventi previsti dall'art. 12, comma 1, LR 14/2017.

Va predisposto idoneo piano di monitoraggio 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.

## Art. 53 – Aree di urbanizzazione consolidata

[...]

2. Al fine di definire in maniera più lineare i margini del tessuto urbanizzato e mettere a punto interventi di miglioramento e riqualificazione urbanistica, il PI potrà eventualmente prevedere scostamenti di modesta entità e di carattere non strategico dai perimetri individuati dal PAT per le aree di urbanizzazione consolidata, evitando comunque di trasformare aree interessate da "invarianti", le aree "non idonee", le aree classificate in "valori e tutele" rispettivamente nella tavola 2, 3 e 4 del PAT. Gli assestamenti dei perimetri del tessuto urbanizzato dovranno essere funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti, con relative aree di pertinenza, posti in contiguità con il tessuto consolidato esistente ed al miglioramento e riqualificazione dei margini urbani, nel rispetto del limite quantitativo ~~di SAU trasformabile di consumo di suolo~~ determinato dal PAT e del dimensionamento complessivo previsto per l'ATO di appartenenza, impedendo inoltre (o controllando) la costruzione a nastro lungo le direttrici di traffico di interconnessione tra aggregati insediativi.

~~Come previsto dagli atti d'indirizzo regionali, la riclassificazione di zona agricola in zona non agricola, comporterà consumo di SAT solo per le aree precedentemente individuate come SAU, negli elaborati del PAT.~~

## Art. 54 – Edificazione diffusa (secondo indicazioni dettate dalla Provincia di Padova)

### DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER LA FORMAZIONE DEL PI

[...]

7. Il PI potrà quindi classificare tali "nuclei residenziali in ambito agricolo" quali zone territoriali omogenee diverse da quella propriamente agricola. Tale riclassificazione comporta, ~~qualora previsto~~, anche un consumo di suolo ~~della SAT disponibile, per le aree che erano state considerate dal PAT come SAU.~~

## Art. 62 – Linee preferenziali di sviluppo

[...]

10. Il dimensionamento delle superfici trasformabili, delle quantità edificabili e degli standard urbanistici necessari sarà definito dal Piano degli Interventi sullabase dei criteri stabiliti dal PAT, fermi restando il rispetto del dimensionamento definito dal PAT stesso per ciascun ambito Territoriale Omogeneo, e la ~~quantità massima di consumo di suolo percentuale massima di SAU trasformabile~~ definita sulla base delle disposizioni regionali.



SINDACO  
Morfandello Riccardo

UFFICIO TECNICO  
Andrea Rinaldo

PROGETTAZIONE E COORDINAMENTO  
TOMBOLAN & ASSOCIATI  
Piergiorgio Tombolan  
Raffaele Di Paolo



Piano Regolatore Comunale L.R. 11/2004  
**PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO**

Allegato N.T.  
Scala 1:10.000

P.A.T.

Variante in adeguamento alla L.R. 14/2017

AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA  
(ai sensi dell'art. 13 commi 9-10 L.R. 14/2017)

tombolan&associati

Elaborato  
U  
Scala  
1:10.000

**INTERO TERRITORIO COMUNALE**

LEGENDA



Limite amministrativo del Comune



Ambito di urbanizzazione consolidata ai sensi della L.R. 14/17

