COMUNE DI SAN FIOR

Provincia di Treviso
Regione del Veneto

PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

PAT - Piano di Assetto del Territorio

Articoli 13 e 14 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

Variante di adeguamento alla LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo

Relazione Tecnica

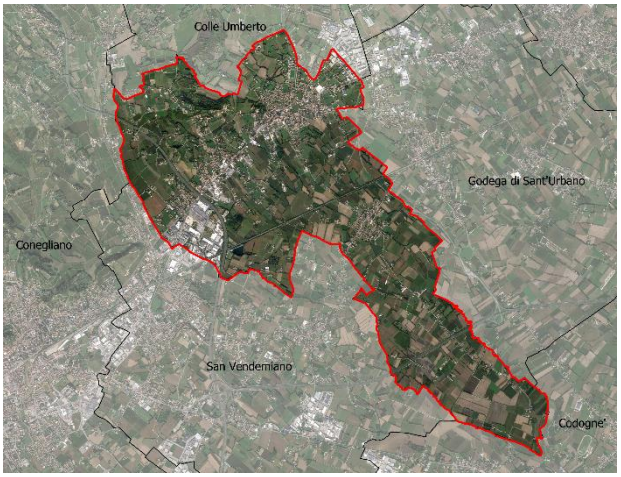
PROGETTAZIONE
Paolo Furlanetto, urbanista
Matteo Gobbo, pianificatore
con Alessia Rosin

SINDACO
Giuseppe Maset

SETTORE URBANISTICA
Martina Varaschin
Lidia Costalonga

SEGRETARIO
Paola Gava

luglio 2020



Comune di San Fior - arrivo - Prot. n. 0009978 del 22-07-2020

INDICE

1. QUADRO NORMATIVO 2
1.1 La nuova legge sul contenimento del consumo di suolo 2
1.2 Primi adempimenti comunali 4
1.3 La quantità massima di consumo di suolo stabilita dalla Regione (DGR n.668/2018) 6
2. STATO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE 8
2.1 Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) 9
2.2 Il Piano degli Interventi (PI) 10
3. VARIANTE DI ADEGUAMENTO DELLA LEGGE REGIONALE 14/2017 11
3.1 Gli obiettivi della Variante al PAT 11
3.2 I contenuti della Variante al PAT 12
3.2.1 La quantità massima di consumo di suolo ammessa dalla Variante al PAT 13
3.2.2 Gli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) 15
3.2.3 Verifica i dati trasmessi alla Regione e contenuti nella Scheda Informativa (Allegato A art. 4 comma 5 LR 14/2017) 18
4. ELABORATI DELLA VARIANTE DI ADEGUAMENTO DELLA LEGGE REGIONALE 14/2017 ... 20
5. ELABORATI VALUTATIVI 21

Elaborati:

Tav. 4b – Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (LR 14/2017 - art.2)

Norme Tecniche di Attuazione – estratto articoli modificati

Comune di San Fior - arrivo - Prot. n. 0009978 del 22-07-2020

1. QUADRO NORMATIVO

1.1 La nuova legge sul contenimento del consumo di suolo

In data 6 giugno 2017 è stata approvata la LR 14/2017 - *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"*. L'entrata in vigore della legge regionale ha avviato una revisione della normativa urbanistica finalizzata al recupero e riqualificazione delle aree urbanizzate, al fine di ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzeramento entro il 2050. Oltre ai principi di tutela dell'integrità del territorio e di contenimento del consumo di suolo sono stati introdotti concetti come la riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e collettivi e il recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico e socio-economico, o in stato di abbandono e di utilizzo improprio.
La legge pertanto introduce alcune novità disciplinari che di fatto condizionano le scelte e le azioni dell'Amministrazione Comunale in materia pianificatoria e, in particolare, di trasformazione del territorio.

All'art.12 della LR 14/2017, di seguito riportato, sono definiti gli interventi che sono sempre ammessi in quanto non influiscono sul consumo di suolo.

Art. 12 - Disposizioni finali

1. ***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'articolo 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 articoli 5 (****Riqualificazione edilizia ed ambientale****) e 6 (****Rigenerazione urbana sostenibile****), 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 legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di* ***sportello unico per le attività produttive*** *e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante";*
   e. *gli interventi di cui all'articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, 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* ***legge regionale 8 luglio 2009, n. 14*** *"Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche", le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con quelle previste dal presente Capo;*
   h. *gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel piano territoriale regionale di coordinamento (PTRC), nei* ***piani di area e nei progetti strategici*** *di cui alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.*
2. *Ai fini della realizzazione degli interventi di cui al comma 1, lettera b), sono consentite eventuali varianti allo strumento urbanistico comunale*.

L'art. 13, comma 10 della medesima LR 14/2017, stabilisce che: "*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 dello strumento urbanistico generale secondo le procedure semplificate di cui all'articolo 14 e, contestualmente alla sua pubblicazione, ne trasmettono copia*

Comune di San Fior - arrivo - Prot. n. 0009978 del 22-07-2020

integrale alla Regione." Lo stesso articolo, introduce disposizioni transitorie da applicarsi fino a quando i comuni o la Regione non provvedono rispettivamente ai sensi dei commi 10 (provvedimento della Giunta regionale) e comma 11 (variante di adeguamento allo strumento urbanistico generale). I commi 1, 2, 4, 5, 6 e 8 sono da applicarsi in tale regime transitorio, fermi restando qualora più restrittivi, i limiti definiti dal provvedimento regionale.

Allo stato attuale la Giunta Regionale nella seduta del 15 maggio 2018 ha approvato il provvedimento sopra richiamato. Con la pubblicazione sul BUR in data 25 maggio 2018, sono scattati i 18 mesi di tempo (25 novembre 2019) per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali. Con la Legge Regionale n.14/2019 "Veneto 2050" la scadenza di adeguamento dello strumento urbanistico è stata posticipata al 31 dicembre 2019.

In questo periodo transitorio, con riferimento all'articolo 13, permangono valide le seguenti deroghe:

Art. 13 - Disposizioni transitorie (estratto)

1. *Fermo restando quanto previsto dall'articolo 12, fino all'emanazione del provvedimento di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a):*
    a. *non è consentito consumo di suolo;*
    b. *non è consentita l'introduzione nei piani territoriali ed urbanistici di nuove previsioni che comportino consumo di suolo.*
2. *In deroga alla limitazione di cui al comma 1, lettera a), sono consentiti gli* ***interventi negli ambiti inedificati nella misura del 30 per cento della capacità edificatoria complessivamente*** *assegnata dal Piano di assetto del territorio di cui all'articolo 13 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 o, per i comuni che non ne sono ancora dotati, dal Piano regolatore generale e, comunque, non oltre la capacità massima assegnata.*
3. *(omissis)*
4. *Sono fatti salvi i* ***procedimenti in corso*** *alla data di entrata in vigore della presente legge relativi:*
    a. *ai titoli abilitativi edilizi, comunque denominati, aventi ad oggetto interventi comportanti consumo di suolo;*
    b. *ai piani urbanistici attuativi, comunque denominati, la cui realizzazione comporta consumo di suolo.*
5. *Per i procedimenti in corso di cui al comma 4 si intendono:*
    a. *nel caso dei titoli abilitativi edilizi, i procedimenti già avviati con la presentazione allo sportello unico della domanda di permesso di costruire ovvero delle comunicazioni o segnalazioni, comunque denominate, relative ai diversi titoli abilitativi, corredate dagli eventuali elaborati richiesti dalla vigente normativa;*
    b. *nel caso dei piani urbanistici attuativi, i procedimenti già avviati con la presentazione al comune della proposta corredata dagli elaborati necessari ai sensi dell'articolo 19, comma 2, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11. Sono comunque fatti salvi i piani urbanistici attuativi per i quali siano già stati approvati gli ambiti di intervento.*
6. *Sono, altresì, fatti salvi gli* ***accordi tra soggetti pubblici e privati****, di cui all'articolo 6 della legge regionale 23 aprile2004, n. 11, per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, sia già stata deliberata dalla giunta o dal consiglio comunale la dichiarazione di interesse pubblico, nonché gli accordi di programma di cui all'articolo 7 della medesima legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, relativamente ai quali entro la medesima data la conferenza decisoria abbia già perfezionato il contenuto dell'accordo.*

(omissis)

Comune di San Fior - arrivo - Prot. n. 0009978 del 22-07-2020

Le procedure semplificate di cui all'art. 14 della LR 14/2017 prevedono per i comuni dotati di PAT, in deroga a quanto previsto dall'articolo 14 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e dall'articolo 3 della legge regionale 30 dicembre 2016, n. 30 "Collegato alla legge di stabilità regionale 2017", la seguente procedura di approvazione di variante urbanistica:

Art. 14 – Procedure per l'adeguamento degli strumento urbanistici comunali (estratto)

(omissis)

2. *Entro otto giorni dall'adozione, la variante al PAT 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. Dell'avvenuto deposito è data notizia con le modalità di cui all'articolo 32, della legge 18 giugno 2009, n. 69 "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 PAT, ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.*
5. *La variante diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nel sito internet del comune.*

La variante al PAT di adeguamento alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo di cui alla LR 6 giugno 2017, n. 14 pertanto non prevede né le forme di concertazione, né procedure di valutazione e approvazione previste per le varianti ordinarie al PAT in quanto si tratta di variante di mero recepimento di disposizioni normative sovraordinate prive dei contenuti progettuali discrezionali.

1.2 Primi adempimenti comunali

Il Comune di San Fior, in linea con le disposizioni della legge regionale, ha provveduto a trasmettere alla Regione Veneto la *Scheda Informativa* (ex art. 4 comma 5 LR 14/2017) contenente le informazioni relative alle previsioni dimensionali dello strumento urbanistico (dimensionamento residenziale e produttivo previsto, superfici trasformate e/o interessate da procedimenti in corso, varianti verdi ai sensi della LR 4/2015, aree dismesse) accompagnata da una breve relazione esplicativa sulle modalità di calcolo e l'individuazione cartografica degli ambiti di urbanizzazione consolidata.

La documentazione è stata trasmessa alla Regione mediante posta elettronica certificata in data 23.04.2017 con prot. n.10908/2017.

Con provvedimento n. 668 del 15 maggio 2018, pubblicato sul BUR n. 51 del 25 maggio 2018, la Giunta Regionale ha stabilito, ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale n. 14 del 2017, la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti comunali o sovracomunali omogenei.

Comune di San Fior - arrivo - Prot. n. 0009978 del 22-07-2020

REGIONE DEL VENETO

Allegato A

Scheda Informativa (art. 4, comma 5)

Codice ISTAT Comune	026072				
Comune	San Fior				
Provincia	Treviso				
Superificie Territoriale	mq	17806182	Comune dotato di PAT		SI
Popolazione	n.	6951	abitanti al		31.07.2017
Comune ad Alta Tensione Abitativa		NO	Zona altimetrica (C=Collina, P=Pianura, M=Montagna)		P
Classe sismica		2	Comune litoraneo		NO

Capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente			
Superficie Territoriale prevista (1)	Destinazione residenziale	mq	210220
	Destinazione produttiva (a)	mq	50000
Superficie Territoriale trasformata o interessata da procedimenti in corso (*)	Destinazione residenziale	mq	105585
	Destinazione produttiva (a)	mq	12043

(a) industriale, artigianale, commerciale, direzionale, turistico-ricettiva, ecc.

Superfici oggetto delle varianti allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 - Varianti Verdi (*)	mq	11088
Altre superfici oggetto di…. (*)	mq	0
Aree dismesse (*)	mq	150969

(1) La superficie è quella stimata in funzione dell'indice medio per singola ATO. Per i comuni non dotati di PAT i dati si riferiscono al PRG vigente.

Allegati

SI elaborato cartografico in CTRN scala 1:5.000 con evidenziati gli ambiti di cui all'asterisco (*)

SI altro relazione sulle modalità di calcolo

Compilato da: dott. Angelo Minardo

Qualifica: responsabile dell'ufficio urbanistica ed edilizia, Sportello Unico Attivit

Data: 22.08.2017

Timbro e Firma

Documento firmato digitalmente

I campi evidenziati nel seguente colore *vanno compilati a cura del Comune nel foglio di calcolo (file .xls) disponibile insieme alle relative istruzioni nel seguente indirizzo internet:*

http://www.regione.veneto.it/web/ambiente-e-territorio/scheda-dati

1

Comune di San Fior - arrivo - Prot. n. 0009978 del 22-07-2020

1.3 La quantità massima di consumo di suolo stabilita dalla Regione (DGR n. 668/2018)

In conformità a quanto stabilito dall'art. 4 della LR 14/2017 la Regione del Veneto, dopo aver sospeso il termine di 180 giorni ai sensi del comma 4 del medesimo articolo, ha approvato con DGR n. 668 del 15 maggio 2018, il provvedimento con il quale vengono assegnate le quantità di consumo di suolo per ogni comune, sulla base dei criteri dettati dalla Legge Regionale medesima. La quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti comunali o sovracomunali omogenei, è stata calcolata tenendo conto delle informazioni disponibili in sede regionale, di quelle fornite dai Comuni con apposita scheda informativa e dei seguenti fattori:

- delle specificità territoriali, in particolare di quelle montane;
- delle caratteristiche qualitative, idrauliche e geologiche dei suoli e delle loro funzioni eco-sistemiche;
- delle produzioni agricole, delle tipicità agroalimentari, dell'estensione e della localizzazione delle aree agricole rispetto alle aree urbane e periurbane;
- dello stato di fatto della pianificazione territoriale, urbanistica e paesaggistica;
- dell'esigenza di realizzare infrastrutture e opere pubbliche;
- dell'estensione del suolo già edificato, della consistenza delle aree e degli edifici dismessi o, comunque, inutilizzati;
- delle varianti verdi approvate dai comuni ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale n. 4 del 2015;
- degli interventi programmati dai Consorzi di sviluppo di cui all'articolo 36, comma 5 della legge n. 317 del 1991.

La tabella seguente, desunta dall'Allegato C della DGR n. 668 del 15 maggio 2018, riporta la quantità massima di consumo di suolo ammesso per il Comune di San Fior, tenendo conto di alcuni parametri correttivi:

a) il "peso" di ogni Ambito Sovracomunale Omogeneo (ASO) rispetto al territorio regionale, determinato come il rapporto tra la superficie territoriale di trasformazione prevista di ciascun ASO e quella prevista per l'intero territorio regionale. Il valore complessivo del residuo ridotto del 40% è stato quindi moltiplicato per il peso di ciascun ASO;

b) altri parametri correttivi per singoli Comuni, quali:
   - correttivo classe sismica (classe 2 medio alta = riduzione di 0,5%; classe 3 media = nessuna riduzione; classe 4 bassa = incremento di 0,5%);
   - correttivo alta tensione abitativa (tensione abitativa SI = incremento di 0,5%; tensione abitativa NO = nessun incremento);

Comune di San Fior - arrivo - Prot. n. 0009978 del 22-07-2020

- correttivo varianti verdi, desunto dal rapporto tra la superficie oggetto di varianti verdi e la superficie territo-riale prevista (da 0,0001 a 0,05 = decremento di 0,5%; da 0,006 a 0,10 = decremento dell'1%; da 0,11 a 14 = decremento dell'1,5%).

					CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				
ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	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÷14=-1,5%)	QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	Riferimento Tabelle Allegato D
				ha	ha	%	ha	%	%	%	ha	
11	26072	San Fior	Treviso	14,26	8,56	95,00%	8,13	-0,50%	0,00%	-0,50%	8,05	

Il Provvedimento della Giunta Regionale assegna al Comune di San Fior la quantità massima di consumo di suolo ammesso pari a 8,05 ettari demandando all'ente stesso la verifica della SAU trasformabile residua tenendo conto che dovrà essere utilizzato come riferimento il dato più basso rispetto quello della DGR n.668/2018. Questo procedimento comporta la verifica di quanto utilizzato nei precedenti PI e il bilancio della superficie rimanente.

Comune di San Fior - arrivo - Prot. n. 0009978 del 22-07-2020

2. STATO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

La pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il piano regolatore comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) è lo strumento di pianificazione 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 ed alle esigenze dalla comunità locale. Rappresenta pertanto il quadro generale delle scelte di organizzazione e trasformazione del territorio, quale espressione delle esigenze e delle priorità espresse dalla comunità locale, sia in funzione degli indirizzi programmatici, dei vincoli e dei progetti esistenti o in corso di elaborazione da parte degli enti sovraordinati, sia in funzione delle condizioni di compatibilità con la tutela delle risorse paesaggistico-ambientali.

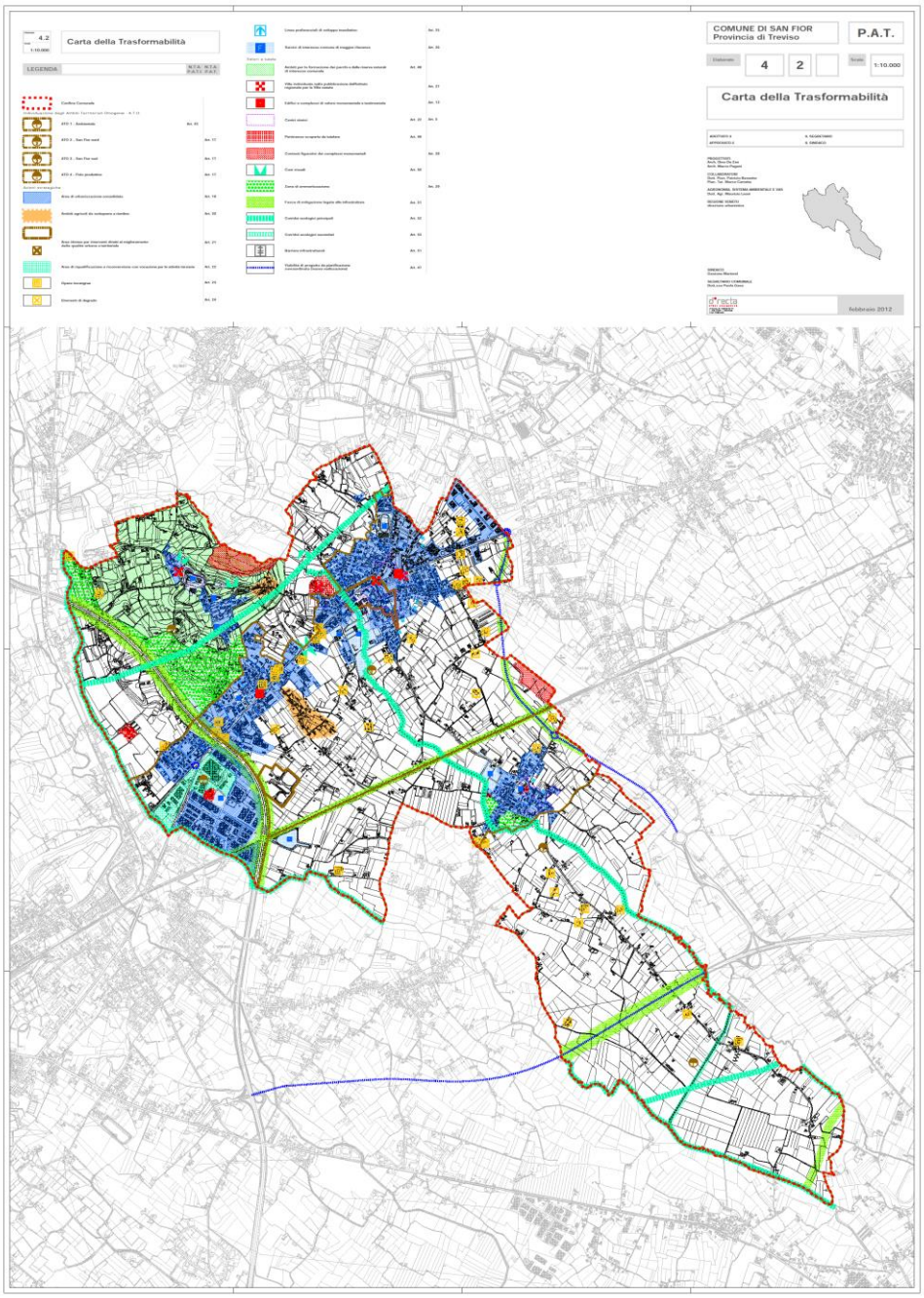
Il Piano degli Interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità. La sua natura di strumento operativo consente una esplicitazione concreta, attraverso interventi diretti (IED) o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA) delle scelte strutturali e delle azioni strategiche individuate nel PAT approvato. Il PI può comprendere l'intero territorio comunale ovvero può riguardare/interessare porzioni limitate di territorio, per ambiti e/o per temi o settori, ma sempre nel quadro strategico-strutturale generale del PAT. In quest'ottica, le scelte del PAT non si esauriscono con il primo PI, ma potranno essere rese operative e attuate con più Piani degli Interventi o varianti al PI generale. Si ricorda infine che decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34 della LR 11/2004.

Comune di San Fior - arrivo - Prot. n. 0009978 del 22-07-2020

2.1 Il Piano di Assetto del Territorio (PAT)

Il Comune di San Fior, in copianificazione con la Provincia di Treviso, ha elaborato il Piano di Assetto del Territorio, successivamente adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 15 del 21.04.2009. Precedentemente il Comune di San Fior ha redatto un PATI "tematico" con altri comuni contermini, approvato in conferenza dei servizi in data 28/05/2009 e ratificato con delibera di Giunta Regionale in data 21/07/2009.

Il Piano di Assetto del Territorio è stato successivamente approvato in sede di Conferenza di Servizi del 01.02.2012. La Delibera di ratifica della Giunta Provinciale n. 30 del 13.02.2012 è stata pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione (BUR n. 19 del 09.03.2012). Conseguentemente il PAT, 15 giorni dopo la pubblicazione sul BUR, è divenuto efficace in data 24.03.2012.



PAT – estratto Carta della Trasformabilità

Comune di San Fior - arrivo - Prot. n. 0009978 del 22-07-2020

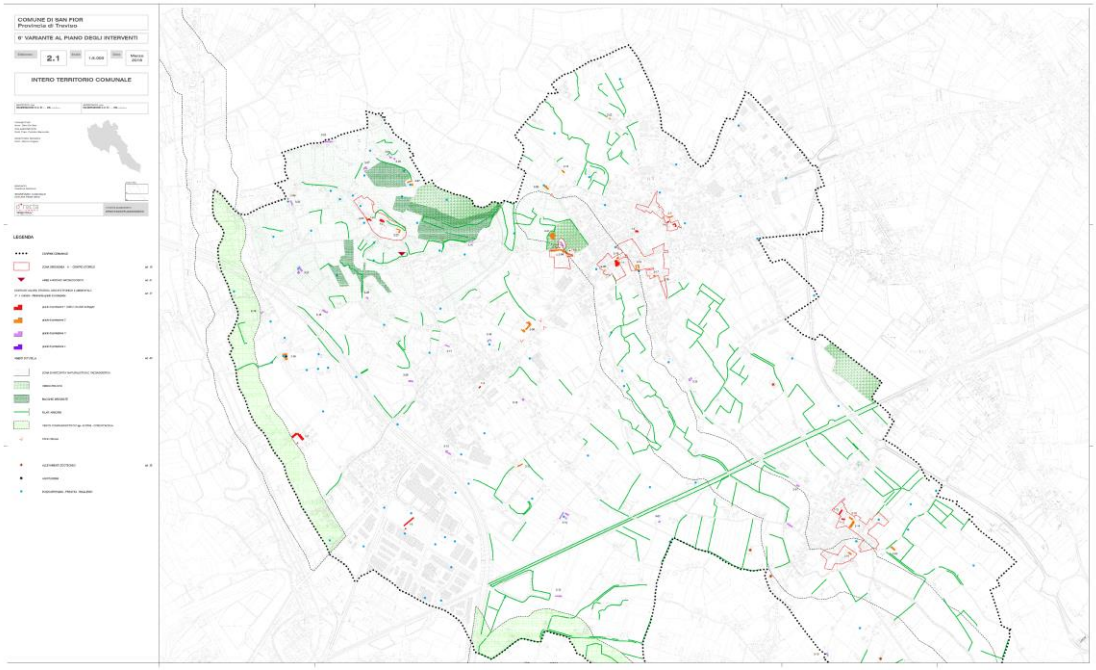
Il PAT ha determinato la superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola. La SAU massima trasformabile prevista dal vigente PAT è pari a **191.184 mq (19,12 ha).**

2.2 Il Piano degli Interventi (PI)

Il Comune di San Fior ha approvato le seguenti Varianti al Piano degli Interventi:

- PI Var. n°1 "VARIANTE GENERALE" con D.C.C. n. 16 del 07.04.2014;
- PI Var. n°2 "RIUSO ANNESSI RUSTICI SITUATI IN ZONA AGRICOLA NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO O DISMESSI con D.C.C. n. 33 del 25.07.2016;
- PI Var. n°3 "VARIANTE VERDE " con D.C.C. n. 39 del 02.11.2016;
- PI Var. n°4 "DITTA COMVE" con D.C.C. n. 27 del 31.07.2017;
- PI Var. n°5 "MODIFICA ART. 18 DELLE NTO DEL P.I." con D.C.C. n. 22 del 29.05.2017;
- PI Var. n°6 "ADEGUAMENTI CARTOGRAFICI E NORMATIVI" con D.C.C. n. 33 del 30.07.2018;
- PI Var. n°7 "ADEGUAMENTI CARTOGRAFICI E NORMATIVI" con D.C.C. n. 64 del 20.11.2019;
- PI Var. n°8 "PIANO CIMITERIALE COMUNALE" con D.C.C. n. 24 del 09.04.2019 (adozione);
- PI Var. n°9 "RIQUALIFICAZIONE PIAZZA VENEZIA" con D.C.C. n. 77 del 23.12.2019 (adozione);
- PI Var. n°10 "RIQUALIFICAZIONE PIAZZA VENEZIA" con D.C.C. n. 03 del 09.02.2020 (adozione);

È attualmente in corso di redazione la Variante al PI n° 11 avente come oggetto prevalente una serie di modifiche puntuali e diffuse derivanti da specifiche istanze presentate da privati.



PI vigente – tav. 2.1- Zonizzazione funzionale

Comune di San Fior - arrivo - Prot. n. 0009978 del 22-07-2020

3. VARIANTE DI ADEGUAMENTO DELLA LEGGE REGIONALE 14/2017

3.1 Gli obiettivi della Variante al PAT

La Variante al PAT di adeguamento alla Legge Regionale n. 14 del 2017 risulta essere il primo atto formale di competenza comunale coerente con il processo di "cambiamento" culturale riconosciuto anche su scala europea basato sul contenimento del consumo del suolo, sulla valorizzazione del territorio inedificato e sulla rigenerazione urbana.

Si richiamano gli obiettivi degli strumenti di pianificazione definiti dall'art. 3 comma 3 della LR 14/2017, basati sul principio del suolo quale risorsa limitata e non rinnovabile e di seguito riportati:

a. *ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato per usi insediativi e infrastrutturali, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050;*
b. *individuare le funzioni eco-sistemiche dei suoli e le parti di territorio dove orientare azioni per il ripristino della naturalità, anche in ambito urbano e periurbano;*
c. *promuovere e favorire l'utilizzo di pratiche agricole sostenibili, recuperando e valorizzando il terreno agricolo, anche in ambito urbano e periurbano;*
d. *individuare le parti di territorio a pericolosità idraulica e geologica, incentivandone la messa in sicurezza secondo il principio di invarianza idraulica e valutandone, ove necessario, il potenziamento idraulico e favorendo la demolizione dei manufatti che vi insistono, con restituzione del sedime e delle pertinenze a superficie naturale e, ove possibile, agli usi agricoli e forestali; nonché disciplinando l'eventuale riutilizzo, totale o parziale, della volumetria o della superficie, dei manufatti demoliti negli ambiti di urbanizzazione consolidata o in aree allo scopo individuate nel Piano degli interventi (PI), mediante riconoscimento di crediti edilizi o altre misure agevolative;*
e. *valutare gli effetti degli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sulla salubrità dell'ambiente, con particolare riferimento alla qualità dell'aria, e sul paesaggio, inteso anche quale elemento identitario delle comunità locali;*
f. *incentivare il recupero, il riuso, la riqualificazione e la valorizzazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, favorendo usi appropriati e flessibili degli edifici e degli spazi pubblici e privati, nonché promuovendo la qualità urbana ed architettonica ed, in particolare, la rigenerazione urbana sostenibile e la riqualificazione edilizia ed ambientale degli edifici;*
g. *ripristinare il prevalente uso agrario degli ambiti a frammentazione territoriale, prevedendo il recupero dei manufatti storici e del paesaggio naturale agrario, il collegamento con i corridoi ecologici ed ambientali, la valorizzazione dei manufatti isolati, la rimozione dei manufatti abbandonati;*
h. *valorizzare le ville venete e il loro contesto paesaggistico, come elemento culturale identitario del territorio veneto;*
i. *rivitalizzare la città pubblica e promuovere la sua attrattività, fruibilità, qualità ambientale ed architettonica, sicurezza e rispondenza ai valori identitari e sociali della comunità locale, con particolare attenzione alle specifiche esigenze dei bambini, degli anziani e dei giovani, nonché alla accessibilità da parte dei soggetti con disabilità;*
j. *assicurare la trasparenza amministrativa e la partecipazione informata dei cittadini alle scelte strategiche di trasformazione urbanistico-edilizia, di riqualificazione e rigenerazione urbana e territoriale, anche promuovendo la partecipazione dei diversi soggetti portatori di interessi nei procedimenti di pianificazione;*
k. *attivare forme di collaborazione pubblico-privato che contribuiscano alla riqualificazione del territorio e della città, su basi di equilibrio economico-finanziario e di programmazione temporale dei procedimenti e delle iniziative in un contesto di prevedibilità, certezza e stabilità della regolazione.*

Comune di San Fior - arrivo - Prot. n. 0009978 del 22-07-2020

3.2 I contenuti della Variante al PAT

L'art. 20, primo comma, della LR 14/2017 ha sostituito il parametro della Superficie Agricola Utilizzabile, che precedentemente fissava il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, nei primi dieci anni di attuazione del PAT, con quello della quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo.

In particolare la lettera f) del comma 1 dell'articolo 13 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, ora prevede che il PAT:

> *"f) 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'articolo 4, comma 2, lettera a), della legge regionale recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e, in coerenza con lo stesso, la aggiorna periodicamente;*

Di conseguenza nelle Norme Tecniche del PAT la disposizione che stabilisce in termini di SAU il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, deve essere sostituita con 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'articolo 4, comma 2, lettera a), della LR 14/2017. La modifica normativa deve essere preceduta dalla verifica della SAU trasformabile residua, in quanto la quantità assegnata non potrà superare il residuo effettivo della SAU a seguito dell'approvazione del PI e/o di sue Varianti (DGR 668/2019 punto 7).

A livello cartografico la presente Variante al PAT prevede la predisposizione di una tavola contenente gli "*ambiti di urbanizzazione consolidata*"[1] definiti ai sensi della LR 14/2017 che differiscono per contenuti e finalità dalle *aree di urbanizzazione consolidata*[2] individuate nella TAV 4 - Carta della Trasformabilità del PAT. Infatti, l'art. 13, comma 9, della LR 14/2017 prevede che

> *9. Gli ambiti di urbanizzazione consolidata, di cui all'articolo 2, comma 1, lettera e), sono individuati con provvedimento della giunta o del consiglio comunale e sono trasmessi in Regione entro il termine previsto dal comma 5 dell'articolo 4. I comuni, in sede di*

[1] 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, 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 (PAT) ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera o), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 (LR 14/2017, art. 2 comma,1 lett. a);

[2] centro storico e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme di attuazione. Si tratta quindi di aree in cui il Piano degli interventi classifica come zone territoriali omogenee, in cui non sono previste trasformazioni significative del tessuto urbanizzato.

Comune di San Fior - arrivo - Prot. n. 0009978 del 22-07-2020

adeguamento dello strumento urbanistico generale ai sensi del comma 10 confermano o rettificano detti ambiti.

In sede di variante al PAT si tratta pertanto di confermare o rettificare gli ambiti di urbanizzazione consolidata precedentemente individuati e trasmessi alla Regione.

La DGR 668/2018 stabilisce altresì al punto 8 che i Comuni in sede di adeguamento alla deliberazione regionale provvederanno alla verifica dei dati trasmessi e contenuti nella "Scheda Informativa" cosi come indicato nell'All. B "Analisi, valutazioni e determinazione della quantità massima di consumo di suolo".

In sintesi, la presente Variante al PAT:

a) verifica e sostituisce il valore della Superficie Agricola Trasformabile (SAT) del PAT vigente con il limite quantitativo massimo di consumo di suolo stabilito dalla Regione con la DGR n. 668 del 15/05/2018;
b) rettifica gli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) assunti con deliberazione della Giunta Comunale n. 89 del 27.07.2017, e trasmessi successivamente alla Regione;
c) verifica e conferma i dati trasmessi alla Regione e contenuti nella Scheda Informativa (superficie territoriale prevista residenziale/produttiva, superficie territoriale trasformata, aree dismesse);

3.2.1 La quantità massima di consumo di suolo ammessa dalla Variante al PAT

La quantità massima di consumo di suolo ammesso per il Comune di San Fior stabilita dalla Regione con DGR n. 668 del 15/05/2018 è pari a 8,05 ettari. La suddetta delibera di Giunta Regionale precisa al punto 7 che "*per i Comuni dotati di PAT la quantità assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo effettivo di Superficie Agricola Utilizzata (SAU) Trasformabile, calcolata in sede di approvazione del PAT, ovvero a quella residua a seguito dell'approvazione del PI o sue varianti*".

Comune di San Fior - arrivo - Prot. n. 0009978 del 22-07-2020

VERIFICA E MONITORAGGIO DEL CONSUMO DI SAU TRASFORMABILE

Aggiornato alla Variante n. 10 al PI, adottata dal Consiglio Comunale in data 09.02.2020.

PAT SAU[3] trasformabile	***PI Varianti al PI***	***SAU consumata***	***Saldo consumo SAU***	*SAU recuperata con "variante verde" o con riclassificazioni in zona agricola*	***Saldo***
a		*b*	*e = a - b*	*c*	*e = a - (b + c)*
191.184 mq (19,12 ha)	*PI var. 1*	*-*	***179.141 (17,91 ha)***	*-*	*191.030 mq (19,10 ha)*
	PI var. 2	*-*		*-*	
	PI var. 3	*-*		*- 11.088 mq*	
	PI var. 4	*12.043 mq*		*-*	
	PI var. 5	*-*		*-*	
	PI var. 6	*-*		*-*	
	PI var. 7	*-*		*- 801 mq*	
	PI var. 8	*-*		*-*	
	PI var. 9	*-*		*-*	
	PI var. 10	*-*		*-*	
	TOTALE	*12.043 mq*		*- 11.889 mq*	

Calcolo della SAT residua del PI vigente

Considerato che il provvedimento regionale stabilisce che tra il valore determinato dalla Regione Veneto (*8,05 ettari*) e quello della Superficie Agricola Trasformabile (SAT) residua del PAT vigente (*17,91 ettari*) vale il più restrittivo, la Variante al PAT conferma il **valore massimo di 8,05 ettari di consumo di suolo**.

[3] Ai sensi della DGRV 3650/2008, dalle quantità di zona agricola trasformabile in destinazioni non agricole calcolate, è esclusa la superficie agricola destinata alla realizzazione di aree ricreative a verde destinate a campi da golf, attività sportive e della protezione civile, parchi per divertimento, parchi giardino, rovine archeologiche, camping, boschi di pianura, bacini di laminazione, fermo restando il computo delle superfici eventualmente interessate da edificazione. Inoltre le aree interessate da precedenti previsioni di piano non attuate sono escluse dalla quantità di zona agricola con caratteristiche SAU calcolata trasformabile in destinazioni non agricole.

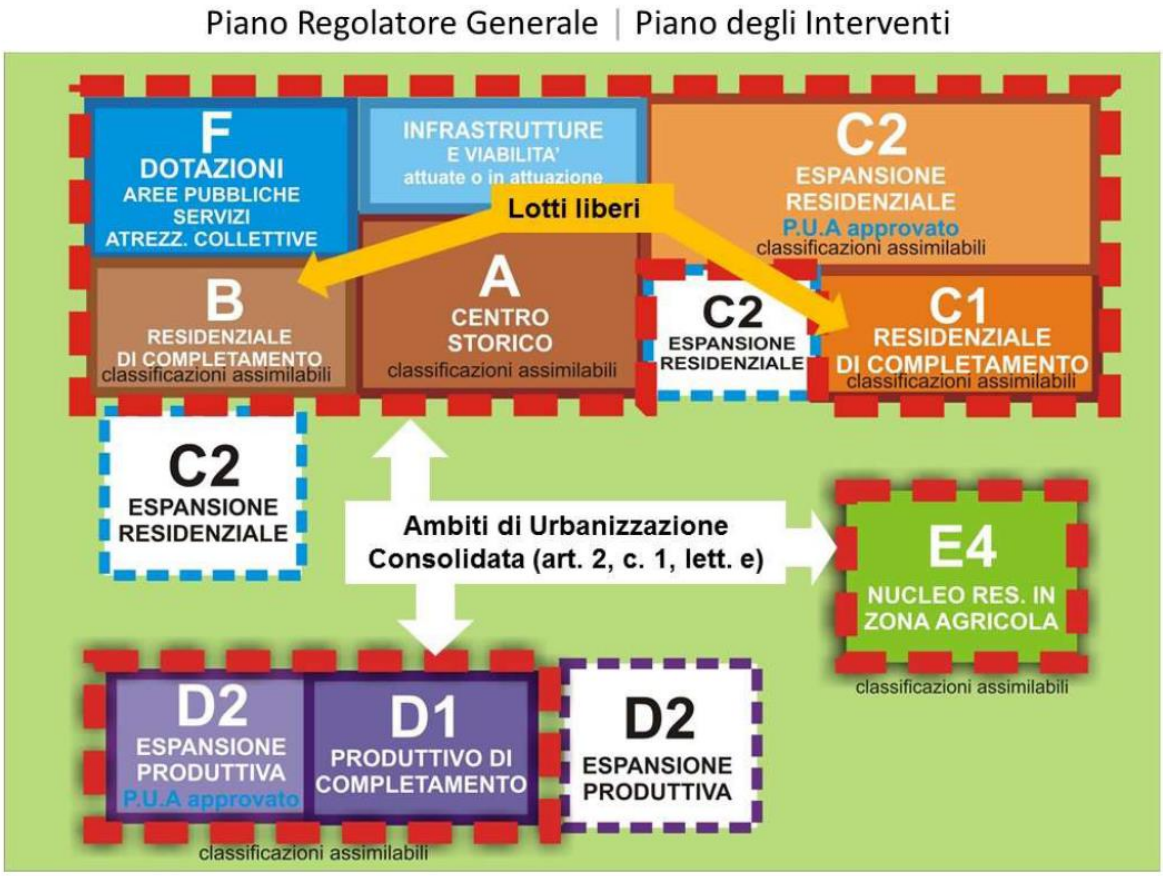
Comune di San Fior - arrivo - Prot. n. 0009978 del 22-07-2020

3.2.2 Gli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC)

In conformità con quanto previsto dall'art. 2 comma 1 lett.e) e dall'art. 13 comma 9 della LR 14/2017 i Comuni del Veneto, oltre all'invio della scheda per la raccolta delle informazioni territoriali di cui all'allegato A della legge, hanno individuato e trasmesso alla Regione gli ambiti di urbanizzazione consolidata.

Considerato che l'art. 12 comma 1, lettera a) della medesima LR 14/2017 stabilisce che sono sempre consentiti in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a) "*gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata*", gli ambiti "consolidati" costituiscono di fatto i confini dell'applicazione dei limiti al consumo di suolo. All'interno degli AUC tutti gli interventi edilizi conformi alle previsioni urbanistiche, sono sempre ammessi in quanto, in altri termini, "non consumano suolo". Di conseguenza tutti gli interventi edilizi e le previsioni urbanistiche localizzate all'esterno degli AUC sono soggetti alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo.

La perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, secondo le linee guida predisposte dalla Regione, deve fare esatto riferimento alla classificazione delle aree di completamento effettuate dagli strumenti conformativi (PI), comprendendo tra queste anche le aree destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, oggetto di un piano urbanistico attuativo in fase di realizzazione.



Comune di San Fior - arrivo - Prot. n. 0009978 del 22-07-2020

Nello schema indicativo contenuto nell'All. B della DGR 668/2018, sopra riportato, è sintetizzata la perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata in riferimento allo *zoning* di cui al D.M. n. 1444 del 1968 come previsti per i Piani Regolatori Generali, o alle classificazioni assimilabili eventualmente effettuate dai nuovi Piani degli Interventi. Il provvedimento stesso precisa che si ritiene opportuno considerare ai fini della perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata solo le aree effettivamente classificate e zonizzate dal PI e non quelle meramente individuate, con perimetrazioni, margini o altre grafie, dal PAT

Nella tabella che segue sono descritte le modalità e i criteri seguiti nell'adeguamento alla legge regionale.

CLASSIFICAZIONE PAT	CASIFICAZIONE PI	*Adeguamento LR 14/2017*
Centro storico	Zone A	*AUC*
Aree di urbanizzazione consolidata (residenziali)	Zone residenziali B - C1	*AUC*
Linee preferenziali di sviluppo insediativo	Zone C2 (con PUA approvato)	*AUC*
	Zone C2 (con PUA non approvato)	*extra AUC*
Aree di urbanizzazione consolidata (produttive)	Zone produttive Dc - Dr - Dt	*AUC*
Linee preferenziali di sviluppo insediativo	Zone Dr - Dt (con PUA approvato)	*AUC*
	Zone Dr - Dt (con PUA non approvato)	*extra AUC*
Servizi di interesse comune di maggiore rilevanza - attuate	Servizi e attrezzature collettive Zone F1 - F2 - F3 - F4	*AUC*
Edificazione diffusa	Zone AR	*AUC*
Attiva produttive in zona impropria (territorio agricolo)	Zona E agricola	*extra AUC*
Territorio agricolo	Zona E agricola	*extra AUC*

L'individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) è stata effettuata riconoscendo la zonizzazione del PI.

Costituiscono il "consolidato" tutte le zone che consentono intervento edilizio diretto, comprese le zone per servizi di interesse comune attuate indicate nello strumento operativo e i perimetri dei nuclei rurali. Rientrano altresì nel "consolidato" gli ambiti di PUA con progetto approvato e gli ambiti soggetti a PUA con carattere marcatamente indirizzato al recupero, alla riconversione e riqualificazione. Vengono pertanto esclusi dal "consolidato" le parti non edificate degli ambiti sottoposti a PUA non ancora approvato.

Ai fini della corretta applicazione della definizione di cui all'art. 2 comma 1 lett. e), si considerano "aree intercluse destinate alla trasformazione insediativa" anche gli ambiti da urbanizzare già perimetrati dal PI come aree di trasformazione soggette a piano urbanistico attuativo (conformativamente destinati dal PI alla trasformazione insediativa), risultati completamente circondati da ambiti di urbanizzazione consolidata. A supporto di tale interpretazione si richiama quanto emerso dalla giurisprudenza in

Comune di San Fior - arrivo - Prot. n. 0009978 del 22-07-2020

materia negli ultimi anni in cui la fattispecie del lotto/area interclusa "*può ritenersi sussistente allorquando l'area edificabile di proprietà del richiedente il permesso di costruire sia l'unica a non essere stata ancora edificata; si trovi in una zona integralmente interessata da costruzioni; sia dotata di tutte le opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, previste dagli strumenti urbanistici; sia valorizzata da un progetto edilizio del tutto conforme al p.r.g.*"; *in sostanza, si consente l'intervento costruttivo diretto purché si accerti la sussistenza di una situazione di fatto perfettamente corrispondente a quella derivante dall'attuazione del piano esecutivo, allo scopo di evitare defatiganti attese per il privato ed inutili dispendi di attività procedimentale per l'ente pubblico; ed il piano attuativo deve ritenersi superfluo atteso che è stata ormai raggiunta la piena edificazione e urbanizzazione della zona interessata, raggiungendo in tal modo lo scopo e i risultati perseguiti dal piano attuativo*" (Cons. Stato, Sez. IV, 20 luglio 2016, n. 2393; Id., 13 aprile 2016, n. 1434; TAR Lazio, Roma, Sez. II, 4 gennaio 2016, n. 25).
In conclusione, da quanto sopra riportato si può ritenere che la fattispecie delle "aree libere intercluse", costituente una delle possibili manifestazioni degli "ambiti di urbanizzazione consolidata" di cui all'art. 2, comma 1, lett. e), si identifichi con quelle aree che, pur non essendo qualificate dallo strumento urbanistico generale come zone A, B, C1 (residenziali di completamento), D1 (produttive di completamento), F, E4, sono completamente intercluse, ossia "circondate", da aree aventi una delle predette zonizzazioni. La viabilità esistente a margine, è ritenuta non sufficiente a determinare il carattere di "area interclusa".

Il perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata, costituisce pertanto il contenuto della **tavola 4.bis "Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (Art. 2. LR 14/2017)"**, che integra la tavola del PAT vigente b04 (Carta della Trasformabilità).

In funzione dei principi e dei criteri sopra esplicitati, si è provveduto a rettificare il perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata, già trasmesso alla Regione, includendo in questo:

- tratti di viabilità esistente;
- una nuova zona residenziale C1/69 posta lungo via Europa (SS n.13);
- una riduzione della zona B/26 in via Borgo Gradisca.

Estratti Confronto AUC 2017/2019 – zona C1 lungo via Europa - zona agricola in via B.go Gradisca

Comune di San Fior - arrivo - Prot. n. 0009978 del 22-07-2020

Estratti PI vigente – zona C1 lungo via Europa - zona agricola in via B.go Gradisca

Si tratta pertanto di modesti adeguamenti in conformità con lo strumento urbanistico vigente.

3.2.3 Verifica i dati trasmessi alla Regione e contenuti nella Scheda Informativa (Allegato A art. 4 comma 5 LR 14/2017)

L'allegato B della DGR 668/2018 al capitolo 2 precisa che, *a prescindere dei dati indicati nelle schede, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici generali vigenti da parte dei Comuni, ai sensi dell'art. 13 comma 10, la scheda dovrà essere verificata ed eventualmente corretta secondo le indicazioni fornite on-line e ribadite negli schemi riportati nelle figure 2.1, 2.2 e 2.3* del medesimo Capitolo.
È dunque compito precipuo della Variante riscontrare la correttezza delle stime già comunicate e di seguito riportate.

Comune di San Fior - arrivo - Prot. n. 0009978 del 22-07-2020

Capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente			
Superficie Territoriale prevista (1)	Destinazione residenziale	mq	210220
	Destinazione produttiva [a]	mq	50000
Superficie Territoriale trasformata o interessata da procedimenti in corso (*)	Destinazione residenziale	mq	105585
	Destinazione produttiva [a]	mq	12043

[a] industriale, artigianale, commerciale, direzionale, turistico-ricettiva, ecc.

Superfici oggetto delle varianti allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 - Varianti Verdi (*)	mq	11088
Altre superfici oggetto di.... (*)	mq	0
Aree dismesse (*)	mq	150969

(1) La superficie è quella stimata in funzione dell'indice medio per singola ATO. Per i comuni non dotati di PAT i dati si riferiscono al PRG vigente.

Allegati

Estratto Scheda Informativa trasmessa alla Regione del Veneto

La *superficie territoriale prevista* dallo strumento urbanistico comunale vigente (PAT) corrisponde, per la destinazione residenziale, alla sommatoria tra la capacità residua del PI e le previsioni di espansione del PAT. Per quanto riguarda il settore produttivo, corrisponde alle sole previsioni di espansione del PAT.

La *Superficie Territoriale trasformata o interessata da procedimenti in corso* corrisponde, per la destinazione residenziale, alla sommatoria della Superficie Territoriale degli ambiti soggetti a PUA non ancora conclusi. Per quanto riguarda il settore produttivo, corrisponde alla Superficie Territoriale in fase di attuazione.

Il dato riguardante le *Superfici oggetto delle varianti allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'articolo 7 della LR 4/2015 - "Varianti Verdi"* è il risultato della sommatoria della Superficie Territoriale delle aree oggetto di Variante.

Con la presente Variante al PAT vengono pertanto confermati i dati indicati nella Scheda Informativa trasmessa.

Comune di San Fior - arrivo - Prot. n. 0009978 del 22-07-2020

4. ELABORATI DELLA VARIANTE DI ADEGUAMENTO DELLA LEGGE REGIONALE 14/2017

La variante al PAT di adeguamento alla LR 14/2017 è composta dai seguenti elaborati:

- **Relazione Tecnica;**
- **Norme Tecniche di Attuazione – estratto articoli modificati**
- **Tav. 4bis – Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (art. 2 LR 14/2017).**

Comune di San Fior - arrivo - Prot. n. 0009978 del 22-07-2020

5. ELABORATI VALUTATIVI

Per la presente Variante al PAT sono stati prodotti i seguenti adempimenti valutativi:

VAS (D.Lgs. 152/2006, art. 11 e 12 e DGR 1717/2013)
La DGR n. 1366 del 18.09.2018 stabilisce che le Varianti al PAT in adeguamento ai contenuti della LR 14/2017 e DGR n. 668/2018 sono escluse dalla procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS, in quanto trattasi di *mero recepimento delle disposizioni della normativa regionale* finalizzate al contenimento del consumo di suolo. La Variante al PAT rientra pertanto nell'ambito dei casi di esclusione dalla verifica di assoggettabilità a VAS di cui alla DGR n. 1717/2013 che fa propri i contenuti del Parere della Commissione VAS n. 73 del 02.07.2013.

V.Inc.A (D.P.R. 357/97 e DGR 1400/2017)
Dato che la DGR n. 1366/2018 non contiene riferimenti alla Valutazione di incidenza, per la Variante al PAT di adeguamento alla LR 14/2017 è stata redatta un'apposita Dichiarazione di non necessità della VIncA (mod. E della DGR 1400/2017).

Compatibilità Idraulica (DGR 2948/2009)
La presente Variante al PAT è accompagnata dall'Asseverazione di non necessità della valutazione Idraulica ai sensi dell'Allegato A della DGRV 2948/2009, da inviare all'Ufficio Regionale del Genio Civile competente per territorio.

Compatibilità Sismica (DGR 1573/2013)
La presente Variante al PAT è accompagnata dall'Asseverazione di non necessità della valutazione sismica ai sensi della DGRV 1573/2013, da inviare all'Ufficio Regionale del Genio Civile competente per territorio.

Comune di San Fior - arrivo - Prot. n. 0009978 del 22-07-2020