Elaborato

Scala **1:10.000**

Confine comunale

Ambito di riconversione funzionale (ex z.t.o. D2)
rif.: Tav. B.04 (carta della trasformabilità) – N.T. art. 50.5 – Accordo convenzionale
rep. n. 1921 del 28.07.2016

Ambito z.t.o. D previsto dal P.R.G. da rendere coerente con la previsione del P.A.T. – Tav. B.01 (carta dei vincoli e della pianificazione territoriale) – zone boscate / superfici naturali)

rispetto alle previsioni del P.R.G. (zonizzazione, localizzazioni, altro) sono state ritenute compatibili con il P.A.T. le parti non attuate alla data di approvazione del medesimo (in tal senso l'art. 78.1 delle N.T. del P.A.T., combinato con quanto richiamato all'art. 8.8 delle stesse N.T. in merito alla natura ed efficacia dei contenuti del P.A.T.), comunque nel pieno rispetto dei vincoli cogenti, quindi delle aree tutelate per legge di cui all'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004 (con particolare riferimento all'individuazione dei beni paesaggistici, compreso le zone boscate – v. Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, elaborato adeguato alla Valutazione Tecnica Regionale n. 66 del 21.10.2015).

Zone non attuate - residuo P.R.G.

Residenziale

Produttivo

Zone non attuate - previsione P.A.T.

Residenziale

Produttivo

Zone a servizi

residuo P.A.T.

residuo P.R.G.

Fa - Aree per l'istruzione
Fb - Aree per attrezzatture di interesse comune
Fc - Aree attrezzate a parco gioco e sport
Fd - Aree di parcheggio
Fs - Zona F speciale

Riclassificazione di aree edificabili (art. 7, L.R. n. 4/2015 - Varianti Verdi)

Ambito territoriale/ fondiario oggetto di riclassifcazione

Ambiti Territoriali Omogenei

ATO 1 - Ambientale - paesaggistico

ATO 2 - Agro - rurale

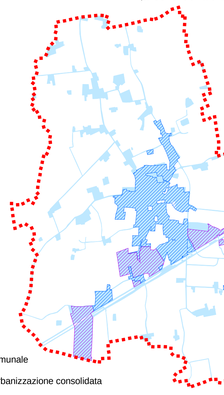
ATO 3 - Insediativo - residenziale

ATO 4 - Insediativo - produttivo

Obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo

Strumento Urbanistico Vigente

Aree di urbanizzazione consolidata *(ai sensi dell'art. 13, c. 1, lett. o), L.R. n. 11/2004)*
Ambiti di urbanizzazione consolidata *(ai sensi dell'art. 2, c. 1, lett. e),della L.R. 14/2017)*



Confine comunale

Ambiti di urbanizzazione consolidata

Aree di urbanizzazione consolidata:

Atto di indirizzo (art. 50, L.R. n. 11/2004): lett. a), alleg. B1 (D.G.R. n. 3811/2009) classe "b0402011"

residenziale

produttivo

COMUNE DI SAN PIETRO IN GU
Provincia di Padova

P.A.T.

Elaborato

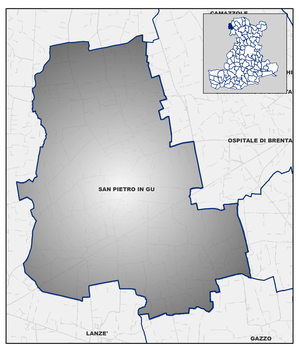
Scala **1:10.000**

APPROVAZIONE
Conferenza di Servizi decisoria del 13.01.2016
Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 34 del 01.04.2016
(ai sensi dell'art. 15, c. 6, della L.R. n. 11/2004)
pubblicato sul B.U.R. n. 37 del 22.04.2016
Validazione del Quadro Conoscitivo
Decreto del Dirigente Regionale della Direzione Urbanistica e Paesaggio n. 80 del 21.09.2015

ANALISI E DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE NON ATTUATE

Superficie residua stimata (P.R.G.-P.A.T.)
Superficie di riconversione funzionale

VARIANTE DI ADEGUAMENTO ALLA L.R. N. 14/2017
(comb. disp. art. 13, c. 10 – art. 14, c. 1, lett. b), L.R. n. 14/2017)



Estremi di adozione: D.C.C. n. ..... del .....
Estremi di approvazione: D.C.C. n. ..... del .....

COMUNE di
San Pietro in Gu

Ufficio di Piano

Responsabile del Servizio (Area 3):
Dott. Geom. FRANCO Alberto
Geom. ROSSI Giovanni

Attività tecnico-specialistica e di supporto

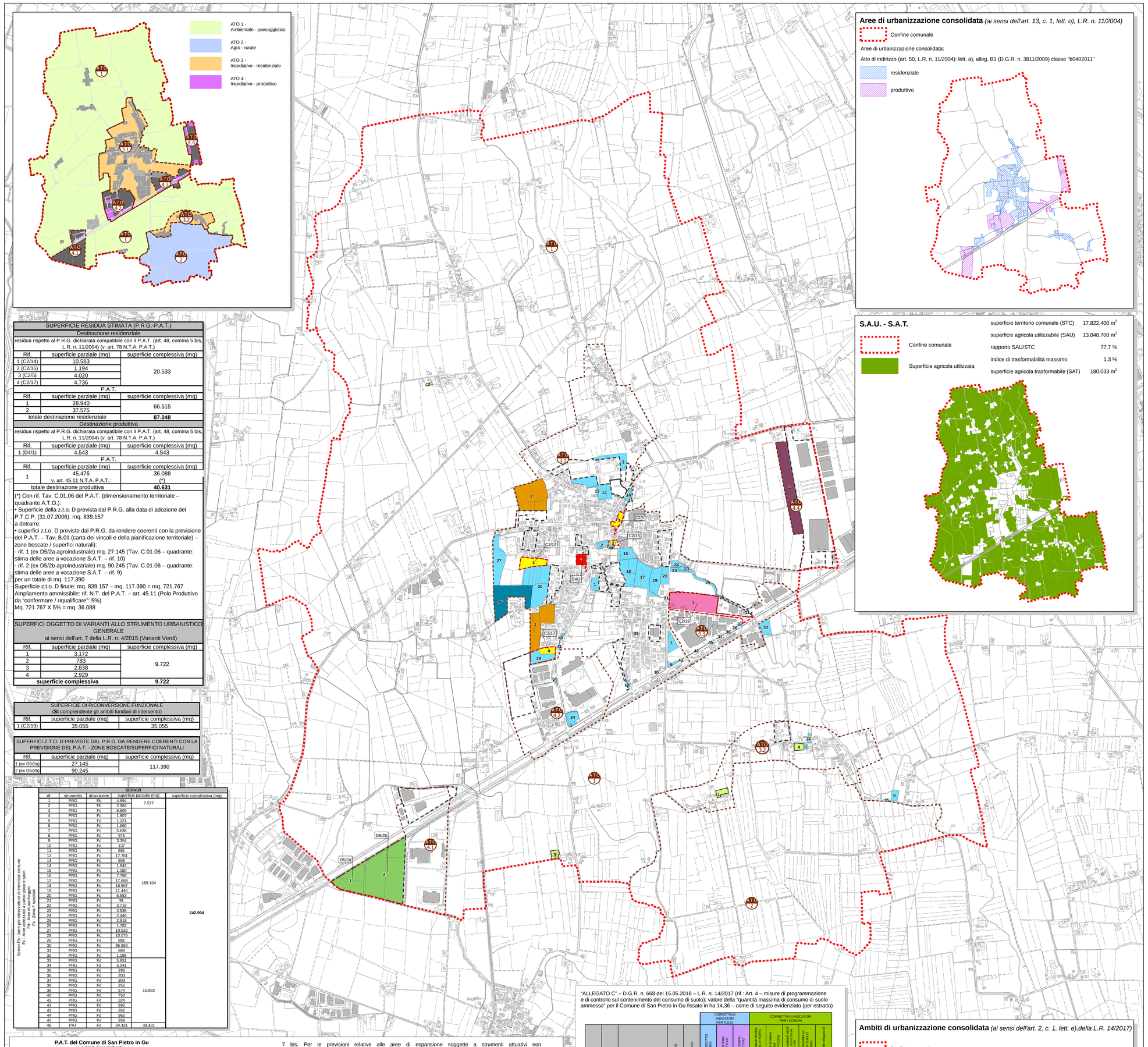
Gruppo di Lavoro multidisciplinare:

Arch. Ghinello Giancarlo
(comp. adeg. L.R. 14/2017)
Arch. Miotello Michele
(comp. adeg. REC al RET)
Dott. For. Alibardi Andrea
(comp. amb.)(paesagg. – sostenibilità)
Dott. Geol. Stella Alberto
(comp. geologica)
Ing. Zeri Giuliano
(comp. idraulica)

Sindaco:
Dott. POLATI Paolo

Segretario comunale:
Dott. Francesco SORACE

Settembre 2019



SUPERFICIE RESIDUA STIMATA (P.R.G.-P.A.T.)		
Destinazione residenziale		
residua rispetto al P.R.G. dichiarata compatibile con il P.A.T. (art. 48, comma 5 bis, L.R. n. 11/2004) (v. art. 78 N.T.A. P.A.T.)		
Rif.	superficie parziale (mq)	superficie complessiva (mq)
1 (C2/14)	10.583	20.533
2 (C2/15)	1.194	
3 (C2/5)	4.020	
4 (C2/17)	4.736	
P.A.T.		
Rif.	superficie parziale (mq)	superficie complessiva (mq)
1	28.940	66.515
2	37.575	
totale destinazione residenziale		**87.048**
Destinazione produttiva		
residua rispetto al P.R.G. dichiarata compatibile con il P.A.T. (art. 48, comma 5 bis, L.R. n. 11/2004) (v. art. 78 N.T.A. P.A.T.)		
Rif.	superficie parziale (mq)	superficie complessiva (mq)
1 (D4/1)	4.543	4.543
P.A.T.		
Rif.	superficie parziale (mq)	superficie complessiva (mq)
1	45.476 v. art. 45.11 N.T.A. P.A.T.:	36.088 (*)
totale destinazione produttiva		**40.631**

(*) Con rif. Tav. C.01.06 del P.A.T. (dimensionamento territoriale – quadrante A.T.O.):
• Superficie della z.t.o. D prevista dal P.R.G. alla data di adozione del P.T.C.P. (31.07.2006): mq. 839.157
a detrarre:
• superfici z.t.o. D previste dal P.R.G. da rendere coerenti con la previsione del P.A.T. – Tav. B.01 (carta dei vincoli e della pianificazione territoriale) – zone boscate / superfici naturali):
- rif. 1 (ex D5/2a agroindustriale) mq. 27.145 (Tav. C.01.06 – quadrante: stima delle aree a vocazione S.A.T. – rif. 10)
- rif. 2 (ex D5/2b agroindustriale) mq. 90.245 (Tav. C.01.06 – quadrante: stima delle aree a vocazione S.A.T. – rif. 9)
per un totale di mq. 117.390
Superficie z.t.o. D finale: mq. 839.157 – mq. 117.390 = mq. 721.767
Ampliamento ammissibile: rif. N.T. del P.A.T. – art. 45.11 (Polo Produttivo da "confermare / riqualificare": 5%)
Mq. 721.767 X 5% = mq. 36.088

SUPERFICI OGGETTO DI VARIANTI ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 4/2015 (Varianti Verdi)		
Rif.	superficie parziale (mq)	superficie complessiva (mq)
1	3.172	9.722
2	783	
3	2.838	
4	2.929	
superficie complessiva		**9.722**

SUPERFICIE DI RICONVERSIONE FUNZIONALE (St comprendente gli ambiti fondiari di intervento)		
Rif.	superficie parziale (mq)	superficie complessiva (mq)
1 (C2/19)	35.055	35.055

SUPERFICI Z.T.O. D PREVISTE DAL P.R.G. DA RENDERE COERENTI CON LA PREVISIONE DEL P.A.T. - ZONE BOSCATE/SUPERFICI NATURALI		
Rif.	superficie parziale (mq)	superficie complessiva (mq)
1 (ex D5/2a)	27.145	117.390
2 (ex D5/2b)	90.245	

SERVIZI

Servizi Fb - Aree per attrezzature di interesse comune
Fc - Aree attrezzate a parco gioco e sport
Fd - Aree di parcheggio
Fs - Zona F speciale

rif.	strumento	descrizione	superficie parziale (mq)		superficie complessiva (mq)
1	PRG	Fb	4.594	7.577	242.994
2	PRG	Fb	2.983		
3	PRG	Fc	8.809	185.104	
4	PRG	Fc	1.807		
5	PRG	Fc	1.121		
6	PRG	Fc	1.680		
7	PRG	Fc	5.638		
8	PRG	Fc	975		
9	PRG	Fc	3.354		
10	PRG	Fc	137		
11	PRG	Fc	691		
12	PRG	Fc	17.781		
13	PRG	Fc	606		
14	PRG	Fc	1.942		
15	PRG	Fc	1.180		
16	PRG	Fc	7.768		
17	PRG	Fc	17.698		
18	PRG	Fc	16.507		
19	PRG	Fc	11.445		
20	PRG	Fc	5.553		
21	PRG	Fc	91		
22	PRG	Fc	2.718		
23	PRG	Fc	2.536		
24	PRG	Fc	2.449		
25	PRG	Fc	2.918		
26	PRG	Fc	1.782		
27	PRG	Fc	19.532		
28	PRG	Fc	10.076		
29	PRG	Fc	881		
30	PRG	Fc	35.550		
31	PRG	Fc	684		
32	PRG	Fc	1.195		
33	PRG	Fd	5.951	15.882	
34	PRG	Fd	5.041		
35	PRG	Fd	296		
36	PRG	Fd	203		
37	PRG	Fd	303		
38	PRG	Fd	255		
39	PRG	Fd	574		
40	PRG	Fd	750		
41	PRG	Fd	324		
42	PRG	Fd	692		
43	PRG	Fd	262		
44	PRG	Fd	962		
45	PRG	Fd	269		
46	PAT	Fc	34.431	34.431	

Aree di urbanizzazione consolidata *(ai sensi dell'art. 13, c. 1, lett. o), L.R. n. 11/2004)*

Confine comunale

Aree di urbanizzazione consolidata:

Atto di indirizzo (art. 50, L.R. n. 11/2004): lett. a), alleg. B1 (D.G.R. n. 3811/2009) classe "b0402011"

residenziale

produttivo

S.A.U. - S.A.T.

Confine comunale

Superficie agricola utilizzata

superficie territorio comunale (STC)	17.822.400 m^2
superficie agricola utilizzabile (SAU)	13.848.700 m^2
rapporto SAU/STC	77.7 %
indice di trasformabilità massimo	1.3 %
superficie agricola trasformabile (SAT)	180.033 m^2

P.A.T. del Comune di San Pietro in Gu
APPROVAZIONE
espressa nella Conferenza dei Servizi decisoria del 13.01.2016
RATIFICA
Decreto del Presidente della Provincia n. 34 del 01.04.2016
ai sensi dell'art. 15, c. 6, della L.R. n. 11/2004
(BUR n. 37 del 22.04.2016)
entrato in vigore in data 07.05.2016

Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 (BUR n. 45/2004)
NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO e in materia di paesaggio

(omissis)

Art. 15 – Procedimento di formazione del piano di assetto del territorio mediante procedura concertata tra Comune e Provincia

(omissis)
7. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nel BUR del provvedimento di approvazione e del relativo atto di rattifica della giunta provinciale da effettuarsi a cura della provincia ed ha validità a tempo indeterminato.
(omissis)

Art. 48 – Disposizioni transitorie

(omissis)
5. I piani regolatori generali vigenti mantengono efficacia fino all'approvazione del primo PAT. 5 bis. A seguito dell'approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), il Piano Regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il P.A.T., diventa il Piano degli Interventi.
(omissis)
5 quater. Dall'approvazione del primo P.A.T. decorre, per il Piano degli Interventi di cui al comma 5 bis, il termine di decadenza di cui all'articolo 18, comma 7, ferma restando la specifica disciplina per i vincoli preordinati all'esproprio prevista dalla normativa vigente.
(omissis)

Art. 18 – Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi

(omissis)
7. 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. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30.

7 bis. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7.
(omissis)

Art. 33 – Aree non pianificate

1. Si intendono aree non pianificate quelle per le quali sia intervenuta la decadenza di cui all'articolo 18, comma 7.
2. Nelle aree non pianificate esterne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli intervent ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza.
3. Nelle aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del presidente della repubblica n. 380 del 2001.

N.B.: per le finalità di cui trattasi risulta essere sinora utile rammentare quanto dettato dall'art. 17 (contenuti del Piano degli Interventi) della L.R. n. 11/2004, in particolare:
- "In attuazione delle finalità di cui all'articolo 2, comma 1, lettera d), il comune verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica di cui al comma 5, lettera a)" (c. 4, così sostituito dall'art. 22, c. 1, della L.R. n. 14/2017);
- "Qualora a seguito della verifica di cui al comma 4 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 ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera f) sulla base dell'aggiornamento dei dati contenuti nel quadro conoscitivo, in presenza 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; (c. 4 bis, aggiunto dall'art. 22, c. 2, della L.R. n. 14/2017, tenuto conto di quanto dettato dall'art. 28, della L.R. n. 14/2017);
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. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 e in sede di adozione dello strumento il comune dà atto dell'avvenuto espletamento delle procedure di cui alla presente lettera e degli esiti delle stesse".
(c. 4 bis, aggiunto dall'art. 22, c. 2, della L.R. n. 14/2017, tenuto conto di quanto dettato dall'art. 28, della L.R. n. 14/2017).

"ALLEGATO C" – D.G.R. n. 668 del 15.05.2018 – L.R. n. 14/2017 (rif.: Art. 4 – misure di programmazione e di controllo sul contenimento del consumo di suolo): valore della "quantità massima di consumo di suolo ammesso" per il Comune di San Pietro in Gu fissato in ha 14,36 – come di seguito evidenziato (per estratto)

ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				
					RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale suolo CORRETTIVO	RESIDUO CON CORRETTIVO	Variazione per classe ampiezza (2=≤10%; 3=3%; 4=>10%)	Variazione per tendenze alluvione (from 0=0%; 1=1%; 2=2%; 3=3%; 4=4%)	Variazione per variazioni eventi sismici (0=0%; 1=1%; 2=2%; 3=3%; 4=4%)	QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	Riferimento Tabelle Allegato D
				ha	ha	%	ha	%	%	%	ha	
12	028078	San Pietro in Gu	Padova	25,19	15,12	95,00%	14,36	0,00%	0,00%	0,00%	**14,36**	

L'aggiornamento dei dati relativi alla "superficie residua stimata" (P.R.G. – P.A.T., come da tabella a lato) risulta essere il seguente:

A) Totale destinazione "Residenziale"	87.048
B) Totale destinazione "Produttiva"	40.631
Totale "superficie residua stimata" A) + B)	127.679 (ha 12,76)

Con riferimento al P.A.T. ed, in particolare, alla "Superficie Agricola Trasformabile" (S.A.T. disponibile) pari a mq. 180.033 (ha 18,00) (v. art. 66.11 N.T. del P.A.T.) viene operata la seguente verifica:

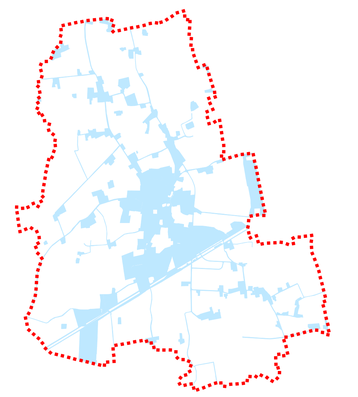
destinazione "Residenziale"	
superficie complessiva prevista dal P.A.T. (mq)	66.515
destinazione "Produttiva"	
superficie complessiva prevista dal P.A.T. (mq)	36.088
Totale superficie complessiva prevista dal P.A.T.	**102.603**

Alla luce di quanto sopra, il conseguente aggiornamento della tabella relativa alla "QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO" risulta essere la seguente:

ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				
					RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale suolo CORRETTIVO	RESIDUO CON CORRETTIVO	Variazione per classe ampiezza (2=≤10%; 3=3%; 4=>10%)	Variazione per tendenze alluvione (from 0=0%; 1=1%; 2=2%; 3=3%; 4=4%)	Variazione per variazioni eventi sismici (0=0%; 1=1%; 2=2%; 3=3%; 4=4%)	QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	Riferimento Tabelle Allegato D
				ha	ha	%	ha	%	%	%	ha	
12	028078	San Pietro in Gu	Padova	12,76	7,65	95,00%	7,27	0,00%	0,00%	0,00%	**7,27**	

Tenuto conto che la definizione di "consumo di suolo" (art. 2, comma 1, lett. c), della L.R. n. 14/2017) citata nel presente testo, indica come "il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale" (pertanto la quantità di suolo assegnata potrà registrare eventuali variazioni dovute a interventi di "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 deimpermeabilizzazione del suolo o gli interventi di cui all'art. 6 della L. n. 10/2013 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi"), dal punto di vista precauzionale la quantità massima di consumo di suolo ammesso (ha 7,27) rappresenta il limite quantitativo alle trasformazioni.

Ambiti di urbanizzazione consolidata *(ai sensi dell'art. 2, c. 1, lett. e),della L.R. 14/2017)*

Confine comunale

Ambiti di urbanizzazione consolidata