



REGIONE DEL VENETO  
PROVINCIA DI PADOVA  
COMUNE DI MESTRINO

ELABORATO  
REL

## VARIANTE N.1 AL P.A.T. RELAZIONE

Disposizioni sul Contenimento del Consumo di Suolo L.R. 14/2017



**COMUNE DI MESTRINO**  
Sindaco  
dott. Marco Agostini

Segretario Comunale  
dott. Giuseppe Sparacio



ORDINE degli ARCHITETTI  
PIANIFICATORI PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI  
della provincia di  
TREVISO  
PIANIFICATORE TERRITORIALE  
SARA MALGARETTO  
Sezione A

Responsabile Urbanistica-Edilizia Privata  
arch. Gianpietro Marchi

PROGETTAZIONE  
"MRM PLUS"  
Dott. Pian. Michele Miotello  
(Coordinatore)  
Dott. Urb. Gianluca Malaspina  
Dott. Urb. Sara Malgaretto  
Dott. Pian. Gianluca Ramo

ADOZIONE  
DCC N. 16 DEL 18.05.2021

APPROVAZIONE  
DCC N. 17 DEL 30.06.2022

Ottobre 2020



1. PREMESSA .....	2
2. LA VARIANTE DI ADEGUAMENTO AI DISPOSTI DELLA L.R. 14/2017.....	9
2.1 La strumentazione urbanistica comunale – P.R.C. ....	9
2.2 Gli obiettivi della variante al P.A.T. ....	11
2.3 Il “ciclo di progetto” della variante al P.A.T. ai sensi della L.R. 14/2017.....	12
2.4 Gli elaborati della variante .....	13
2.5 I contenuti della variante al P.A.T. ....	13
2.6 La quantità massima di consumo di suolo ammessa e recepita con la variante al P.A.T. ....	15



## 1. PREMESSA

La L.R. n. 11/2004, in attuazione dell'articolo 117, terzo comma, della Costituzione, del D. Lgs. n. 42/2004 (*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*) e della L.R. n. 11/2001 (*Conferimento di funzioni e compiti amministrativi alle autonomie locali in attuazione del D.Lgs. n. 112/1998*), detta le norme per il governo del territorio ed in materia di paesaggio, definendo le competenze di ciascun Ente territoriale, le regole per l'uso dei suoli secondo criteri di prevenzione e riduzione o di eliminazione dei rischi, di efficienza ambientale e di riqualificazione territoriale, stabilendo criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione.

Le finalità stabilite dalle norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio sono perseguite nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza, anche mediante il riconoscimento in capo ai Comuni della responsabilità diretta nella gestione del proprio territorio (art. 2, comma 2, lett. d), L.R. n. 11/2004), che si attua attraverso la pianificazione, urbanistica e territoriale del Comune, della Provincia e della Regione. I diversi livelli di pianificazione sono tra loro coordinati nel rispetto dei principi di sussidiarietà e coerenza; in particolare, ciascun Piano indica il complesso delle direttive per la redazione degli strumenti di pianificazione di livello inferiore e determina le prescrizioni e i vincoli automaticamente prevalenti.

Nello specifico la pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) – 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 – ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.) – ossia lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., 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.

Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.), invece, è lo strumento di pianificazione finalizzato al coordinamento fra più Comuni e può disciplinare in tutto o in parte il territorio dei Comuni interessati o affrontare singoli tematismi: il Comune di Mestrino fa parte del P.A.T.I. della Comunità Metropolitana di Padova (Co.Me.Pa.).

Il processo di significativo cambiamento e di innovazione riguardante le modalità, le procedure della pianificazione del territorio, le caratteristiche ed i contenuti delle strumentazioni urbanistiche territoriali e urbane, è stato avviato con l'entrata in vigore, nell'aprile del 2004, della sopracitata legge urbanistica regionale, la quale stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione, per il raggiungimento delle seguenti principali finalità:



- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani, attraverso la riqualificazione e il recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti, con particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione dei centri storici;
- tutela del paesaggio rurale, montano e delle aree di importanza naturalistica;
- messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico;

prevedendo l'utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistono alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistenti, così come dettato dall'art. 2, c. 1, lett. d), della L.R. n. 11/2004.

Il "suolo", <sup>1</sup>risorsa limitata e non rinnovabile, è "bene comune" di fondamentale importanza per la qualità della vita delle generazioni attuali e future, per la salvaguardia della salute, per l'equilibrio ambientale e per la tutela degli ecosistemi naturali, nonché per la produzione agricola finalizzata non solo all'alimentazione ma anche ad una insostituibile funzione di salvaguardia del territorio. Quest'ultimo in tutte le sue componenti, culturali, ambientali, naturali, paesaggistiche, urbane, infrastrutturali, costituisce "bene comune", di carattere unitario ed indivisibile, che contribuisce allo sviluppo economico e sociale dei Comuni e della Regione.

Per "paesaggio"<sup>2</sup>, invece, si intende il territorio espressivo di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni.

Il "governo del territorio", pertanto, consiste nella conformazione, nel controllo e nella gestione del territorio, quale bene comune di carattere unitario e indivisibile, e comprende l'urbanistica e l'edilizia, i programmi infrastrutturali e le grandi attrezzature di servizio alla popolazione e alle attività produttive, la difesa, il risanamento e la conservazione del suolo.

Le "politiche" del governo del territorio garantiscono la graduazione degli interessi in base ai quali possono essere regolati gli assetti ottimali del territorio e gli usi ammissibili degli immobili, suoli e fabbricati, in relazione agli obiettivi di sviluppo e di conservazione e ne assicurano la più ampia fruibilità da parte dei cittadini.

Nell'esercizio delle rispettive competenze in materia di governo del territorio, anche il Comune deve favorire la crescita inclusiva, lo sviluppo economico sostenibile, lo sviluppo urbano sulla base dei principi comunitari e la coesione sociale e territoriale.

Tutto ciò premesso, la nuova stagione dell'urbanistica sembra far convergere verso i medesimi obiettivi sia la strategia dei poteri pubblici, sia la soddisfazione degli interessi privati, in quanto entrambi muovono verso lo stesso obiettivo ovvero di innovare nei tradizionali sistemi di governo

---

<sup>1</sup> Art.1, comma 1, L.R. 14/2017

<sup>2</sup> Art. 131, comma 1 (così sostituito dall'art. 2 del D. Lgs. n. 63/2008), D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"



delle trasformazioni territoriali superando le fratture tra pubblico e privato, migliorando la performance dello sviluppo e la coesione sociale.

Entro il 2020 le politiche comunitarie dovranno tenere conto dei loro impatti diretti e indiretti sull'uso del territorio; questo obiettivo generale è stato ulteriormente richiamato nel 2011, con la tabella di marcia verso un'Europa efficiente nell'impiego delle risorse, nella quale è stato proposto il traguardo di un incremento dell'occupazione netta di terreno pari a zero da raggiungere, in Europa, entro il 2050; obiettivo rafforzato dal Parlamento Europeo con l'approvazione del Settimo Programma di Azione Ambientale<sup>3</sup>.

A tutt'oggi analizzare il paesaggio urbano, inteso quale paesaggio dell'attualità, costituisce l'obiettivo primario tra le politiche territoriali, ed in particolare degli strumenti di pianificazione, al fine di individuare isole di degrado e di scarsa riconoscibilità, marginali, con situazioni spaziali non definite, i vuoti generati da una progettazione incompiuta, spazi ambigui tra forme definite, infrastrutture obsolete, aree dimesse, ovvero porzioni di territorio ove sia possibile prefigurare nuovi scenari urbani, nuove aree di progetto urbano il cui ruolo è quello di configurare e connettere frammenti di territorio, rileggendo e reinterpretando il legame con il contesto, ricreando nuovi luoghi pure per le aree di margine che seguono il continuo del costruito, anche partendo da un disegno e da una nuova concezione delle infrastrutture urbane come occasioni di progetto architettonico.

Si tratta ora, nel nuovo corso della pianificazione, di stabilire criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica per il recupero della funzionalità del suolo attraverso l'assunzione di politiche di sviluppo e di conservazione in rapporto al valore ambientale del suolo, per tutelare e valorizzare il territorio aperto e per promuovere il riuso, la riqualificazione e la rigenerazione urbana sostenibile, integrata, contestuale, inclusiva delle aree di urbanizzazione consolidata e degli spazi residuali di bordatura, capace di coniugare le aspettative di tutti i diversi attori impegnati in questo processo, finalizzate al miglioramento delle condizioni urbanistiche, abitative, socio-economiche, ambientali e culturali degli insediamenti umani, tenendo conto delle identità espresse dal territorio e degli scambi relazionali utili a migliorare la "sicurezza urbana".

La L.R. n. 14/2017, nel dettare le norme per il contenimento del consumo di suolo, ha assunto 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, esplicando i seguenti concetti:

- ambiti di urbanizzazione consolidata: *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*

---

<sup>3</sup> DECISIONE N. 1386/2013/UE DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 20 novembre 2013 su un programma generale di azione dell'Unione in materia di ambiente fino al 2020 "Vivere bene entro i limiti del nostro pianeta"



*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;*

- superficie naturale e seminaturale: tutte le superfici non impermeabilizzate, comprese quelle situate all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e utilizzate, o destinate, a verde pubblico o ad uso pubblico, quelle costituenti continuità ambientale, ecologica e naturalistica con le superfici esterne della medesima natura, nonché quelle destinate all'attività agricola;
- consumo di suolo: l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni ecosistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale;
- impermeabilizzazione del suolo: il cambiamento della natura o della copertura del suolo che ne elimina la permeabilità, impedendo alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera; tale cambiamento si verifica principalmente attraverso interventi di urbanizzazione, ma anche nel caso di compattazione del suolo dovuta alla presenza di infrastrutture, manufatti, depositi permanenti di materiali o attrezzature;
- mitigazione: misure volte a mantenere le funzioni eco-sistemiche del suolo e a ridurre gli effetti negativi, diretti o indiretti, degli interventi di edificazione ed urbanizzazione del territorio sull'ambiente e sul benessere umano;
- compensazione ecologica: interventi volti al ripristino delle condizioni di naturalità o seminaturalità dei suoli, finalizzati a compensare quelle perse con gli interventi di edificazione ed urbanizzazione, quali la bonifica e la de-impermeabilizzazione del suolo o gli interventi di cui all'articolo 6 della legge 14 gennaio 2013, n. 10 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi".

Tra i principi informativi per il contenimento del consumo del suolo sono annoverabili:

- ⇒ l'assunzione della dimensione paesaggistica come ambito privilegiato d'azione per un nuovo progetto urbano;
- ⇒ la restituzione del suolo consumato anche attraverso la rinaturalizzazione, il riuso, la riqualificazione e la rigenerazione integrata, sia della natura, sia del territorio, ma anche contestuale, ossia delle aree di urbanizzazione consolidata tenendo conto dei bisogni, fabbisogni ed esigenze espresse dalla collettività;
- ⇒ la riorganizzazione morfologica e funzionale delle aree interstiziali e di margine (frammenti urbani degradati che incidono negativamente sulla qualità della vita e sull'identità sociale);
- ⇒ la creazione di una rete di relazioni di reciprocità tra i diversi luoghi del paesaggio urbano, quale preconditione per la promozione e l'attuazione di un sistema integrato di sicurezza nell'uso degli spazi pubblici e dei luoghi urbani in generale;



- ⇒ la rivitalizzazione della città pubblica, attraverso la promozione della sua attrattività, fruibilità, qualità ambientale ed architettonica, sicurezza e rispondenza ai valori identitari e sociali della comunità locale, riconoscendo un ruolo decisivo agli spazi collettivi, ossia spazi urbani per la comunità, contenitori di un tempo creativo che non rispondono né alle esigenze primarie del lavoro, né a quelle secondarie del riposo, con particolare attenzione alle specifiche esigenze e istanze importanti dei bambini, dei giovani e degli anziani;
- ⇒ la previsione di particolari misure di vantaggio volte a incentivare e favorire il riuso, la riorganizzazione degli insediamenti residenziali e produttivi esistente dismessi o dismettibili, la riqualificazione e la valorizzazione delle aree di urbanizzazione consolidata e dei frammenti urbani interstiziali, favorendo usi appropriati e flessibili degli edifici e degli spazi pubblici e privati, promuovendo la qualità urbana ed architettonica anche attraverso la riqualificazione edilizia ed ambientale e la riqualificazione urbana del patrimonio edilizio esistente, nonché i programmi di rigenerazione urbana sostenibile.

Un aspetto di particolare rilevanza che diventa un “attore” primario nelle nuove politiche di pianificazione territoriale è la qualità architettonica, ovvero *“l’esito di un coerente e funzionale sviluppo progettuale, architettonico, urbanistico e paesaggistico che rispetti i principi di utilità e funzionalità, con particolare attenzione all’impatto visivo sul territorio, alla sostenibilità energetica ed ecologica, alla qualità tecnologica dei materiali e delle soluzioni adottate, in un percorso di valorizzazione culturale e identitaria dell’architettura e degli spazi urbani”<sup>4</sup>.*

La nuova legge regionale, fin dalla sua entrata in vigore, ha previsto alcuni adempimenti da parte dei Comuni al fine di raccogliere i dati e le informazioni utili a definire, mediante specifico provvedimento della Giunta Regionale, la quantità massima di consumo di suolo ammesso per ogni Comune.

Entro il 25 agosto 2017 i Comuni erano tenuti a individuare gli “ambiti di urbanizzazione consolidata”, nonché lo stato di fatto e di diritto dei suoli, mediante la compilazione di una scheda in formato elettronico. Il Comune di Mestrino, in linea con le disposizioni della legge regionale, in data 18/08/2017, con PEC prot. n. 352565, ha provveduto a trasmettere alla Regione Veneto la scheda informativa 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 L.R. 04/2015, aree dismesse) e la tavola di individuazione “ricognitiva” degli ambiti di urbanizzazione consolidata, accompagnata.

La documentazione è stata quindi trasmessa alla Regione mediante posta elettronica con nota prot. 6270 del 25/08/2017.

La Giunta Regionale, con propria deliberazione n. 125/CR in data 19/12/2017, ha approvato la proposta di provvedimento in cui sono indicati le modalità di calcolo e le quantità designate di

---

<sup>4</sup> Così come dettato dall’art. 2, c.1, lett. a) della L.R. 14/2019



consumo di suolo per ciascun Comune, con la quale ha richiesto il parere della competente Commissione Consiliare di cui all'articolo 4, commi 2 e 3, della L.R. 14/2017. Con D.G.R. n. 668 del 15 maggio 2018 sono stati approvati gli atti di indirizzo con la determinazione della quantità di consumo di suolo ammissibile per ciascun comune. La normativa difatti obbliga tutti i Comuni ad adeguarsi alle quantità massima di consumo di suolo ammessa tramite una variante allo strumento urbanistico generale secondo la procedura semplificata di cui all'art. 14 della L.R. 14/2017.

Il **Comune di Mestrino** è stato inserito dalla Regione Veneto nell'Ambito Sovracomunale Omogeneo (ASO) n. 12 denominato "Pianura Centrale Veneta" assieme ad altri 23 Comuni quali Borgoricco, Camisano Vicentino, Campo San Martino, Campodarsego, Campodoro, Camposampiero, Carmignano di Brenta, Dolo, Fiesso d'Artico, Fontaniva, Fossò, Gazzo, Grantorto, Grisignano di Zocco, Grumolo delle Abbadesse, Loreggia, Massanzago, Morgano, Noale, Pianiga, Piazzola sul Brenta, Piombino Dese, San Giorgio delle Pertiche, San Giorgio in Bosco, San Pietro in Gu, Santa Giustina in Colle, Santa Maria di Sala, Sant'Angelo di Piove di Sacco, Stra, Trebaseleghe, Vigonovo, Villa del Conte, Villanova di Camposampiero.

La suddetta Delibera di Giunta regionale n. 668/2018 ha assegnato al Comune di Mestrino la quantità massima di suolo "consumabile" al 2050 **pari a 32,81 ha.**



Estratto allegato "B" alla D.G.R.V. 668/2018: suddivisione territorio regionale in A.S.O.





Ai sensi dell'articolo 13 della L.R. 14/2017, i Comuni, entro 18 mesi dalla pubblicazione nel BUR del provvedimento di Giunta regionale (D.G.R.V. 669/2018), pertanto entro il 25 novembre 2019, dovrebbero approvare una variante di adeguamento dello strumento urbanistico generale secondo una procedura semplificata, codificata dall'articolo 14.

La L.R. 14/2019 *“Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”* all'art. 17, comma 7, ha spostato il termine di cui al paragrafo precedente al 31/12/2019, mentre la successiva L.R. n. 49 del 23 dicembre 2019, di modifica della suddetta normativa regionale, ha prorogato ulteriormente tale termine al 30/09/2020.

Infine, con nota della Pianificazione Territoriale del 18/08/2020, è stata notifico alle Amministrazioni Comunali che la sospensione dei termini per i procedimenti amministrativi in scadenza di cui all'art. 103 del D.L. 18/2020 di fatto proroga la possibilità di concludere l'iter della variante al P.A.T. cosiddetta di *“adeguamento al consumo di suolo”* al 21/12/2020.

La Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio (P.A..T) del Comune di Mestrino ai sensi della L.R. 14/2017” prevede una revisione della propria disciplina urbanistica al fine di adeguarsi alle nuove disposizioni regionali.



## **2. LA VARIANTE DI ADEGUAMENTO AI DISPOSTI DELLA L.R. 14/2017**

### **2.1 La strumentazione urbanistica comunale – P.R.C.**

La pianificazione comunale si attua attraverso il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e il Piano degli Interventi (P.I.), che insieme costituiscono il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.).

Esso permette di rispondere alle problematiche presenti sul territorio, attraverso la riformulazione complessiva dello strumento urbanistico e della disciplina delle trasformazioni.

Il Comune di Mestrino fa parte, assieme ad altri 17 Comuni, del territorio della Comunità Metropolitana di Padova; il P.A.T.I. "Co.Me.Pa." è stato ratificato dalla Giunta Provinciale con delibera n. 50 del 22/02/2012 e pubblicato sul BUR n. 21 in data 16/03/2012.

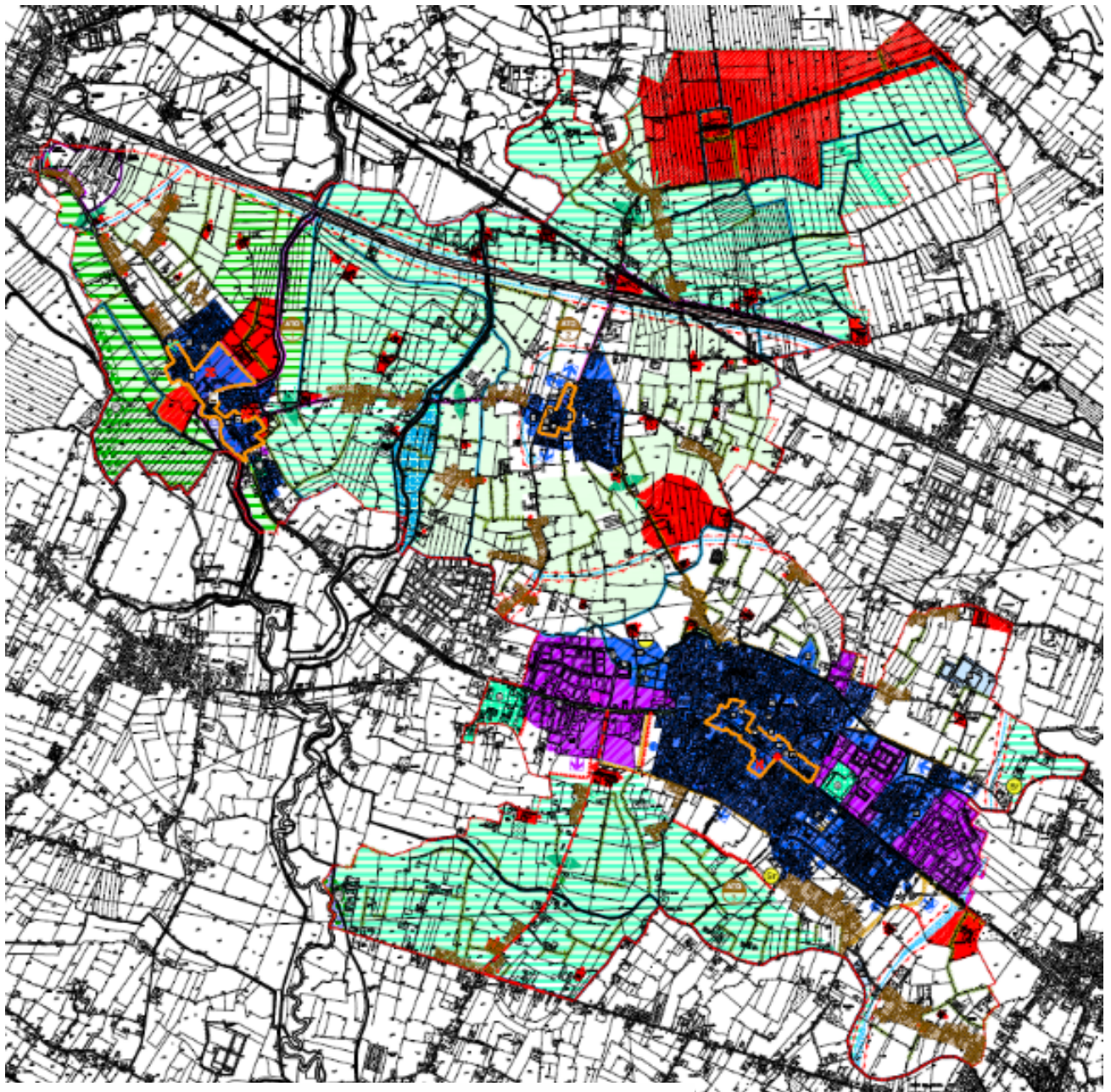
Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), adottato dal Consiglio Comunale con giusta deliberazione n. 13 del 10/05/2011, è stato ratificato dalla Giunta Provinciale con Delibera n. 164 del 28/06/2012 e pubblicato sul BUR n. 55 del 13/07/2012.

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

Il Consiglio Comunale, con giusta delibera n. 10 del 11/04/2013 ha approvato la variante n. 2 al P.I., mentre con D.C.C. n. 51 del 28/11/2013 è stata approvata la variante parziale al Piano degli Interventi.

Inoltre con D.C.C. n. 5 del 04/03/2014 è stato approvato il progetto preliminare di sistemazione strade e marciapiede con abbattimento delle barriere architettoniche centro storico Arlesega e contestuale adozione variante parziale al P.I. ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 e s.m.i.

Successivamente sono state approvate la variante parziale al P.I. n. 35 con D.C.C. n. 24 del 24/05/2015 e la variante parziale n. 6 con D.C.C. n. 14 del 19/03/2018.



INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI - A.T.O.



ATO 1 - Arlesega



ATO 2 - Lissaro



ATO 3 - Mestrino

Estratto P.A.T. – Tav. “A4 – Carta delle Trasformabilità



La presente Variante di adeguamento dello strumento urbanistico generale **costituisce un adeguamento normativo obbligatorio alle disposizioni di legge regionali** (L.R. 14/2017 “Misure sul contenimento di suolo” e successiva D.G.R.V. 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.

## 2.2 Gli obiettivi della variante al P.A.T.

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

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

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

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

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

- ⇒ ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato per usi insediativi e infrastrutturali;
- ⇒ individuare le funzioni eco-sistemiche dei suoli e le parti di territorio dove orientare il ripristino della naturalità;
- ⇒ promuovere e favorire l’utilizzo di pratiche agricole sostenibili, recuperando e valorizzando il terreno agricolo;
- ⇒ individuare le parti di territorio a pericolosità idraulica e geologica, incentivandone la messa in sicurezza;



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

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

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

- ⇒ verifica ed eventuale rettifica degli ambiti di urbanizzazione consolidata (A.U.C.) assunti con deliberazione della Giunta Comunale n. 108 del 18/08/2017 e trasmessi successivamente alla Regione con PEC e assunta dalla regione il 18/08/2017.
- ⇒ verifica e conferma i dati trasmessi alla Regione e contenuti nella scheda informativa (superficie territoriale prevista residenziale/produttiva, superficie territoriale trasformata, aree dismesse);
- ⇒ sostituisce il valore della Superficie Agricola Trasformabile (S.A.T.) del P.A.T. vigente con il limite quantitativo massimo di consumo di suolo stabilito dalla Regione con D.G.R.V. 668/2018.

### **2.3 Il “ciclo di progetto” della variante al P.A.T. ai sensi della L.R. 14/2017**

Il Comune di Mestrino approva la presente variante urbanistica al PAT con la procedura semplificata cui art. 14 della LR. 14/2017 ovvero:

1. entro otto giorni dall'adozione, la variante al P.A.T. è depositata e resa pubblica presso la sede del comune per trenta giorni consecutivi, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;
2. Dell'avvenuto deposito è data notizia con le modalità di cui all'art. 32 della L. 69/2009 “Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile”. Il Comune può attuare ogni altra forma di pubblicità ritenuta opportuna;



3. nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il consiglio comunale decide sulle stesse e contestualmente approva la variante semplificata;
4. copia integrale della variante approvata è trasmessa, a fini conoscitivi, all'ente competente all'approvazione del P.A.T., ed è depositata presso la sede comunale per la libera consultazione;
5. la variante diventa efficace 15 giorni dopo la sua pubblicazione nel sito internet del comune.

## 2.4 Gli elaborati della variante

La variante al P.A.T. di Mestrino, ai sensi della L.R. 14/2017, è costituita dai seguenti elaborati che integrano il P.A.T. vigente.

### ELABORATI GRAFICI:

- A.05: "Carta degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (scala 1:10.000)";

### ALTRI ELABORATI:

- Elaborato "REL": relazione
- Elaborato "NTA": Norme Tecniche Attuative (coordinate con quelle del P.A.T. vigente)
- Elaborato "DIM": dimensionamento
- Elaborato "RF": registro fondiario consumo di suolo
- Relazione circa la non necessità della V.C.I.

### ELABORATI INFORMATICI

- "Banca dati alfanumerica e vettoriale con aggiornamento del Q.C." - DVD

Sono fatti salvi tutti gli elaborati i contenuti e le disposizioni normative del P.A.T. approvato con D.G.P. n. 164 del 28/06/2012 non contrasto con la presente variante.

## 2.5 I contenuti della variante al P.A.T.

La presente Variante al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata come definiti dall'art. 2 co. 1 e) della L.R. 14/2017 e determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in applicazione della D.G.R.V. n. 668 del 15 maggio 2018 e del successivo D.D.R. n. 71 del 23/10/2018.

### GLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA (AUC)

Gli "Ambiti di Urbanizzazione Consolidata" sono individuati nello specifico elaborato grafico "A.05" che integra le tavole del P.A.T. vigente, precisandone i limiti in coerenza con una più accurata verifica dello stato di fatto rispetto ai Piani attuativi approvati o decaduti nel corso di questi due anni. Rispetto alla versione consegnata ad agosto 2017, gli ambiti di urbanizzazione consolidata sono stati



rivisti alla luce delle disposizioni della D.G.R.V. n. 668 del 15/05/2018, dello stato di attuazione del Piano degli Interventi e di una più dettagliata analisi dello stato di fatto del territorio comunale.

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



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

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

- ⇒ l’insieme delle parti del territorio già edificato, ricomprese all’interno dei perimetri delle aree di urbanizzazione consolidata del P.A.T. e/o delle zone territoriali omogenee urbanizzate/urbanizzabili del P.I., nonché le aree edificate adiacenti che per caratteristiche, consistenza e soluzione di continuità sono riconoscibili come tali;
- ⇒ aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa. Tra le aree libere sono compresi anche i lotti e le aree di trasformazione che per ubicazione e caratteristiche si configurano come interclusi nel territorio edificato e/o urbanizzato;
- ⇒ dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione;
- ⇒ le parti del territorio oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) approvato;



⇒ nuclei edificazione diffusa in zona agricola, riconoscibili negli ambiti di edificazione diffusa del P.A.T. (art.20.3 delle N.T.A.) e/o nelle zone territoriali omogenee del P.I. (“NRA”) che per caratteristiche, consistenza e soluzione di continuità sono riconoscibili come tali.



Estratto “Ambiti di Urbanizzazione Consolidata” (tav. A.05)

Ai sensi dell'art. 12, comma 1, lett. a) si evidenzia che gli interventi previsti all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata come definiti dalla presente Variante al P.A.T. **non comportano consumo di suolo** e, pertanto, non vanno ad intaccare il limite massimo di consumo suolo ammesso. Si precisa che al perimetro delle “aree di urbanizzazione consolidata” del P.A.T. vigente si affianca quello degli “ambiti di urbanizzazione consolidata” ai sensi della Legge Regionale n. 14 del 2017, finalizzato alla verifica del consumo di suolo con i piani degli interventi.

## 2.6 La quantità massima di consumo di suolo ammessa e recepita con la variante al P.A.T.

La quantità massima di consumo di suolo ammesso per il Comune di Mestrino è stata determinata 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);
- correttivo varianti verdi, desunto dal rapporto tra la superficie oggetto di varianti verdi e la superficie territoriale 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%).

La quantità massima di consumo di suolo ammesso per il Comune di Mestrino stabilita dalla Regione con D.G.R.V. 668/2018 è pari a 32,81 ettari.

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=0,5%; 0,05=0,10= 1%; 0,11=14= 1,5%)	QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	Riferimento Tabelle Allegato D
				ha	ha	%	ha	%	%	%	ha	

| Estratto Tabella 1 allegato "C" alla D.G.R. n. 668/2018 Quantità massima di consumo di suolo ammesso per il Comune di Mestrino

La D.G.R.V. n. 668/2018 precisa 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 P.A..T, ovvero a quella residua a seguito dell'approvazione del P.I. o sue varianti".

Il P.A.T. vigente, ratificato dalla Giunta Provinciale con Delibera n. 164 del 28/06/2012 e pubblicato sul BUR n. 55 del 13/07/2012, ha stabilito il limite quantitativo massimo di S.A.U. trasformabile pari ad 19,66 ha; allo stato del P.I. vigente, ovvero alla variante n. 6, la S.A.U. trasformabile è pari a 102.630 mq ovvero 10,26 ha, come dimostrato nella tabella qui sotto riportata.

Piano degli Interventi (o sua variante)	Quantità di S.A.U. trasformata (mq)
Variante n. 1 al P.I.	0
Variante n. 2 al P.I.	83.430
Variante n. 3 al P.I.	8.300
Variante n. 4 al P.I.	0
Variante n. 5 al P.I.	1.900



Variante n. 6 al P.I.	0
Totale P.I.	93.630
Totale S.A.U. trasformabile (S.A.T.)	196.600
<b>S.A.U. trasformabile disponibile</b>	<b>102.970</b>

La quantità di consumo di suolo definita dalla Regione Veneto è di 32,81 ha e la quantità di S.A.U. trasformabile residua afferente alle sole Z.T.O. agricole è di 10,29 ha. Tale dato è un limite alla trasformabilità della sola zona agricola con caratteristiche S.A.U., in sede di formazione del P.I., ovvero corrisponde alle linee preferenziali di sviluppo della tavola “A4 Trasformabilità” del P.A.T. Nella quantità di consumo di suolo assegnata dalla Regione Veneto difatti sono ricomprese sia le quantità riferibili a tali aree che quelle relative alle aree di espansione, di carattere residenziale e produttivo, previste da P.R.G. e non ancora attuate.

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

- ⇒ gli interventi ricadenti negli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (A.U.C.), ai sensi dell’art. 2 co.1 e) della LR. 14/2017;
- ⇒ gli interventi di cui agli art. 5 (riqualificazione edilizia ed ambientale) e 6 (riqualificazione urbana) della LR. 14/2017;
- ⇒ i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;
- ⇒ gli interventi di Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) di cui al Capo I della LR. 55/2012 (interventi in deroga/variante al P.R.C.);
- ⇒ gli interventi in funzione dell’attività agricola di cui all’art. 44 della LR. 11/2004, e, comunque, tutti gli interventi connessi all’attività dell’imprenditore agricolo;
- ⇒ l’attività di cava ai sensi della vigente normativa;
- ⇒ gli interventi di cui alla L.R. 12/2009 e s.m.i. (“Piano Casa”), le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con quelle previste dalla L.R. 14/2019; si rinvia in tal caso all’art. 3, comma 1 della L.R. 14/2019.
- ⇒ gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel P.T.R.C., nei Piani di Area e nei Progetti Strategici.

Mestrino, ottobre 2020

Per il RTP “MRMPlus”  
dott. Michele Miotello