



**COMUNE DI SAN PIETRO IN GU**  
Provincia di Padova

**P.I.**

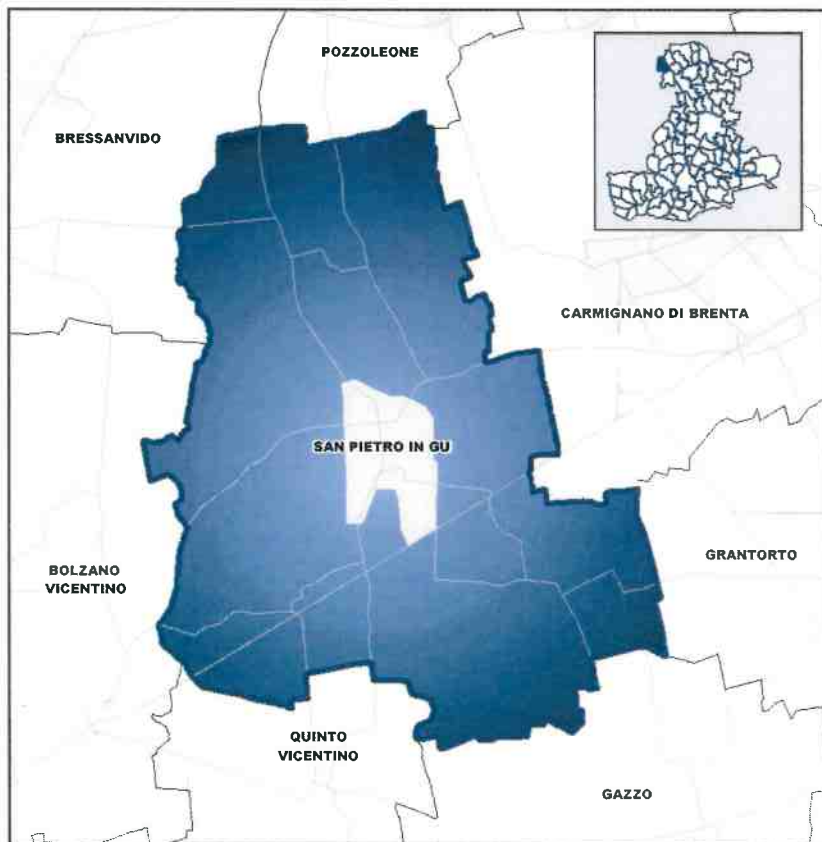
Elaborato

Scala

**P.R.C. - DISPOSIZIONI OPERATIVE**

## **DOCUMENTO DEL SINDACO** **(art. 18, c. 1, L.R. n. 11/2004)**

**PRIMO P.I.**



**P  
I  
N  
T  
E  
R  
V  
E  
N  
T  
I  
A  
N  
O**



San Pietro In Gu

Ufficio Tecnico Comunale

Responsabile Servi\*io Urbanistica  
e Lavori Pubblici:

Dott. Geom. FRANCO Alberto  
Geom. ROSSI Giovanni (R.U.P.)

*Attività tecnico-specialistica e di supporto*  
Gruppo di Lavoro multidisciplinare:

Arch. Ghinello Giancarlo  
(comp. adeg. L.R. 14/2017)  
Arch. Miotello Michele  
(comp. adeg. REe al RET)  
Dott. For. Allibardi Andrea  
(comp. amb. 1paesagg. - sostenibilità)  
Dott. Geol. Stella Alberto  
(comp. geologica)  
Ing. \*en Giuliano  
(comp. idraulica)

Sindaco:

Dott. POLATI Paolo

Segretario comunale:

Dott. SPADETTO Enzo

Estremi di adozione: o.e.e. n. .... del .....  
Estremi di approvazione: o.e.e. n. .... del .....

**DICEMBRE 2022**



## INDICE

|                                                                                                                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TITOLO I .....</b>                                                                                                                                               | <b>2</b>  |
| <b>LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004, N. 11 .....</b>                                                                                                                  | <b>2</b>  |
| 1 Premesse.....                                                                                                                                                     | 2         |
| 2 Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) del “Medio Brenta” .....                                                                              | 4         |
| 3 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) .....                                                                                                  | 5         |
| 4 Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.).....                                                                                                     | 6         |
| 5 Accordi tra soggetti pubblici e privati .....                                                                                                                     | 6         |
| 6 Accordo di programma .....                                                                                                                                        | 7         |
| 7 Quadro conoscitivo e basi informative – Aggiornamento del quadro conoscitivo.....                                                                                 | 7         |
| 8 Rapporto tra P.R.G. e P.A.T. ....                                                                                                                                 | 8         |
| 9 Durata delle previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione in rapporto al P.I.....                                                                 | 8         |
| 10 Interventi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali.....                                                                                       | 9         |
| 11 Varianti allo strumento urbanistico comunale per aree commerciali destinate a medie strutture di vendita .....                                                   | 9         |
| 12 Varianti alle previsioni del P.I. previste da P.U.A. ....                                                                                                        | 9         |
| 13 “Varianti Verdi” per la riclassificazione di aree edificabili .....                                                                                              | 9         |
| 14 Disposizioni regionali per il contenimento del consumo di suolo, riqualificazione, rigenerazione e miglioramento della qualità insediativa: L.R. n. 14/2017..... | 10        |
| 15 Riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione .....                            | 12        |
| 16 Criteri informativi prevalenti per le future politiche in materia di governo del territorio comunale con l’obiettivo di contenere il consumo di suolo .....      | 14        |
| 17 Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto.....                                                                                  | 16        |
| <b>TITOLO II .....</b>                                                                                                                                              | <b>17</b> |
| <b>IL P.A.T. DI SAN PIETRO IN GU .....</b>                                                                                                                          | <b>17</b> |
| 1 Premesse.....                                                                                                                                                     | 17        |
| 2 Finalità della pianificazione comunale .....                                                                                                                      | 17        |
| 3 Obiettivi generali.....                                                                                                                                           | 17        |
| 4 Contenuti del P.A.T. ....                                                                                                                                         | 18        |
| 5 Natura ed efficacia dei contenuti del P.A.T.....                                                                                                                  | 19        |
| 6 Trasformazione sostenibile del territorio .....                                                                                                                   | 20        |
| <b>TITOLO III .....</b>                                                                                                                                             | <b>23</b> |
| <b>IL PRIMO P.I. EFFETTIVO DI SAN PIETRO IN GU.....</b>                                                                                                             | <b>23</b> |
| 1 Premesse di carattere generale .....                                                                                                                              | 23        |
| 2 Composizione.....                                                                                                                                                 | 24        |
| 3 Formazione .....                                                                                                                                                  | 24        |
| 4 Durata delle previsioni di Piano .....                                                                                                                            | 25        |
| 5 Raccordo operativo tra il P.R.G. e la disciplina del P.A.T. (Primo P.I. effettivo).....                                                                           | 25        |
| <b>TITOLO IV .....</b>                                                                                                                                              | <b>30</b> |
| <b>I CRITERI DI SOSTENIBILITA’ DEL PRIMO P.I. EFFETTIVO .....</b>                                                                                                   | <b>30</b> |
| 1 Microzonazione sismica del territorio comunale di San Pietro in Gu .....                                                                                          | 30        |
| 2 Rapporto tra Primo P.I. e Studio di V.C.I. ....                                                                                                                   | 30        |
| 3 Rapporto tra Primo P.I. e V.A.S. ....                                                                                                                             | 30        |
| 4 Rapporto tra Primo P.I. e V.Inc.A. ....                                                                                                                           | 32        |

\*\*\*\*\*

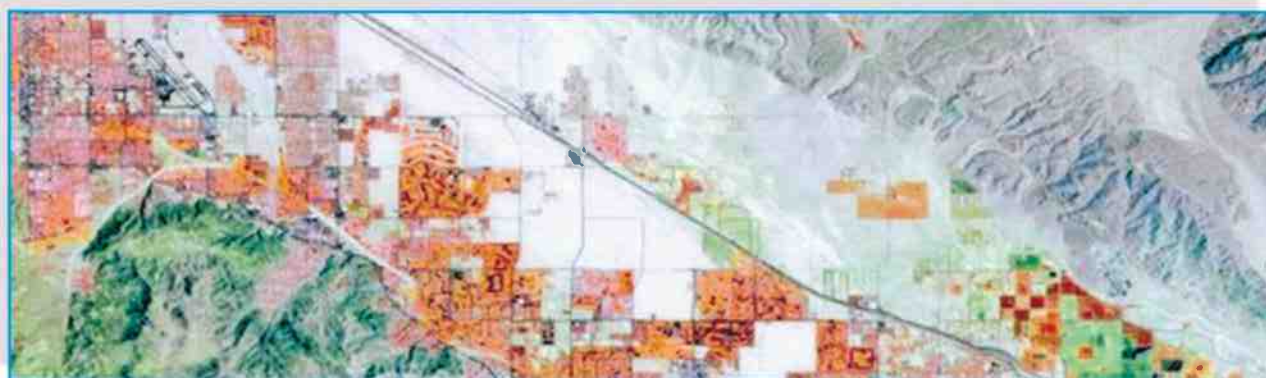


## TITOLO I

### LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004, N. 11

#### 1 Premesse

La legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 detta norme per il governo del territorio e 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.



La legge stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione, per il raggiungimento delle seguenti 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 e delle aree di importanza naturalistica;
- utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente;
- messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico;
- coordinamento delle dinamiche del territorio comunale con le politiche di sviluppo regionale e nazionale.

Le finalità di cui sopra sono perseguite, nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza, mediante:

- la semplificazione dei procedimenti di pianificazione, con riduzione di tempi e con garanzia di trasparenza e partecipazione;
- l'adozione e l'utilizzo di un sistema informativo territoriale unificato e accessibile, al fine di disporre di elementi conoscitivi raffrontabili;
- il coinvolgimento dei cittadini, delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni, alla formazione degli strumenti di pianificazione e alle scelte che incidono sull'uso delle risorse ambientali;
- il riconoscimento in capo al Comune della responsabilità diretta nella gestione del proprio territorio.

Il governo del territorio 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.



*"Documento del Sindaco" (art. 18, c. 1, L.R. n. 11/2004)*

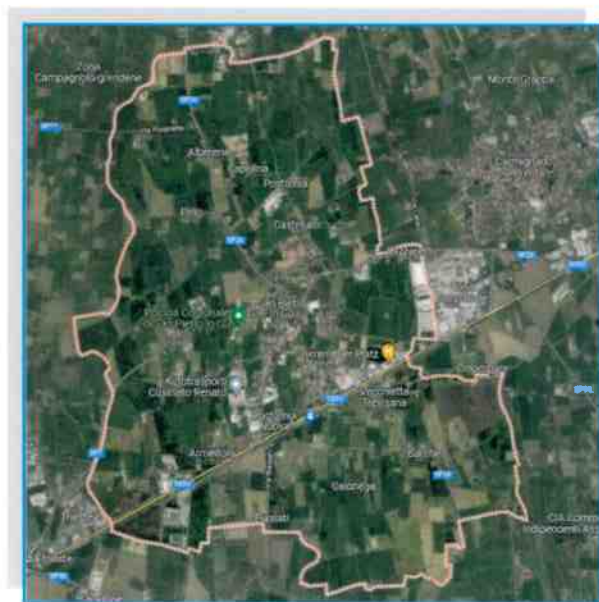
I Piani di livello sovracomunale stabiliscono i modi e i tempi di adeguamento dei Piani di livello comunale, nonché l'eventuale disciplina transitoria da applicarsi fino all'adeguamento.

Ogni Piano detta i criteri ed i limiti entro i quali il Piano di livello inferiore può modificare il Piano di livello sovraordinato senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso.

La pianificazione si articola in:

- a) Piano di Assetto del Territorio comunale (P.A.T.) e Piano degli Interventi comunali (P.I.) che costituiscono il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.), Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) e Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
- b) Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.);
- c) Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.).

La pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il P.R.C. che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel P.A.T. ed in disposizioni operative, contenute nel P.I..



Il P.A.T. 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.

Il P.I. è 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 P.A.T.I. è lo strumento di pianificazione intercomunale finalizzato a pianificare in modo coordinato scelte strategiche e tematiche relative al territorio di più comuni.

L'approvazione del P.T.R.C., del P.T.C.P. e delle loro varianti comporta l'obbligo per il Comune di adeguarsi adottando apposite varianti al P.A.T. ed al P.I. entro il termine massimo di cui all'art. 12, c. 5, della L.R. n. 11/2004.

Le varianti di adeguamento:

- a) sviluppano le direttive attraverso opportune analisi ed approfondimenti pianificatori;
- b) attuano le prescrizioni e adattano la individuazione dei vincoli in relazione alla diversa scala di rappresentazione.

Il Comune nella formazione degli strumenti di pianificazione urbanistica, conforma la propria attività al metodo del confronto e della concertazione con gli altri Enti pubblici territoriali e con le altre amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti.

L'Amministrazione comunale assicura, altresì, il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio comunale e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico invitandoli a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione.



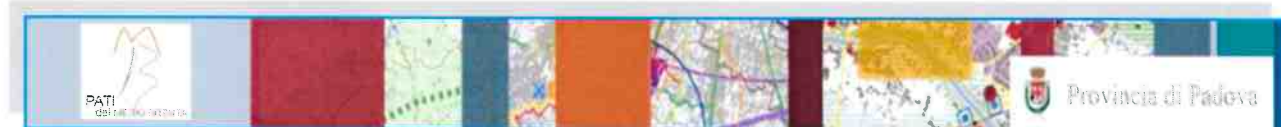
Al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile e durevole ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, il Comune, nell'ambito dei procedimenti di formazione degli strumenti di pianificazione urbanistica, provvede alla valutazione ambientale strategica (V.A.S.) degli effetti derivanti dall'attuazione degli stessi ai sensi della direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001 "Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente", tenuto conto dei criteri e modalità di applicazione della V.A.S., in considerazione dei diversi strumenti di pianificazione e delle diverse tipologie di Comuni, definiti dalla Giunta Regionale (ai sensi dell'art. 46, c. 1, lett. a), della L.R. n. 11/2004).

La V.A.S. evidenzia la congruità delle scelte degli strumenti di pianificazione rispetto agli obiettivi di sostenibilità degli stessi, alle possibili sinergie con gli altri strumenti di pianificazione individuando, altresì, le alternative assunte nella elaborazione del Piano, gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione e/o di compensazione da inserire nel Piano.

Con propria Deliberazione n. 61 del 21.01.2020 la Giunta Regionale ha approvato la *"Scheda per la valutazione degli impatti significativi sull'ambiente, derivanti dall'attuazione di piani o programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori di piani e programmi, ai sensi della L.R. 11/2004, art. 4 comma 4 bis"* (Allegato A: Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale – scheda contenente le informazioni necessarie per la valutazione degli eventuali impatti significativi sull'ambiente – art. 6, c. 3, D. Lgs. n. 152/2006 – art. 4 L.R. n. 11/2004 come modificato dall'art. 2 L.R. n. 29/2019 di adeguamento ordinamentale 2018 in materia di governo del territorio e paesaggio, ecc.).

## **2 Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) del "Medio Brenta"**

La Provincia di Padova, sulla scorta delle strategie del proprio strumento di coordinamento territoriale (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – P.T.C.P.), ha assunto una importante iniziativa, proponendosi Ente interlocutore nei confronti dei Comuni per la promozione ed il coordinamento di attività di rilevante interesse provinciale.



Lo strumento preordinato al coordinamento delle politiche di pianificazione urbanistica sovracomunale è il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) dal quale discendono poi i singoli P.A.T. / P.I. comunali.

La pianificazione coordinata riguarda ambiti sovracomunali omogenei per:

- caratteristiche insediativo-strutturali;
- geomorfologiche;
- storico-culturali;
- ambientali e paesaggistiche;

ed ha, come finalità:

- il coordinamento delle scelte strategiche di rilevanza sovracomunale;
- la predisposizione di una disciplina urbanistica ed edilizia unitaria per ambiti intercomunali;
- la definizione di meccanismi di "perequazione territoriale" attraverso l'equa ripartizione dei vantaggi e degli oneri tra i Comuni interessati mediante convenzione.

Il Comune di San Pietro in Gu, con nota del Sindaco in data 14.04.2010 prot. n. 3468, comunicava al Dirigente del Settore Urbanistica della Provincia di Padova, nonché ai Sindaci dei Comuni sottoscrittori del P.A.T.I. denominato "Medio Brenta" l'intenzione dell'Amministrazione comunale di dare corso ai lavori di formazione



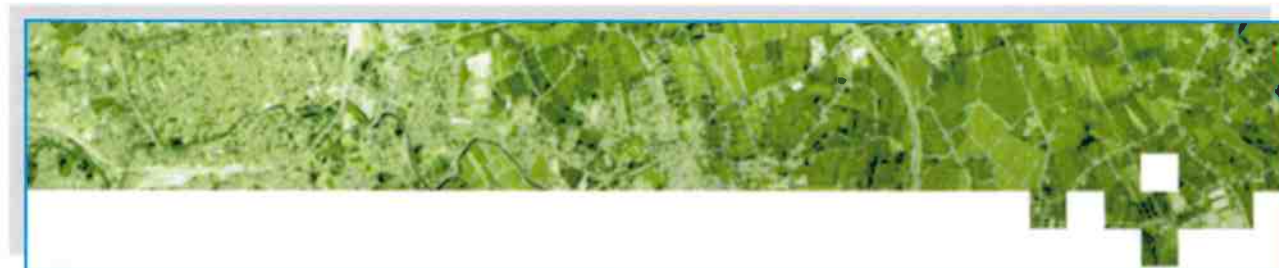
del primo P.A.T. comunale in coerenza con la progettualità sviluppata a livello di P.A.T.I., quindi facendola propria.

Il P.A.T.I. del "Medio Brenta" (sotto rappresentato) è stato successivamente:

- approvato in data 26.11.2010 (Verbale Conferenza di servizi decisoria, Valutazione Tecnica Provinciale, Parere VAS: approvazione del Piano e controdeduzioni alle osservazioni);
- ratificato con D.G.P. n. 49 del 22.02.2012 (BUR n. 21 del 16.03.2012).

### **3 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)**

La promulgazione della legge urbanistica veneta n. 11/2004 ha riacceso l'interesse e le attese dell'opinione pubblica negli scenari e nelle politiche di riassetto e sviluppo del territorio per il superamento delle criticità anche di tipo economico e sociale.



La Provincia, attraverso il Settore Urbanistica, ha attuato i compiti di pianificazione territoriale e di coordinamento della pianificazione urbanistica assegnati dalla normativa regionale vigente, attivando tutti gli strumenti e le risorse necessarie per la promozione e lo sviluppo del territorio.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) costituisce, come stabilito dalla L.R. n. 11/2004, *"lo strumento di pianificazione che delinea gli obiettivi e gli elementi fondamentali dell'assetto del territorio provinciale in coerenza con gli indirizzi per lo sviluppo socio-economico provinciale, con riguardo alle prevalenti vocazioni, alle sue caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, paesaggistiche ed ambientali (.....)"* (art. 22 L.R. n. 11/2004).

Il P.T.C.P. è stato adottato dal Consiglio Provinciale con Deliberazione n. 46 del 31.07.2006 e, a seguito del suo deposito presso le segreterie dei Comuni e della Provincia e pubblicazione dei relativi avvisi, si sono raccolte le osservazioni.

Con nota del 09.02.2009 il Piano è stato inviato alla Regione per la competente approvazione, avvenuta con D.G.R. n. 4234 del 29.12.2009, pubblicata sul Bur n. 14 del 16.02.2010, previo parere del Comitato V.T.R. n. 288 del 29.07.2009, della Commissione Regionale V.A.S. n. 51 del 30.06.2009, della Commissione Consiliare Regionale in data 01.12.2009.

Il Consiglio Provinciale, ha preso atto, con deliberazione n. 55 del 22.09.2011, della versione definitiva del Piano, così come adeguato alle prescrizioni regionali.

A seguito dell'accoglimento da parte del Consiglio Provinciale di una osservazione di modifica all'art. 35 delle Norme Tecniche del P.T.C.P., finalizzata alla regolamentazione delle "Eccellenze Produttive" in ambito provinciale, la Provincia di Padova ha avviato con procedura semplificata, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 11/2004, l'iter per la redazione di una variante al citato art. 35 delle N.T.. Tale variante è stata adottata con D.C.P. n. 1 del 24.01.2013 e, a seguito della sua trasmissione alla Giunta Regionale, è stata approvata per decorso dei termini, nel mese di maggio del 2013.



#### **4 Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.)**

La Regione Veneto ha avviato il processo di aggiornamento del P.T.R.C. vigente (approvato nel 1992, risponde all'obbligo emerso con la L. n. 431/1985 di salvaguardare le zone di particolare interesse ambientale, attraverso l'individuazione, il rilevamento e la tutela di un'ampia gamma di categorie di beni culturali e ambientali), come riformulazione dello strumento generale relativo all'assetto del territorio veneto.

il P.T.R.C. rappresenta, quindi, lo strumento regionale di governo del territorio che, ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 11/2004, in linea e coerenza con il nuovo quadro programmatico previsto dal Programma Regionale di Sviluppo (P.R.S., di cui alla L.R. n. 35/2001 “Nuove norme sulla programmazione”), ed in conformità con le nuove disposizioni introdotte con il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D. Lgs. n. 42/2004), indica gli obiettivi e le linee principali di organizzazione e di assetto del territorio regionale, nonché le strategie e le azioni volte alla loro realizzazione.



Con D.G.R.V. n. 372 del 17.02.2009 è stato adottato il P.T.R.C. ai sensi della L.R. n. 11/2004 (art.li 25 e 4).

Con D.D.R. n. 15 del 06.04.2012 sono stata adottati il Documento Preliminare e il Rapporto Ambientale Preliminare per la Variante Parziale n. 1 al P.T.R.C. (adottato con D.G.R. n. 372/2009) e sono state avviate le procedure di concertazione e consultazione, ai sensi della L.R. n. 11/2004, del D. Lgs. n. 152/2006 e della D.G.R. n. 791/2009.

La Variante Parziale n. 1 al P.T.R.C. 2009 per l'attribuzione della valenza paesaggistica è stata adottata con D.G.R.V. n. 427 del 10.04.2013, quindi pubblicata nel B.U.R. n. 39 del 03.05.2013.

Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento è stato successivamente approvato con D.C.R. n. 62 del 30.06.2020 (B.U.R. n. 107 del 17.07.2020), non ha la valenza di piano paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004, ed è entrato in vigore il 02.08.2020 (decorsi quindici giorni dalla sua pubblicazione nel B.U.R., ai sensi dell'art. 82 delle Norme Tecniche del medesimo).

Allo scopo di facilitare l'applicazione di alcuni articoli delle Norme Tecniche del P.T.R.C. vigente, la Giunta Regionale ha predisposto delle “Linee-guida” con riferimento agli articoli 79 (Architetture del Novecento) e 81 (Adeguamento degli strumenti territoriali e urbanistici) di cui alla D.G.R. n. 1619 del 19.11.2021, ed all'articolo 40 (Aree afferenti ai caselli autostradali, agli accessi alle superstrade e alle stazioni della Rete ferroviaria regionale) di cui alla D.G.R. n. 258 del 15.03.2022.

#### **5 Accordi tra soggetti pubblici e privati**

Il Comune (ma anche le Province e la Regione), nei limiti delle competenze di cui alla L.R. n. 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Detti accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di



pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

Per quanto non disciplinato dalla legge regionale, trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 11, commi 2 e seguenti, della L. n. 241/1990 e s.m.i..

Per queste finalità, con propria Deliberazione n. 16 del 12.11.2013 il Consiglio Comunale di San Pietro in Gu ha approvato i “criteri e modalità attinenti ai meccanismi negoziali riguardanti gli accordi tra soggetti pubblici e privati attributivi di vantaggi economici”.

## **6 Accordo di programma**

Per la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata del Comune, Provincia e Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.. I rapporti con i privati sono disciplinati da un atto unilaterale d'obbligo o da una convenzione da allegare all'accordo di programma.

Qualora l'accordo di programma comporti variante allo strumento urbanistico, lo stesso è approvato ai sensi dell'art. 34 del decreto legislativo n. 267 del 2000 e successive modificazioni, come specificato e integrato secondo quanto previsto dall'art. 7 della L.R. n. 11/2004.

L'accordo di programma è sottoscritto dai rappresentanti delle Amministrazioni e dai soggetti pubblici che partecipano all'accordo.

Ove l'accordo di programma comporti variante al P.A.T., è necessaria l'adesione della Provincia e l'accordo è approvato dal Presidente della Provincia.

Ove comporti variante al P.I., l'accordo è approvato dal Sindaco. L'adesione del Sindaco deve essere ratificata dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dell'accordo di programma a pena di decadenza.

Qualora l'accordo di programma non venga realizzato nei termini previsti l'eventuale variante urbanistica decade.

## **7 Quadro conoscitivo e basi informative – Aggiornamento del quadro conoscitivo**

Il quadro conoscitivo è il sistema integrato delle informazioni e dei dati necessari alla comprensione delle tematiche svolte dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

Le basi informative che costituiscono il quadro conoscitivo sono parte del sistema informativo comunale e dei soggetti pubblici e privati, ivi compresi i soggetti gestori di impianti di distribuzione di energia, che svolgono funzioni di raccolta, elaborazione e aggiornamento di dati conoscitivi e di informazioni relativi al territorio e all'ambiente; dette basi informative contengono dati ed informazioni finalizzati alla conoscenza sistematica degli aspetti fisici e socio-economici del territorio, della pianificazione territoriale e della programmazione regionale e locale.

La Giunta regionale svolge attività di monitoraggio delle previsioni degli strumenti urbanistici comunali e della loro attuazione, anche mediante la rilevazione sistematica di indicatori appositamente individuati.



L'aggiornamento del quadro conoscitivo predisposto dal Comune – ai sensi dell'art. 17, comma 5, lettera f), della L.R. n. 11/2004 – per il P.I. e per ogni sua variante è trasmesso, a cura del Comune, alla Giunta regionale, ai fini del monitoraggio e dello svolgimento delle attività dell'“Osservatorio della pianificazione territoriale ed urbanistica” (di cui all'art. 8 della L.R. n. 11/2004), dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'Albo Pretorio.

Ai sensi dell'art. 18 (Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi), c. 5 bis, della L.R. n. 11/2004 (introdotto dall'art. 23 della L.R. n. 14/2017), *“Il Comune trasmette alla Giunta Regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui all'articolo 11 bis dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio; la trasmissione del quadro conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione del Piano.”*<sup>1</sup>.

## **8 Rapporto tra P.R.G. e P.A.T.**

Il P.R.G. ha mantenuto efficacia fino all'approvazione del primo P.A.T. (ai sensi dell'art. 48, c. 5, della L.R. n. 11/2004):

- a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., il P.R.G., per le parti compatibili con il P.A.T., è diventato il P.I. (ai sensi dell'art. 48, c. 5 bis, della L.R. n. 11/2004);
- quanto previsto al punto precedente non trova applicazione nel caso di approvazione di P.A.T.I. che disciplinano solo in parte il territorio dei Comuni interessati o affrontano singoli tematismi, ai sensi dell'articolo 16, c. 1, della L.R. n. 11/2004 (art. 48, c. 5 ter, L.R. n. 11/2004);
- dall'approvazione del primo P.A.T. decorre, per il P.I. di cui all'art. 48, c. 5 bis, della L.R. n. 11/2004, il termine di decadenza di cui all'art. 18, c. 7, della L.R. n. 11/2004, ferma restando la specifica disciplina per i vincoli preordinati all'esproprio prevista dalla normativa vigente (ai sensi dell'art. 48, c. 5 quater, della L.R. n. 11/2004).

## **9 Durata delle previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione in rapporto al P.I.**

Decorsi 5 anni dall'entrata in vigore del P.I. decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a P.U.A. non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i “vincoli urbanistici preordinati all'esproprio” di cui all'art. 34 della L.R. n. 11/2004; in tali ipotesi si applica l'art. 33<sup>2</sup> della L.R. n. 11/2004 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree da adottarsi entro il termine di 180 giorni dalla decadenza; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'art. 30 (Annullamento dei provvedimenti comunali e poteri sostitutivi) della L.R. n. 11/2004. (rif.: art. 18, c. 7, della L.R. n. 11/2004, così sostituito dall'art. 23, c. 2, della L.R. n. 14/2017)

Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo

<sup>1</sup> V. specifiche tecniche per la compilazione del Q.C. e le modalità per il suo invio alla Giunta regionale di cui alla nota della Direzione Pianificazione Territoriale prot. n. 322352 del 01.08.2017 e successiva comunicazione prot. n. 393050 del 20.09.2017 a firma dell'Assessore al Territorio Cultura e Sicurezza.

<sup>2</sup> 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 interventi 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.



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% del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'I.M.U.; 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 dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004. (rif.: art. 18, c. 7 bis, della L.R. n. 11/2004, aggiunto dall'art. 23, c. 3, della L.R. n. 14/2017)

## **10 Interventi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali**

Sono sempre ammessi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali, anche in assenza dei P.U.A. dagli stessi richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria. (rif.: art. 18 bis della L.R. n. 11/2004, aggiunto dall'art. 20, c. 1, della L.R. n. 11/2010)

## **11 Varianti allo strumento urbanistico comunale per aree commerciali destinate a medie strutture di vendita**

Le varianti al P.I. finalizzate all'individuazione di aree commerciali ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'art. 18, c. 1<sup>3</sup>, e dell'art. 21, c. 1<sup>4</sup>, della L.R. n. 50/2012 “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto”, in deroga a quanto previsto all'art. 18, c. 8 della L.R. n. 11/2004, sono effettuate con le procedure di cui all'art. 18 ter della L.R. n. 11/2004 (articolo aggiunto dall'art. 3, c. 1, della L.R. n. 4/2015 – v. anche art. 3, c. 2, della citata L.R. n. 4/2015 in materia di varianti in deroga al divieto di cui all'art. 48, c. 1, della L.R. n. 11/2004).

## **12 Varianti alle previsioni del P.I. previste da P.U.A.**

Nei Comuni che hanno adeguato il proprio strumento urbanistico ai sensi dell'art. 13, c. 10, della L.R. n. 14/2017 recante, in particolare, le disposizioni regionali per il contenimento del consumo di suolo, i P.U.A. possono prevedere varianti alle previsioni del P.I., purché in coerenza ed attuazione con gli obiettivi e i criteri generali del P.I. medesimo. In tale caso, il P.U.A. è adottato e approvato dal Consiglio Comunale con le procedure previste dai commi 3, 4, 5, 6 e 8 dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 (ai sensi dell'art. 20, c. 8 ter, della L.R. n. 11/2004, inserito dall'art. 4, c. 1, della L.R. n. 19/2021).

## **13 “Varianti Verdi” per la riclassificazione di aree edificabili**

L'art. 7 della L.R. n. 4/2015 (recante modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali) ha introdotto le cosiddette “varianti verdi” che consentono al Comune di operare, su proposta dei cittadini interessati, la restituzione all'uso agricolo o naturale dei suoli interessati, attraverso la loro riclassificazione urbanistica, in sintonia con gli obiettivi di contenere il consumo

<sup>3</sup> “1. L'apertura, l'ampliamento di superficie, il mutamento del settore merceologico, il trasferimento di sede, nonché il subingresso delle medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.500 metri quadrati sono soggetti a SCIA, da presentarsi al SUAP. Il subingresso nelle medie strutture di vendita del settore merceologico non alimentare, la riduzione di superficie, la sospensione e la cessazione dell'attività sono soggetti a comunicazione.” (comma così sostituito da art. 46, c. 1, della L.R. n. 15/2018)

<sup>4</sup> “1. Le medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.500 metri quadrati possono essere insediate in tutto il territorio comunale, purché non in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico comunale.”



di suolo e di invertire il processo di urbanizzazione del territorio.

La norma ha anticipato, di fatto, le finalità di una legge organica in materia – ossia la L.R. n. 14/2017 descritta al successivo capitolo 14 – con un primo e temporaneo "rimedio" (rappresentato per l'appunto dalle varianti verdi), l'adesione dei Comuni a politiche urbanistiche più attente alla riorganizzazione e alla riqualificazione del tessuto insediativo esistente – conformemente a quanto previsto dall'art. 2 della L.R. n. 11/2004.

Tramite la Circolare n. 1 del 11.02.2016 sono stati forniti tutti i chiarimenti operativi del caso in merito all'art. 7 della L.R. n. 4/2015.

A partire dal 2016<sup>5</sup>, il Comune ha avviato politiche urbanistiche più attente alla riorganizzazione ed alla riqualificazione del tessuto insediativo esistente – conformemente ai contenuti e finalità della L.R. n. 11/2004 (art. 2) e nelle more di un intervento legislativo regionale più sistematico ed efficace<sup>6</sup> – operando, su proposta dei cittadini aventi titolo, la restituzione all'uso agricolo o naturale dei suoli interessati, attraverso la loro riclassificazione urbanistica, in sintonia con gli obiettivi di contenere il consumo di suolo e di invertire il processo di urbanizzazione del territorio; in tal senso con D.C.C. n. 12 del 26.05.2017 è stata approvata una specifica variante al P.R.G., per l'anno 2016, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 4/2015 (varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili), tenuto conto dei chiarimenti forniti dalla specifica Circolare n. 1/2016; infine con D.C.C. n. 16 del 22.04.2021 è stata approvata la c.d. "variante verde" per l'anno 2020.

#### **14 Disposizioni regionali per il contenimento del consumo di suolo, riqualificazione, rigenerazione e miglioramento della qualità insediativa: L.R. n. 14/2017**

La legge regionale 06 giugno 2017, n. 14 dettante principalmente le *"Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo"*, ma anche modifiche alle *"norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"* di cui alla L.R. n. 11/2004, è entrata in vigore il 24.06.2017 (B.U.R. n. 56/09.06.2017).

Con l'entrata in vigore la Regione ha inteso recepire quanto ormai da tempo era divenuto un fondamento per la Comunità Europea, ossia il riconoscimento del "suolo" come una *risorsa essenzialmente non*

<sup>5</sup> L'Ufficio di Piano ha redatto gli elaborati di rito (avviso pubblico – modulo richiesta per la riclassificazione delle aree edificabili), quindi con con D.G.C. n. 41 del 22.04.2016 è stato dato l'indirizzo all'Ufficio di Piano di provvedere alla redazione della variante al vigente P.R.G.-P.I. (ossia la Variante n. 1 al P.R.G.-P.I.), ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 4/2015, conseguente alla valutazione delle istanze pervenute, tenuto conto che la finalità delle "Varianti Verdi" è quella del "contenimento del consumo del suolo", quindi le richieste devono rispondere a questo principio.

<sup>6</sup> Successivamente intervenuto tramite:

- la L.R. n. 14/2017 (entrata in vigore il 24.06.2017), recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della L.R. n. 11/2004, che ha promosso un processo di revisione sostanziale della disciplina urbanistica ora ispirata ad una nuova coscienza delle risorse territoriali ed ambientali;
- la L.R. n. 14/2019 (entrata in vigore il 06.04.2019), che ha previsto un'azione di *"cleaning"* del territorio attraverso la densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la demolizione di manufatti incongrui o elementi di degrado e la riqualificazione edilizia ed ambientale, in un'ottica di riordino del territorio urbano e sostituzione del patrimonio edilizio degradato o dismesso, contemplando specifiche premialità e incrementi volumetrici connessi all'utilizzo di *"crediti edilizi da rinaturalizzazione"*;
- la L.R. n. 29/2019 (entrata in vigore il 31.07.2019) (legge regionale di adeguamento ordinamentale 2018 in materia di governo del territorio e paesaggio, parchi, trasporto pubblico, lavori pubblici, ambiente, cave e miniere, turismo e servizi all'infanzia);  
ma anche per mezzo della nuova normativa relativa all'adozione di misure di semplificazione e accelerazione dell'iter di alcuni procedimenti amministrativi ed alla riduzione di oneri e adempimenti di cui alla:
  - L.R. n. 19/2021, entrata in vigore il 03.07.2021 (semplificazioni in materia urbanistica ed edilizia per il rilancio del settore delle costruzioni e la promozione della rigenerazione urbana e del contenimento del consumo di suolo – *"Veneto Cantiere Veloce"*).



*rinnovabile, caratterizzata da velocità di degrado potenzialmente rapide e processi di formazione e rigenerazione estremamente lenti.*

Il suolo, 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. (rif.: art. 1, c. 1, della L.R. n. 14/2017)

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, contemplando l'utilizzo di nuove risorse territoriali esclusivamente quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente (ai sensi dell'art. 1, c. 2, della L.R. n. 14/2017, in coerenza con quanto previsto dall'art. 2, c. 1, lett. d), della L.R. n. 11/2004).

Con riferimento alla sopracitata L.R., si ritiene utile puntualizzare il significato dei seguenti termini:

– *ambiti di urbanizzazione consolidata (A.U.C.)*

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 ed 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 eco-sistemiche 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 ed a ridurre gli effetti negativi, diretti o indiretti, degli interventi di edificazione ed urbanizzazione del territorio sull'ambiente e sul benessere umano;

– *compensazione ecologica*



*“Documento del Sindaco” (art. 18, c. 1, L.R. n. 11/2004)*

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 (promozione di iniziative locali per lo sviluppo degli spazi verdi urbani) della L. n. 10/2013 recante “Norme per lo sviluppo degli spazi verdi”.

La pianificazione territoriale e urbanistica privilegia gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata che non comportano consumo di suolo, con l'obiettivo della riqualificazione e rigenerazione, sia a livello urbanistico-edilizio, sia a livello economico-sociale, del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione, assicurando adeguati standard urbanistici, nonché il recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico e socio-economico, o in stato di abbandono, sotto utilizzate o utilizzate impropriamente.

In ottemperanza alle disposizioni regionali per il contenimento del consumo di suolo, di cui alla L.R. n. 14/2017, il Comune di San Pietro in Gu ha trasmesso alla Regione – entro la scadenza prevista del 25 agosto 2017 – la scheda informativa di cui all'“Allegato A” (ai sensi dell'art. 4, comma 5), unitamente alla documentazione relativa agli “ambiti di urbanizzazione consolidata”, individuati con D.G.C. n. 59 del 03.08.2017 (ai sensi dell'art. 13, comma 9).

In ossequio a quanto dettato dall'art. 4, c. 2, lett. a), della L.R. n. 14/2017, la Giunta Regionale con Deliberazione n. 668 del 15.05.2018 (pubblicata nel B.U.R. n. 51 del 25.05.2018) ha operato l'individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale, quindi approvato l'“Allegato C” relativo alla “Ripartizione quantità massima di consumo di suolo” per ambiti comunali o sovracomunali omogenei;

in merito al limite quantitativo alle trasformazioni, ossia alla quantità massima di consumo di suolo ammesso per il Comune di San Pietro in Gu (appartenente all'A.S.O. 12 – Pianura Centrale Veneta, 34 Comuni) la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio comunale, così come attribuita (rif. Allegato C, D.G.R. n. 668 del 15.05.2018), risulta essere di ha 14,36 (limite quantitativo alle trasformazioni)<sup>7</sup>.

La Giunta regionale tramite la succitata Deliberazione ha stabilito quanto segue:

- “... per i Comuni dotati di P.A.T. la quantità assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo effettivo di Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) Trasformabile<sup>8</sup>, calcolata in sede di approvazione del P.A.T., ovvero a quella residua a seguito dell'approvazione del P.I. o sue varianti; ...” (v. punto 7 del deliberato);
- “i Comuni in sede di adeguamento al presente provvedimento provvederanno, ai sensi dell'articolo 13, comma 9 della L.R. n. 14/2017, alla “conferma o rettifica” degli ambiti di urbanizzazione consolidata inizialmente individuati e alla verifica dei dati trasmessi e contenuti nella “Scheda Informativa” (v. punto 8 del deliberato);

Il Comune di San Pietro in Gu ha dato corso alla prima Variante di Adeguamento del P.A.T. alla L.R. n. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo (ai sensi del comb. disp. art. 13, c. 10 con art. 14, c. 1, lett. b), della L.R. n. 14/2017), approvata con D.C.C. n. 6 del 22.05.2020.

## **15 Riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione**

Al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché di promuovere e agevolare

<sup>7</sup> 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 le quantità di suolo assegnate ad ogni singolo Comune potranno avere eventuali variazioni dovute a interventi di “compensazione ecologica”.

<sup>8</sup> La S.A.U. trasformabile (S.A.T.) calcolata in sede di approvazione del P.A.T. ammonta a ha 18,00.



la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, trova applicazione quanto specificatamente dettato dall'art. 5, comma 9 e seguenti, della L. n. 106/2011<sup>9</sup>;

Ai fini del risparmio del suolo e della salvaguardia delle aree comunali non urbanizzate, i Comuni possono prevedere particolari misure di vantaggio volte a favorire il riuso e la riorganizzazione degli insediamenti residenziali e produttivi esistenti, rispetto alla concessione di aree non urbanizzate ai fini dei suddetti insediamenti, nonché prevedere opportuni strumenti e interventi per la conservazione e il ripristino del paesaggio rurale o forestale non urbanizzato di competenza dell'Amministrazione comunale, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 6, c. 2, della L. n. 10/2013.

Al fine di agevolare le procedure edilizie e ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese, nonché di assicurare processi di sviluppo sostenibile, con particolare riguardo al recupero del patrimonio edilizio esistente e alla riduzione del consumo di suolo, trovano applicazione le semplificazioni e le altre misure introdotte dall'art. 17 della L. n. 164/2014<sup>10</sup> (in particolare agli articoli 3-bis, 4, 16 e 17 del T.U. Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001).

Con la L.R. n. 14/2019<sup>11</sup> *"Veneto 2050"* – concernente principalmente le *"Politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio"* (ma anche modifiche alla L.R. n. 11/2004) – la Regione del Veneto, nell'ambito delle finalità di contenimento del consumo di suolo, nonché di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare, ha inteso promuovere misure volte al miglioramento della qualità della vita delle persone all'interno delle città, nonché al riordino urbano mediante la realizzazione di interventi mirati alla coesione sociale, alla tutela delle disabilità, alla qualità architettonica, alla sostenibilità ed efficienza ambientale con particolare attenzione all'economia circolare e alla bioedilizia, alla valorizzazione del paesaggio, alla rinaturalizzazione del territorio veneto ed al preferibile utilizzo agricolo del suolo, alla implementazione delle centralità urbane, nonché alla sicurezza delle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica; per dette finalità la legge, in particolare, promuove politiche per la densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la demolizione di manufatti incongrui e la riqualificazione edilizia ed ambientale, contemplando specifiche premialità e incrementi volumetrici connessi all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione (rif. art. 1); finalità di *"Veneto 2050"* è quindi quella di compiere operazioni di *"cleaning"* ovvero di pulizia del territorio da quegli edifici o elementi la cui permanenza ulteriore risulterebbe in contrasto con l'interesse pubblico alla tutela dell'ambiente, del paesaggio e dell'ordinato sviluppo urbano; a tal fine le operazioni di demolizione e rinaturalizzazione sono

<sup>9</sup> Legge 12 luglio 2011, n. 106: Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 (c.d. "Decreto Sviluppo") Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia. Il T.A.R. Veneto (Sezione II, Sentenza n. 205/2016) ha stabilito che *"Non corrisponde a verità che la regione Veneto non abbia provveduto all'approvazione della specifica legge regionale per incentivare le azioni previste dal comma 9 dell'art. 5 del d.l. n° 70 del 2011 perché la regione Veneto ha specificamente adottato la legge regionale n° 32 del 2013."* Per le finalità del caso vale la pena rammentare la seguente sequenza normativa: L.R. n. 14/2009 (c.d. primo Piano Casa); L.R. n. 13/2011 (c.d. secondo Piano Casa); L.R. n. 32/2013 *"Nuove disposizioni per il sostegno e la riqualificazione del settore edilizio e modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia"* entra in vigore il 01.12.2013 (c.d. terzo Piano Casa); L.R. n. 14/2019 *"Veneto 2050"* (c.d. quarto Piano Casa).

<sup>10</sup> Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 11 settembre 2014, n. 133 (c.d. *"Sblocca Italia"*), Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive.

<sup>11</sup> Pubblicata nel B.U.R. n. 32 del 05.04.2019 entrata in vigore il giorno successivo alla pubblicazione, ossia il 06.04.2019. In attuazione di quanto previsto dal c. 8 dell'art. 17 la Giunta Regionale con Deliberazione n. 470 del 13.04.2021 (B.U.R. n. 52 del 20.04.2021), ha approvato la Circolare n. 1 del 19.04.2021, contenete disposizioni di indirizzo e applicative della legge.



incentivate tramite l'attribuzione di crediti edilizi da rinaturalizzazione dalla cui alienazione, o altra forma di circolazione, la proprietà possa essere ristorata rispetto ai costi sostenuti (demolizione ed eventuale modifica, valore residuo dell'immobile, ecc.; in attuazione di quanto previsto dall'art. 4 (crediti edilizi da rinaturalizzazione), c. 1, la Giunta Regionale con Deliberazione n. 263 del 02.03.2020 ha approvato le *"Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi. Articolo 4, comma 2, lettera d) della legge regionale n. 14/2017 e articolo 4, comma 1 della legge regionale n. 14/2019"*.

La Regione del Veneto, al fine di agevolare la rigenerazione e l'efficientamento del patrimonio edilizio esistente, nonché sostenere la ripresa economica e produttiva della Regione, in particolare del comparto edilizio, nel rispetto della normativa regionale sul contenimento del consumo del suolo, dell'autonomia degli Enti locali ed avuto riguardo alla sostenibilità ambientale degli interventi, tramite la L.R. n. 19/2021<sup>12</sup> recante *"Semplificazioni in materia urbanistica ed edilizia per il rilancio del settore delle costruzioni e la promozione della rigenerazione urbana e del contenimento del consumo di suolo – Veneto Cantiere Veloce"* ha assunto misure per la semplificazione dei procedimenti amministrativi urbanistici ed edilizi (rif.: art. 1, c. 1); in particolare: l'art. 3 ha sostituito integralmente l'art. 14 bis della L.R. n. 11/2004 inerente le *"varianti urbanistiche semplificate al piano di assetto del territorio comunale"*; l'art. 4 ha modificato l'art. 20 della L.R. n. 11/2004 tramite l'inserimento del comma "8 ter" (come già descritto nel precedente cap. 12, i Piani Urbanistici Attuativi possono prevedere varianti alle previsioni del P.I., purché in coerenza ed attuazione con gli obiettivi e i criteri generali del P.I. medesimo); l'art. 5 ha inserito l'art. 42 bis nella L.R. n. 11/2004 concernente la *"disciplina del mutamento della destinazione d'uso"*.

## **16 Criteri informativi prevalenti per le future politiche in materia di governo del territorio comunale con l'obiettivo di contenere il consumo di suolo**

In osservanza dello Statuto Comunale di San Pietro in Gu – testo vigente approvato con D.C.C. n. 54 del 27.09.1991 (ultima approvazione) – modificato con D.C.C. n. 57 del 31.10.1995 (ultima modifica) – con particolare riferimento alla competenza della Giunta e all'ordinamento degli Uffici e dei Servizi, nel rispetto dei criteri generali stabiliti dal Consiglio Comunale, la Giunta Comunale tramite propria Deliberazione n. 73 del 06.08.2019 ha assunto uno specifico *"Atto di Indirizzo"* relativamente alle *"future politiche in materia di governo del territorio comunale con particolare riferimento al contenimento del consumo di suolo"*, fissando *"obiettivi prioritari e criteri informativi"* afferenti agli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata che non comportano consumo di suolo, con l'obiettivo della riqualificazione e rigenerazione, a livello urbanistico-edilizio, ma anche economico-sociale, del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione, assicurando adeguati standard urbanistici, nonché il recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico e socio-economico, o in stato di abbandono, sotto utilizzate o utilizzate impropriamente.

Sono stati assunti, quali obiettivi prioritari della politica territoriale comunale e, in particolare, degli strumenti di pianificazione:

- 1) la riduzione progressiva il consumo di suolo non ancora urbanizzato per usi insediativi e infrastrutturali, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050;
- 2) l'individuazione delle funzioni eco-sistemiche dei suoli e delle parti di territorio dove orientare azioni per il ripristino della naturalità, anche in ambito urbano e periurbano;
- 3) la promozione dell'utilizzo di pratiche agricole sostenibili, recuperando e valorizzando il terreno agricolo, anche in ambito urbano e periurbano;
- 4) l'individuazione delle parti di territorio a pericolosità idraulica e geologica, incentivandone la messa in

<sup>12</sup> Pubblicata nel B.U.R. n. 88 del 02.07.2021, entrata in vigore il 03.07.2021.



sicurezza secondo il principio di invarianza idraulica e valutandone, ove necessario, il potenziamento idraulico, favorendo la demolizione dei manufatti che vi insistono, con restituzione del sedime e delle pertinenze a superficie naturale e, ove possibile, agli usi agricoli, 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, mediante riconoscimento di crediti edilizi o altre misure agevolative;

- 5) la valutazione degli effetti relativi agli 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;
- 6) l'incentivazione del recupero, riuso, riqualificazione e 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;
- 7) il ripristino del prevalente uso agrario degli ambiti soggetti a frammentazione, 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;
- 8) la valorizzazione delle Ville Venete e il loro contesto paesaggistico, come elemento culturale identitario del territorio comunale;
- 9) la rivitalizzazione della città pubblica e la promozione della 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 all'accessibilità da parte dei soggetti con disabilità;
- 10) 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;
- 11) l'attivazione di forme di collaborazione, nell'espletamento della funzione pubblica, intesa come tutela del pubblico interesse, con tutti i soggetti portatori coinvolti, ancorché privati, che contribuiscano alla riqualificazione del territorio e delle città, su basi di equilibrio economico-finanziario e di programmazione temporale, sia dei procedimenti, sia delle iniziative, in un contesto di prevedibilità, certezza e stabilità della regolazione;
- 12) la previsione di particolari misure di vantaggio, nel rispetto ed in applicazione delle specifiche normative vigenti, 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;

è stato, infine, deliberato di:

- conformare l'attività di formazione degli strumenti di pianificazione urbanistica al metodo del confronto e della concertazione, nel rispetto dei principi di trasparenza e imparzialità, attraverso la partecipazione informata dei cittadini, singoli ed associati, e dei diversi soggetti portatori di interessi, ponendo in atto un rapporto di condivisione costruttivo e responsabile tra i soggetti coinvolti nelle scelte pianificatorie, in particolare tra i soggetti portatori di interessi (consiglieri comunali, rappresentanti di associazioni, Enti, categorie, servizi pubblici, ecc.);
- stabilire, tramite appositi provvedimenti, criteri e modalità attuative degli interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente, con particolare riferimento alle condizioni e modalità necessarie a garantire il raggiungimento delle finalità prefissate.



## **17 Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto**

La L.R. 50/2012 tratta delle “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto”.

L’art. 3 della L.R. n. 50/2012 (indirizzi regionali) indica come, al fine di assicurare che lo sviluppo delle attività commerciali sia compatibile con il buon governo del territorio, con la tutela dell’ambiente, ivi quello urbano, la salvaguardia dei beni culturali e paesaggistici e la tutela del consumatore, la Giunta regionale provvede all’adozione di un regolamento contenente gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale. Il “Regolamento” (Reg) di cui trattasi (Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale) è il n. 1 del 21.06.2013 ed è stato pubblicato sul B.U.R. n. 53 del 25.06.2013.

L’art. 2 del Reg. (criteri per la pianificazione locale: approccio sequenziale), comma 6, stabilisce che il Comune – ai fini della legge regionale – individua il “centro urbano” (avente le caratteristiche di cui all’art. 3, c. 1, lett. m), della L.R. n. 50/2012), nonché le “aree degradate” da riqualificare, aventi le caratteristiche descritte nel Reg. medesimo.

Sempre il comma 6 dell’art. 2 del Reg. stabilisce che la deliberazione comunale è preceduta da adeguate forme di pubblicità al fine di acquisire e valutare eventuali proposte di individuazione delle suddette aree. A tale proposito alla deliberazione è accompagnata:

- dalla perimetrazione delle aree degradate, da redigere su cartografica in scala 1:5000;
- dalle schede descrittive di ciascuna area che illustrano sinteticamente la presenza dei requisiti di cui al comma 3, gli obiettivi generali e gli indirizzi per le azioni di riqualificazione, le eventuali destinazioni d’uso incompatibili e le eventuali ulteriori misure ritenute necessarie.

Le disposizioni di cui sopra non si applicano alle aree agricole comunque denominate nello strumento urbanistico, comprese quelle interessate dagli interventi di edilizia produttiva di cui al D.P.R. n. 160/2010 / L.R. n. 55/2012, nonché agli interventi disciplinati dalle schede di cui agli articoli 30 e 126 della L.R. n. 61/1985.

La deliberazione dovrà essere trasmessa alla struttura regionale competente in materia di urbanistica e paesaggio, ai fini del monitoraggio.

Il Comune di San Pietro in Gu, ai fini della L.R. n. 50/2012 e nel rispetto degli “Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale” di cui al Regolamento Regionale n. 1/2013, con D.G.C. n. 121 del 31.12.2016 ha individuato il “centro urbano” (avente le caratteristiche di cui all’art. 3, comma 1, lett. m) della citata legge regionale), nonché le “aree degradate” da riqualificare (aventi le caratteristiche di cui all’art. 2, comma 3, del Reg. n. 1/2013); la trasmissione alla Struttura regionale competente è avvenuta in data 18.03.2017.



## **TITOLO II**

### **IL P.A.T. DI SAN PIETRO IN GU**

---

#### **1 Premesse**

Con D.G.C. n. 137 del 19.10.2011 il Comune di San Pietro in Gu ha adottato il Documento Preliminare (successivamente modificato con D.G.C. n. 177 del 14.12.2011), il Rapporto Ambientale Preliminare e lo schema di Accordo di Copianificazione, avviando contestualmente la fase di concertazione e partecipazione di cui all'art. 5 della L.R. n. 11/2004 (la conclusione degli esiti di tale attività sono stati deliberati con D.G.C. n. 27 del 07.03.2012).

Con nota prot. n. 10210 del 09.11.2011 il Comune ha chiesto alla Provincia di Padova l'avvio della procedura concertata di cui all'art. 15 della L.R. n. 11/2004.

Con nota prot. n. 25460 in data 16.02.2012 il Responsabile del Settore Urbanistica – Pianificazione della Provincia di Padova esprimeva parere favorevole alla sottoscrizione dell'Accordo di Pianificazione, successivamente sottoscritto in data 20.02.2012.

L'approvazione del P.A.T. è stata espressa nella Conferenza dei Servizi decisoria del 13.01.2016, con le prescrizioni e le indicazioni contenute nel verbale e determinazione conclusiva (protocollo del Comune n. 326/16), nella Valutazione Tecnica Regionale n. 66 del 21.10.2015, nonché quelle contenute nel parere dell'Unità Periferica del Genio Civile di Padova prot. n. 71794 del 18.02.2014, sulla Valutazione di Compatibilità Idraulica; con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 34 del 01.04.2016 è stata ratificata – ai sensi dell'art. 15, comma 6, della L.R. n. 11/2004 – l'approvazione del P.A.T. (B.U.R. n. 37 del 22.04.2016), entrato in vigore in data 07.05.2016, ovvero 15 giorni dopo la pubblicazione del provvedimento di approvazione nel B.U.R. effettuato a cura della Provincia (art. 14, c. 8, della L.R. n. 11/2004);

#### **2 Finalità della pianificazione comunale**

Il P.A.T. è lo strumento di pianificazione che ha delineato 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 espresse dalla comunità locale.

In coerenza con quanto stabilito dall'art. 13, c. 1, lett. g), L.R. n. 11/2004, il P.A.T. ha dettato una specifica disciplina di regolamentazione, tutela e salvaguardia con riferimento ai contenuti del P.T.C.P., adeguandosi alle direttive e prescrizioni fissate dal medesimo e sottoponendo a specifica analisi e valutazione ogni elemento rilevato dalla cartografia di P.T.C.P. entro il territorio comunale, precisandone e ridefinendone se del caso le aree interessate.

#### **3 Obiettivi generali**

Il P.A.T., nel rispetto degli obiettivi indicati nel Documento Preliminare, ha definito l'assetto di lungo periodo del territorio comunale con particolare riferimento ai seguenti tematismi:

- il sistema ambientale;
- la difesa del suolo;
- il paesaggio agrario;
- il paesaggio di interesse storico;
- la classificazione dei centri storici;



- il sistema insediativo;
- il territorio rurale;
- le attività produttive;
- l'archeologia industriale;
- il settore turistico-ricettivo;
- i servizi a scala territoriale;
- il sistema infrastrutturale;
- lo sviluppo delle fonti di energia rinnovabile;
- il sistema della connettività e dell'innovazione tecnologica.

#### **4 Contenuti del P.A.T.**

Il P.A.T., redatto sulla base di previsioni decennali, ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 11/2004, ha fissato gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili, ed in particolare:

- a) ha verificato ed acquisito i dati e le informazioni necessari alla costituzione del quadro conoscitivo territoriale comunale;
- b) ha disciplinato, attribuendo una specifica normativa di tutela, 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;
- c) ha individuato gli ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;
- d) ha recepito i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario e definito le misure idonee ad evitare o ridurre gli effetti negativi sugli habitat e sulle specie floristiche e faunistiche;
- e) ha individuato gli ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale;
- f) ha determinato il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (S.A.U) e la superficie territoriale comunale (S.T.C.), secondo le modalità indicate negli Atti di Indirizzo di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 8 ottobre 2004, così come modificati – per la lett. c) – con D.G.R.V. n. 3650 del 25 novembre 2008;
- g) ha dettato una specifica disciplina di regolamentazione, tutela e salvaguardia con riferimento ai contenuti del P.T.C.P.;
- h) ha dettato una specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle zone di tutela e alle fasce di rispetto e alle zone agricole in conformità a quanto previsto dagli articoli 40, 41 e 43 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
- i) ha assicurato il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi di cui all'articolo 31 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
- j) ha individuato le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza e dettato i criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate;
- k) agli effetti dell'art. 13, c. 2, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., ha suddiviso il territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.), individuati per specifici contesti territoriali sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo, determinando, per ciascuno di essi, i parametri teorici di dimensionamento;
- l) ha definito le linee preferenziali di sviluppo insediativo e le aree di riqualificazione e riconversione;
- m) ha precisato le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione di cui agli articoli 35 e 37 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
- n) ha dettato i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, nonché i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447



“Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l’ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l’esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell’articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59” e successive modificazioni, in relazione alle specificità territoriali del Comune;

- o) ha individuato le aree di urbanizzazione consolidata in cui sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti Norme Tecniche di carattere strutturale elaborate in applicazione di leggi regionali anche di altri settori;
- p) ha individuato i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;
- q) ha stabilito i criteri per l’individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 “Codice delle comunicazioni elettroniche” e successive modificazioni.

## **5 Natura ed efficacia dei contenuti del P.A.T.**

La normativa del P.A.T. si è articola in:

- obiettivi  
che costituiscono il quadro di riferimento sostanziale per la pianificazione comunale, in coerenza con la programmazione provinciale;
- indirizzi  
che costituiscono indicazioni per il miglioramento del processo di assetto del territorio, ossia disposizioni che orientano le azioni che hanno incidenza sulla trasformabilità del territorio, quindi i diversi strumenti di attuazione del P.A.T. (P.I., P.U.A.) al fine di favorire il conseguimento degli obiettivi;
- direttive  
sono disposizioni da osservare nell’attività di pianificazione comunale;
- prescrizioni  
sono disposizioni strettamente connesse ai tematismi oggetto del P.A.T. rivolte alla tutela di quegli interessi pubblici che, per loro natura, riguardano la dimensione comunale, alle quali il P.I. e gli altri strumenti urbanistici devono conformarsi e dare attuazione; esse incidono direttamente sul regime giuridico dei beni, regolandone gli usi e le trasformazioni ammissibili e prevalgono automaticamente nei confronti della pianificazione urbanistica comunale vigente, nonché sugli eventuali altri atti amministrativi comunali attinenti il governo del territorio.

Sono, comunque, fatte salve ed impregiudicate le statuizioni e le scelte che potranno essere stabilite dalle pianificazioni regionale e provinciale di settore.

La disciplina del P.A.T. è definita dall’insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati che lo compongono.

Il P.A.T. fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili assumendo efficacia a tempo indeterminato su tutto il territorio comunale.

Dall’adozione del P.A.T., limitatamente alle prescrizioni ed ai vincoli espressamente previsti nelle Norme Tecniche, trovano applicazione delle misure di salvaguardia previste dall’art. 29 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

Il P.A.T., essendo lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, non ha efficacia conformativa della proprietà, e non costituisce vincoli di localizzazione preordinati all’esproprio; esso è conformativo del territorio per quanto riguarda il formale recepimento delle pianificazioni e/o tutele sovraordinate già in essere, in specie quelle di derivazione comunitaria, nazionale e regionale, a contenuto paesistico-ambientale.



## 6 Trasformazione sostenibile del territorio

Il P.A.T. promuove uno sviluppo sostenibile e durevole nei modi previsti dalla Commissione Mondiale sull'Ambiente nel Rapporto Brundtland (1987) e nelle successive Agenda 21 e Dichiarazione di Rio su Ambiente e Sviluppo (1992).

Ai fini di uno sviluppo equilibrato e sostenibile, il Rapporto Ambientale ha analizzato lo stato delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle altre opere di pubblico interesse esistenti, sia per eliminare eventuali criticità rispetto alle esigenze attuali, sia per garantirne l'adeguamento in rapporto alle previsioni di ulteriori trasformazioni territoriali.

Al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, il Comune provvede a valutare gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione delle scelte contenute nei Piani stessi, sulla base della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), di cui alla Direttiva Comunitaria n. 2001/42/CE e della relativa normativa di recepimento; inoltre provvede a valutare gli effetti degli impatti sugli habitat naturali localizzati nei Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) e nelle Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.), ai sensi della direttiva Comunitaria n. 79/409/CE (conservazione degli uccelli selvatici) e n. 92/43/CE (conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche), nonché del D.P.R. n. 357/1997 e del D.M. 03.04.2000.

Il P.A.T. fissa per il P.I.:

- indirizzi e direttive volti ad assicurare che le trasformazioni territoriali, incidenti su porzioni di territorio che comprendano insiemi di immobili di consistenza urbanisticamente significativa, siano di regola subordinate alla preventiva formazione di Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), o equivalenti strumenti convenzionali, al fine di garantire sia la perequazione urbanistica fra le aree e gli immobili inclusi nel medesimo ambito, sia l'adeguamento delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture di interesse generale, nonché per perseguire la migliore qualità insediativa e conseguire la mitigazione e compensazione dell'impatto complessivo determinato dalla trasformazione medesima.
- direttive volte ad assicurare che la graduale attuazione delle previsioni urbanistiche di sviluppo e trasformazione previste dal presente Piano sia ammessa valutandone la priorità in base ai seguenti criteri:
  - salvaguardia e valorizzazione di preesistenze culturali e naturalistiche significative;
  - integrazione degli interventi nel più ampio ambito insediativo, culturale e naturalistico;
  - tutela delle componenti della rete ecologica eventualmente prevista nel sito o nel più ampio ambito di riferimento;
  - minore impatto dal punto di vista infrastrutturale e ambientale;
  - riqualificazione e recupero di aree degradate e/o da riconvertire.
- criteri in base ai quali attribuire crediti edilizi, anche in funzione premiale e con diversa destinazione d'uso, a fronte della preventiva esecuzione di interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola; in questo senso in tutti gli ambiti territoriali omogenei ove siano previste trasformazioni rilevanti del territorio, parte della capacità edificatoria attribuita sarà di regola riservata all'utilizzazione di detti crediti, salvo che le particolari condizioni locali, sulla base di analisi puntuali e conseguenti motivazioni, non lo rendano inopportuno.

Il P.A.T. individua le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola che consentano il raggiungimento di obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio e la cui demolizione e/o realizzazione o riqualificazione determini l'attribuzione di capacità edificatoria tramite credito edilizio.

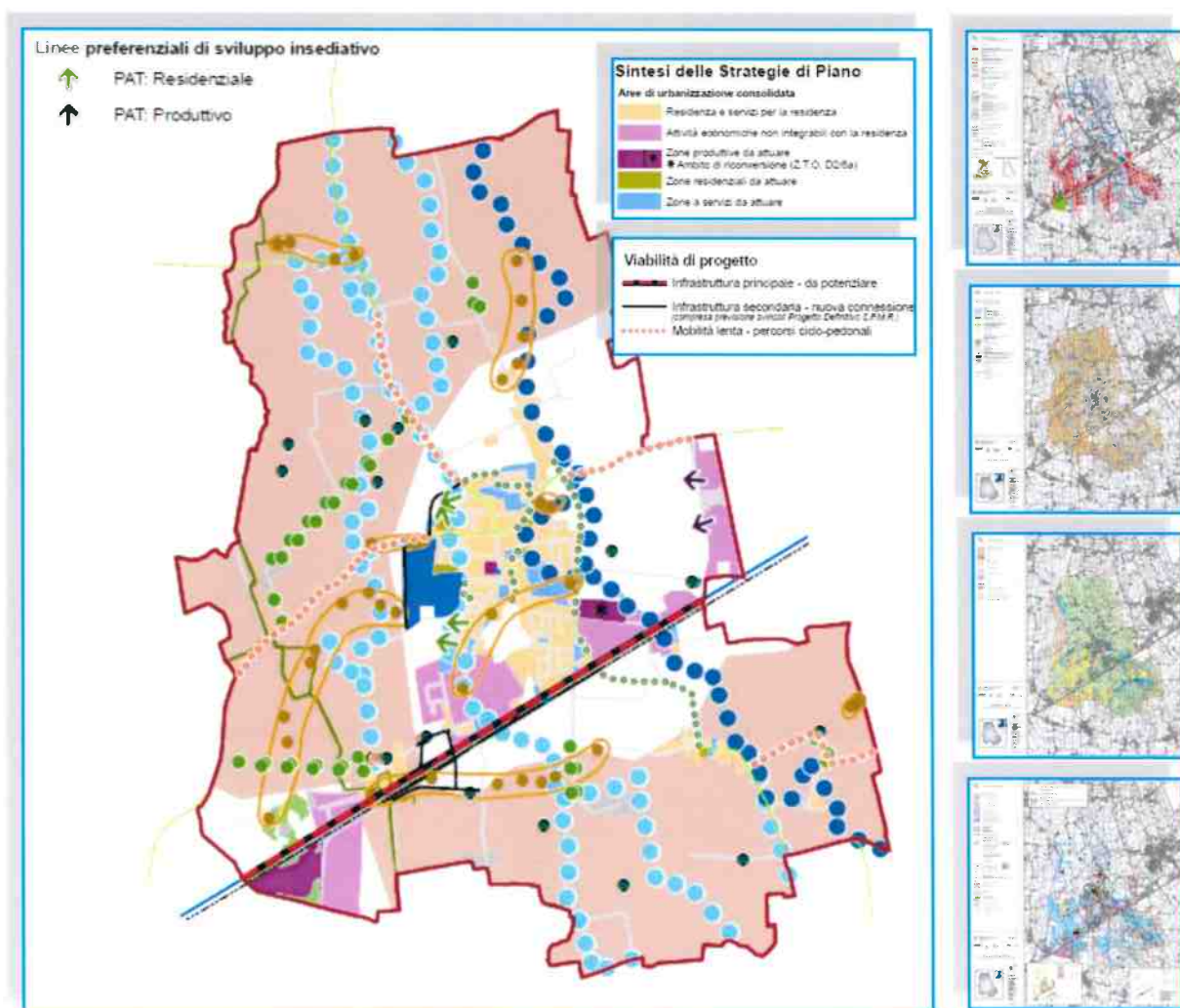
La protezione del clima rappresenta un aspetto fondamentale della politica di sostenibilità del Comune che, nel perseguire gli obiettivi della riduzione delle emissioni dei gas serra climalteranti, contribuisce a creare

una diffusa consapevolezza sulle problematiche legate al cambiamento climatico ed a fissare un obiettivo di riduzione dei gas serra rispetto alla quantità globale emessa per l'applicazione della pianificazione prevista nel proprio territorio.

Nel perseguire obiettivi tesi a migliorare la qualità dell'edilizia e dell'ambiente mediante costruzioni che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili, il contenimento del consumo idrico ed energetico, l'accessibilità e la sicurezza per gli utenti, le N.T. del P.A.T. stabiliscono che gli interventi edificatori dovranno adottare criteri di pianificazione ed edificazione sostenibile.

Il P.A.T. urbanisticamente fa propri i criteri informativi e procedurali relativi a provvedimenti statali e regionali che verranno emanati ai fini di favorire interventi aventi per obiettivo la promozione dell'installazione di impianti fotovoltaici; i relativi provvedimenti normativi verranno recepiti automaticamente.

Sono fatti salvi gli incentivi urbanistici ed edilizi per la promozione dell'edilizia sostenibile, ai sensi dell'art. 3, c. 2 della L.R. n. 14/2009, nonché quanto dettato dalla L.R. n. 4/2007 e relative D.G.R.V. n. 2063 del 07.07.2009 e D.G.R.V. n. 2499 del 04.08.2009 in merito alle iniziative e interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile.



*P.A.T.: Strategie di Piano – Sequenza Carte: Vincoli, Invarianti, Fragilità e Trasformabilità*



*"Documento del Sindaco"* (art. 18, c. 1, L.R. n. 11/2004)

Il P.I., nell'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, può riservare, nel rispetto del dimensionamento di ciascun A.T.O. e comunque di quello complessivo approvato, parte del volume previsto nelle singole zone come incentivo, sotto forma di incremento dell'indice stesso e fino ad un massimo del 20%, per i singoli interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale finalizzati al miglioramento della qualità abitativa, nonché a preservare, mantenere, ricostruire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente e favorire l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile con l'utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia.

Il P.I. determina gli indicatori per la valutazione dell'indice di compatibilità ambientale degli interventi ed i criteri per l'assegnazione delle quote volumetriche aggiuntive.

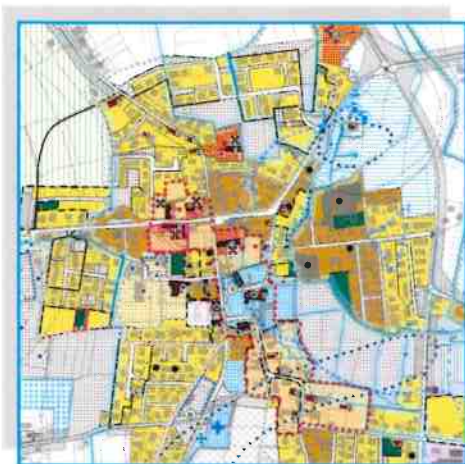
In merito ai criteri ed indirizzi per il monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del P.A.T., in rapporto alla VAS, vale quanto dettato dall'art. 75 delle N.T. del P.A.T..



### TITOLO III

#### IL PRIMO P.I. EFFETTIVO DI SAN PIETRO IN GU

##### 1 Premesse di carattere generale



Il P.I., come definito dall'art. 17 della L.R. n. 11/2004, è 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. (rif.: art. 12, c. 3, L.R. n. 11/2004)

Il Piano operativo si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.).

Il P.I. in coerenza e in attuazione del P.A.T., sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, provvede a:

- a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee, secondo le modalità stabilite dallo specifico atto d'indirizzo (lettera b<sup>13</sup>);
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di P.U.A. o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei P.U.A.;
- c) definire i parametri per l'individuazione delle varianti ai P.U.A.;
- d) individuare le unità minime d'intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- e) definire le modalità d'intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, da realizzare o riqualificare;
- i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi e l'utilizzo di eventuali compensazioni;
- j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole;
- k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al Piano Urbano del Traffico, al Piano Urbano dei Parcheggi, al Piano per l'Inquinamento Luminoso, al Piano per la Classificazione Acustica e ai Piani Pluriennali per la Mobilità Ciclistica.

Il P.I. può, altresì, definire minori distanze rispetto a quelle previste dall'art. 9 del D.M. LL. PP. n. 1444/1968:

- a) nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di P.U.A. planivolumetrici;
- b) nei casi di interventi disciplinati puntualmente.

In attuazione delle finalità di cui all'art. 2, c. 1, lett. d)<sup>14</sup>, della L.R. n. 11/2004, il Comune verifica le possibilità

<sup>13</sup> Di cui alla D.G.R. n. 3178 del 08.10.2004.

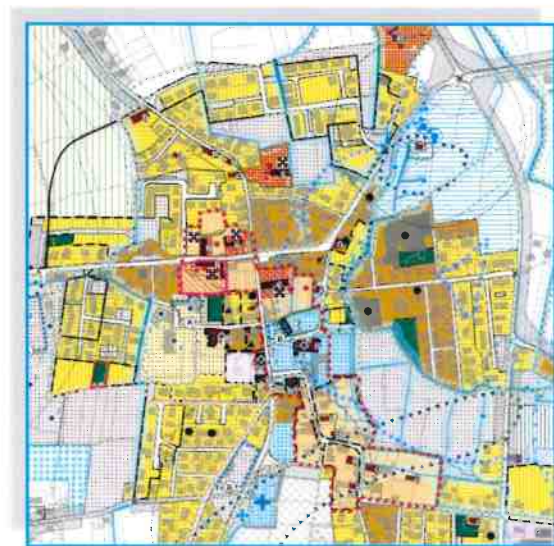
<sup>14</sup> “d) utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente”.

di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella “relazione programmatica” di cui all’art. 17, c. 5, lett. a), della L.R. n. 11/2004. (rif.: art. 17, c. 4, della L.R. n. 11/2004, così sostituito dall’art. 22, c. 1, della L.R. n. 14/2017).

Qualora, a seguito della verifica di cui sopra, risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il Comune procede (rif.: art. 17, c. 4 bis, della L.R. n. 11/2004, aggiunto dall’art. 22, c. 2, della L.R. n. 14/2017, ad esclusione della lett. a), v. disposizioni dettate dall’art. 28 della medesima L.R. n. 14/2017):

- a) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo, definiti ai sensi dell’art. 13, c. 1, lett. f)<sup>15</sup>, della L.R. n. 11/2004, sulla base dell’aggiornamento dei dati contenuti nel quadro conoscitivo, in presenza del provvedimento della Giunta regionale di cui all’art. 4, c. 2, lett. a), della L.R. n. 14/2017; (rif.: art. 17, c. 4 bis, lett. a) (così sostituita per effetto del combinato disposto dell’art. 22, c. 2, e dell’art. 28, della L.R. n. 14/2017 a seguito della pubblicazione nel B.U.R. della D.G.R. n. 668/2018 recante l’individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale), della L.R. n. 11/2004;
- 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 P.A.T., 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’art. 6 della L.R. n. 11/2004 ed in sede di adozione dello strumento il Comune dà atto dell’avvenuto espletamento delle procedure di cui alla presente lett. b) e degli esiti delle stesse (rif.: art. 17, c. 4 bis, lett. b), della L.R. n. 11/2004).

## 2 Composizione



*Immagine esemplificativa  
contestualizzata sul territorio comunale*

Il P.I. è formato da:

- a) una relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
- b) gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;
- c) le norme tecniche operative;
- d) il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- e) il registro dei crediti edilizi;
- f) una banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l’aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b), e c).

## 3 Formazione

<sup>15</sup> “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;”



Il Sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del Comune nel corso di un apposito Consiglio Comunale.

L'adozione del Piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri Enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.

Il P.I. è adottato e approvato dal Consiglio Comunale.

Entro 8 giorni dall'adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede del Comune, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi 30 giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'Albo Pretorio del Comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale; il Comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.

Nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano.

Copia integrale del Piano approvato è trasmessa alla Provincia ed è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione.

Il Comune trasmette alla Giunta Regionale l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo (di cui all'art. 11 bis della L.R. n. 11/2004) dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio; la trasmissione del Quadro Conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione del Piano. (rif.: art. 18, c. 5 bis, della L.R. n. 11/2004, aggiunto dall'art. 23, c. 1, della L.R. n. 14/2017)

Il Piano diventa efficace 15 giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

Le varianti al Piano sono adottate e approvate con le procedure sopra indicate.

L'approvazione del Piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei P.U.A. vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

#### **4 Durata delle previsioni di Piano**

Si richiama espressamente quanto indicato al "TITOLO I" – capitolo "9 Durata delle previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione in rapporto al P.I.", di cui al presente Documento.

Con D.C.C. n. 25 del 01.12.2022 è stata approvata la Variante allo strumento urbanistico inerente la ricognizione delle previsioni di P.R.G.-P.I. soggette a decadenza (adeguamento normativo e aggiornamento cartografico), formata ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004.

#### **5 Raccordo operativo tra il P.R.G. e la disciplina del P.A.T. (Primo P.I. effettivo)**

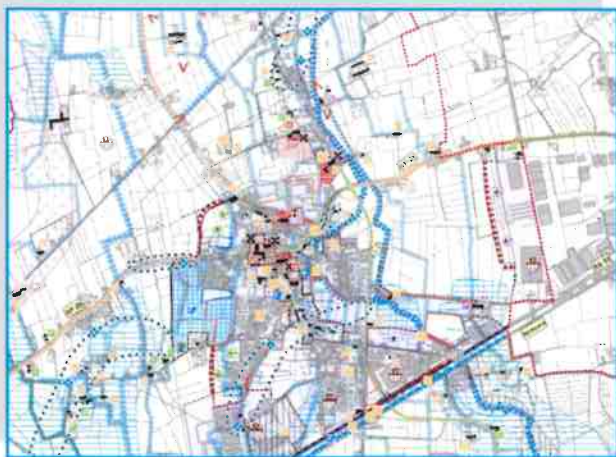
##### **5.1 Premessa**

Il P.I. costituisce la fase operativa della pianificazione comunale e disciplina gli interventi di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di 5 anni, in coerenza ed in attuazione delle indicazioni 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

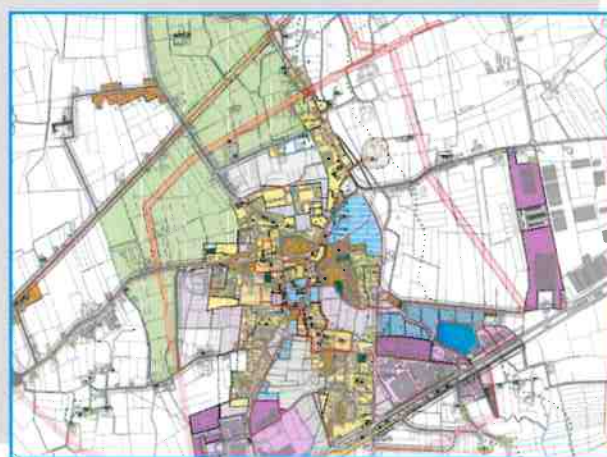
completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità, coordinandosi con il bilancio pluriennale comunale e con il programma triennale delle opere pubbliche.

## 5.2 Procedimento

Posto, come già ricordato, che il vigente P.R.G. a seguito dell’approvazione del P.A.T. diventa di fatto il Piano degli Interventi per le parti con esso compatibili, risulta opportuno – quindi necessario – compiere, preliminarmente, un allineamento cartografico e normativo dello strumento urbanistico generale sulla base del Quadro Conoscitivo (Q. C.) del P.A.T. vigente<sup>16</sup>. Operando in tal senso viene data ampia effettività al P.R.G. divenuto P.I. in forza di quanto disposto dall’art. 48, comma 5 bis, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., anche al fine di rendere omogenee le differenti rappresentazioni grafiche su basi e scale differenti.



*Estratto Tav. 4 del primo P.A.T.*



*Estratto P.R.G. vigente alla data di approvazione del primo P.A.T.*

L’adeguamento rispetto alle Norme Tecniche del P.A.T. consentirà di definire puntualmente gli aspetti vincolistici con particolare riferimento a:

- viabilità di progetto e fasce di rispetto stradali;
- vincoli di natura idrogeologica e disciplina delle aree a rischio;
- vincoli ambientali, monumentali e paesaggistici e disciplina dei contesti figurativi;
- quanto altro.

Solo successivamente all’adeguamento di cui sopra sarà possibile procedere alla redazione di varianti al P.I., stabilendo – quindi – criteri e modalità per misurare ed individuare le relative utilità e/o convenienze pubbliche. In tal senso, nel rispetto dei valori di riferimento, delle scelte fondamentali, delle regole da osservare e dei limiti cui conformare l’esercizio dell’attività pianificatoria operativa, così come dettate dal P.A.T., allo scopo di garantire il razionale ed ordinato sviluppo del territorio, l’Amministrazione comunale potrà anche raccogliere e successivamente valutare proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, oggetto di possibili concertazioni pubblico-privato da concludere secondo la forma degli accordi, trovando applicazione quanto dettato dall’art. 6 della L.R. n. 11/2004, tenuto conto dei *“criteri e modalità attinenti ai meccanismi negoziali riguardanti gli accordi tra soggetti pubblici e privati attributivi di vantaggi economici”* di cui alla D.C.C. n. 16 del 12.11.2013 (come già descritto al precedente capitolo “5 Accordi tra soggetti pubblici e privati”).

Dato atto che l’operazione preliminare di allineamento cartografico e normativo della strumentazione

<sup>16</sup> Aggiornamento sulla base dei pareri espressi dal Comitato per la Valutazione Tecnica Regionale (argomento n. 66 del 21.10.2015), nonché dalla Commissione Regionale V.A.S. sul Rapporto Ambientale del P.A.T. (n. 101 del 04.08.2015).



urbanistica comunale vigente costituisce il Primo Piano degli Interventi effettivo, assumendo con ciò piena efficacia operativa, si intende sin d’ora anticipare le linee programmatiche del “Piano degli Interventi” per tutte le parti e gli aspetti di nuova introduzione dettati dal P.A.T. rispetto al P.R.G., con riferimento ad alcuni principi e tematiche di particolare rilevanza che di seguito si evidenziano:

- la coerenza con le previsioni del P.A.T., nonché con le scelte sovracomunali di governo del territorio, in particolare dettate dal Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.) e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.);
- la chiarezza, tale da presentare una struttura ordinata ed un linguaggio comprensibile nelle priorità di intervento, negli elaborati grafici e nelle Norme Tecniche Operative, compresa la revisione del Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.);

*Nota relativa al R.E.C. / altro:*

*La Regione del Veneto, con D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017, ha recepito il Regolamento Edilizio Tipo (R.E.T. composto dallo “schema di Regolamento Edilizio Tipo”, dalle “Definizioni Uniformi” e dalla “Raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia”), di cui all’Intesa del 20.10.2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni. Lo schema di Regolamento Edilizio Tipo e i relativi allegati, costituiscono livelli essenziali delle prestazioni concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali, che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale.*

*Tramite la D.G.R. n. 669 del 15.05.2018 sono state introdotte le “Linee guida e suggerimenti operativi” rivolti ai Comuni per l’adeguamento al Regolamento Edilizio-Tipo (Allegato A) – predisposte in collaborazione con ANCI Veneto – includenti una proposta di contenuti del regolamento edilizio comunale, ovviamente adeguato al R.E.T., che i Comuni potranno utilizzare per l’adeguamento del proprio Regolamento Edilizio (R.E.C.), in misura totale o parziale, od eventualmente modificare ed integrare.*

*Con D.C.C. n. 43 del 08.10.2019 veniva:*

- *approvato il Regolamento Edilizio del Comune di San Pietro in Gu, adeguato al Regolamento Edilizio Tipo (R.E.T.) ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018;*
- *adottata ai sensi dell’art. 18 della L.R. 11/2004, la variante di adeguamento delle N.T.A. del P.R.G.-P.I. coordinate con le nuove definizioni tecniche del R.E.C.;*
- *adottato il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (R.E.C.R.E.D.);*
- *approvava il Regolamento per la gestione dei crediti edilizi.*

*Con successiva D.C.C. n. 7 del 22.05.2020 veniva approvata la variante al P.R.G.-P.I. inerente l’aggiornamento delle Norme Tecniche Attuative e approvate le modifiche al R.E.C. e R.E.C.R.E.D..*

- la flessibilità ed i tempi certi, nell’ambito degli indirizzi strategici generali dettati dal P.A.T., comunque contenuti nel breve periodo di 5 anni; in tal senso sarà data la priorità alle iniziative sorrette da proposte presentate dai cittadini, a seguito di opportuni avvisi e adeguata pubblicità, privilegiando il metodo dell’urbanistica concertata e perequata anche attraverso accordi pubblico-privato, ecc.; il P.I. potrà, pertanto, escludere parti di territorio o temi non ritenuti prioritari, ma definirà gli interventi più urgenti e strategicamente più significativi fornendo, in ogni caso, il quadro d’insieme, i criteri generali, il metodo e le regole attraverso le quali intervenire con successive varianti tematiche al P.I. medesimo;
- la qualità, ossia la valorizzazione della complessità ambientale del territorio nella direzione della sostenibilità, della tutela e valorizzazione dei beni storici, culturali e ambientali da integrare nel processo di riqualificazione degli insediamenti; il P.I. quindi, nel quadro dell’innalzamento del livello di qualità in ogni operazione di trasformazione, dovrà essere assistito e sorretto da specifiche analisi e valutazioni specialistiche con particolare riferimento agli aspetti idrogeologici, paesaggistici ed ambientali;

*Nota:*

*Per “qualità architettonica” si intende “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>17</sup>.*

- il ruolo dell’iniziativa assunta dai privati, quindi delle proposte, tenuto conto che le trasformazioni destinate ad essere pianificate, approvate, ed avviate alla realizzazione avranno cinque anni di tempo, con riferimento alle scelte strategiche, pena la loro decadenza; le proposte di iniziativa privata dovranno necessariamente coniugarsi e coordinarsi con gli strumenti di programmazione comunale ed, in particolare, con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche o con altri progetti redatti a cura dell’Amministrazione, di cui dovranno rappresentare un’importante risorsa e contestualmente garantire il rispetto dei tempi necessari all’attuazione delle previsioni di Piano; nel quadro più generale della sostenibilità verranno definiti i metodi e i criteri della perequazione e della compensazione, le modalità di intervento e trasformazione delle aree a standard o gli ambiti di riqualificazione anche con la definizione dei crediti edilizi, nel rispetto ed in attuazione delle specifiche normative introdotte dal P.A.T..

Alla luce di tutto quanto sinora esposto e considerato, si evince che il “Piano degli Interventi” si deve configurare sostanzialmente in due fasi distinte e cioè:

- 1) un Primo Piano degli Interventi effettivo, comprendente l’allineamento Cartografico e Normativo con il P.A.T.;
- 2) successive Varianti al Piano degli Interventi, ove determinare le scelte strategiche dell’Amministrazione, tenuto conto delle risultanze delle analisi dei fabbisogni propedeutiche all’individuazione di nuove aree oggetto di pianificazione attuativa (ai sensi e per gli effetti di cui al citato art. 17, commi 4 e 4 bis, della L.R. n. 11/2004), nonché degli studi di natura specialistica (di natura agronomica, geologica – con particolare riferimento alla microzonazione sismica, recepimento del PAES (Piano d’Azione per l’Energia Sostenibile), adeguamento al Piano Urbano Traffico (a scala comunale), adeguamento al Piano Eliminazione Barriere Architettoniche (P.E.B.A. – approvazione avvenuta con D.C.C. n. 35 del 29.09.2021), Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica (S.V.C.I.), verifica di assoggettabilità a V.A.S., V.Inc.A., ecc.) propedeutici alle verifiche di sostenibilità / altro delle nuove previsioni operative di Piano;

visto che sono chiaramente riconoscibili **tre aspetti distinti** e concorrenti nella definizione della pianificazione operativa e cioè un **aspetto cartografico**, un **aspetto normativo** ed un **aspetto specialistico** con particolare riferimento all’assetto idrogeologico, ambientale e paesaggistico.

Tenuto conto:

- della più ampia politica di contenimento del consumo di suolo quale risorsa limitata e non rinnovabile (che mira ad una progressiva riduzione dell’uso del suolo per finalità insediative e infrastrutturali, promuovendo nel contempo azioni volte alla riqualificazione edilizia, ambientale e urbana, nonché alla rigenerazione sostenibile, così come dettate dalla L.R. n. 14/2017);
- dell’applicazione di misure afferenti alla riqualificazione urbana ed alla rinaturalizzazione del territorio, con particolare attenzione a quello rurale, attraverso la promozione di operazioni di rinaturalizzazione del suolo, ossia di nuove politiche per la densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata (A.U.C.), mediante la demolizione di manufatti incongrui e la riqualificazione edilizia ed ambientale, contemplando specifiche premialità e incrementi volumetrici connessi all’utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione, così come previsto dalla L.R. n. 14/2019;

le principali tematiche che saranno affrontate nel quadro della pianificazione operativa comunale – coerentemente con le scelte strategiche di assetto e di sviluppo delineate per il governo del territorio, quindi assunte anche a seguito degli adeguamenti citati – sono sostanzialmente riconducibili alle azioni di seguito elencate:

- **ambiti di urbanizzazione consolidata** (espansione e ricucitura del tessuto urbano, interventi puntuali all’interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata);

<sup>17</sup> Così come dettato dall’art. 2, c. 1, lett. a), della L.R. n. 14/2019.



- ambiti di edificazione diffusa e contesti rurali (interventi puntuali all'interno degli ambiti di edificazione diffusa);
- interventi su fabbricati rurali non più connessi o funzionali alla conduzione del fondo in zona agricola (schede puntuali);
- attuazione degli ambiti di riqualificazione e riconversione;
- attività produttive “fuori zona”;
- dotazioni territoriali (servizi in generale);
- apparato normativo e regolamentare;
- quanto altro ritenuto necessario in rapporto ai bisogni espressi dalla collettività;
- quanto meglio precisato nella convenzione d'incarico sottoscritta tra le parti in data 29 gennaio 2018;

in particolare il Piano Operativo sarà strutturato secondo tre sistemi principali, ovvero:

- 1) il SISTEMA STORICO-AMBIENTALE, che comprende il territorio agricolo e le valenze ambientali e paesaggistiche;
- 2) il SISTEMA INSEDIATIVO, che comprende il territorio costruito residenziale e produttivo, i servizi pubblici e privati, i fabbricati rurali dimessi e le attività in zona impropria;
- 3) il SISTEMA INFRASTRUTTURALE e dei SERVIZI, che comprende la viabilità secondo una funzione gerarchica, i servizi e le aree a standard;

tenuto conto quanto sinora disposto dalle seguenti disposizioni normative:

- a) L.R. n. 14/2017, entrata in vigore il 24.06.2017;  
(contenente *“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”*)
- b) L.R. n. 14/2019, entrata in vigore il 06.04.2019  
(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”*)
- c) L.R. n. 29/2019, entrata in vigore il 31.07.2019  
(legge regionale di adeguamento ordinamentale 2018 in materia di governo del territorio e paesaggio, parchi, trasporto pubblico, lavori pubblici, ambiente, cave e miniere, turismo e servizi all'infanzia).

ma anche dalla nuova normativa relativa all'adozione di misure di semplificazione e accelerazione dell'iter di alcuni procedimenti amministrativi ed alla riduzione di oneri e adempimenti di cui alla:

- d) L.R. n. 19/2021, entrata in vigore il 03.07.2021  
(semplificazioni in materia urbanistica ed edilizia per il rilancio del settore delle costruzioni e la promozione della rigenerazione urbana e del contenimento del consumo di suolo – *“Veneto Cantiere Veloce”*).

Infine, si richiama espressamente quanto dettato dall'art. 39 (trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio) del D. Lgs. n. 33/2013 in materia di *“Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni”*.



## TITOLO IV

### I CRITERI DI SOSTENIBILITA' DEL PRIMO P.I. EFFETTIVO

#### 1 Microzonazione sismica del territorio comunale di San Pietro in Gu

Gli strumenti urbanistici (P.A.T./P.A.T.I., P.I., P.U.A.) dei Comuni di cui all'Allegato B della D.G.R. n. 1572 del 03.09.2013 (B.U.R. n. 81 del 24.09.2013) devono essere corredati da studi di microzonazione sismica, con diversi gradi di approfondimento (1 e 2 e 3 livello), in base a quanto disposto dalla deliberazione stessa.

Con D.G.R. n. 1381 del 12.10.2021 (Linee guida regionali per gli Studi di Microzonazione Sismica per gli strumenti urbanistici comunali. Modifiche alla D.G.R. 1572/2013 e chiarimenti sulle modalità applicative) sono stati forniti chiarimenti e precisazioni sulle modalità di applicazione delle linee guida già determinate con D.G.R. n. 1572/2013, relativamente agli studi di Microzonazione Sismica per gli strumenti urbanistici comunali; contestualmente è stato approvato il nuovo “Elenco dei Comuni del Veneto a cui applicare le linee guida per gli studi di Microzonazione Sismica” che va a sostituire l'Allegato B della D.G.R. 1572/2013 sopra citato.

Il Comune di San Pietro in Gu ha dato corso alle procedure finalizzate alla redazione dello studio di microzonazione sismica di 1 e 2 livello, nonché le analisi della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE) del territorio comunale.

#### 2 Rapporto tra Primo P.I. e Studio di V.C.I.

La Giunta Regionale, con propria deliberazione n. 3637 del 13 dicembre 2002 in attuazione della L. 267/1998, nonché delle N.T.A. dei Piani per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) all'epoca in corso di approvazione, disponeva che ogni nuovo strumento urbanistico e relative varianti fossero obbligatoriamente dotati di uno Studio di Compatibilità Idraulica volto a dimostrare che il livello di rischio idraulico presente nella zona di riferimento non sarebbe stato aggravato dalle nuove previsioni urbanistiche e che dette previsioni non avrebbero comunque pregiudicato la possibilità di riduzione del rischio stesso.

La Valutazione di Compatibilità Idraulica è un procedimento di competenza regionale disciplinato dalla Deliberazione di Giunta n. 2948 del 6 ottobre 2009 (L. 3 agosto 1998, n. 267 – Nuove indicazioni per la formazione degli strumenti urbanistici. Modifica delle delibere n. 1322/2006 e n. 1841/2007 in attuazione della sentenza del Consiglio di Stato n. 304 del 3 aprile 2009) – Allegato A: Valutazione di Compatibilità Idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici – Modalità operative e indicazioni tecniche.

Infine, sempre in merito alla “Valutazione di Compatibilità Idraulica”, si richiamano le “Linee Guida” 2009 dal Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007 che hanno colpito parte del territorio della Regione del Veneto.

#### 3 Rapporto tra Primo P.I. e V.A.S.

La V.A.S. nasce dall'esigenza, sempre più radicata sia a livello comunitario, sia nei singoli Stati membri, che nella promozione di politiche, piani e programmi, insieme agli aspetti sociali ed economici, vengano considerati anche gli impatti ambientali.

L'art. 1 della Direttiva 2001/42/CE in materia di V.A.S. definisce quale obiettivo del documento quello di *“garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile”*. Più precisamente, la valutazione ambientale prevede l'elaborazione di un rapporto ambientale,



lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni e la messa a disposizione, del pubblico e delle autorità interessate, delle informazioni sulle decisioni prese.

In base alla stessa Direttiva, la V.A.S. ha come oggetto i piani e i programmi, preparati e/o adottati da un'autorità competente, che possono avere effetti significativi sull'ambiente.

Il Rapporto Ambientale deve contenere l'individuazione, la descrizione e la valutazione degli effetti significativi che il piano o il programma potrebbero avere sull'ambiente, così come le ragionevoli alternative. La finalità della V.A.S. è quindi la verifica della rispondenza dei piani di sviluppo e dei programmi operativi con gli obiettivi dello sviluppo sostenibile tenendo conto degli effettivi vincoli ambientali e della diretta incidenza dei piani sulla qualità dell'ambiente.

L'art. 10 della Direttiva 2001/42/CE, inoltre, definisce il monitoraggio quale mezzo per controllare gli effetti ambientali significativi dell'attuazione dei piani e dei programmi al fine di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti ed essere in grado di adottare le misure correttive più opportune.

Con D.G.R. n. 545 del 09.05.2022 è stato operato principalmente l'“Adeguamento delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica a seguito della modifica alla Parte Seconda del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, cd. “Codice Ambiente”, apportata dalla L. n. 108 del 29.07.2021 e dal D.L. n. 152 del 06.11.2021 convertito con la Legge 29.12.2021, n. 233”.

Tramite detto provvedimento è stato deliberato di:

- revocare la D.G.R. n. 791 del 31 marzo 2009 e di dare atto che sono conseguentemente da ritenersi superate anche la D.G.R. n. 1646 del 07.08.2012 e la D.G.R. n. 1717 del 03.10.2013 nelle parti richiamanti le ipotesi di esclusione già previste dalla Deliberazione n. 791/2009;
- approvare le nuove procedure di Valutazione Ambientale Strategica secondo gli schemi rappresentati negli allegati alla citata deliberazione di cui formano parte integrante, ossia – in particolare:
  - l'“Allegato A – Procedura per la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di Piani e Programmi”;
  - l'“Allegato C – Procedura per la Verifica di Assoggettabilità di Piani e Programmi o di loro Varianti”;approvando pure i moduli per la presentazione delle istanze, ossia:
  - l'“Allegato D – Presentazione istanza iniziativa Pubblica”;
  - l'“Allegato E – Presentazione istanza di iniziativa Privata”.

Il Consiglio regionale, anche in considerazione delle disposizioni di cui al D.L. 13 maggio 2011, n. 70 convertito in legge con modificazioni, dall'art. 1 comma 1 della Legge 12 luglio 2011, n. 106 che evidenzia e sottolinea in modo generale come le pubbliche amministrazioni debbano attenersi a criteri di semplificazione dei procedimenti amministrativi, al fine di rendere più efficace, celere ed incisiva l'attività amministrativa pubblica, ha approvato la L.R. n. 29/2019 il cui art. 2 reca “Modifiche dell'articolo 4 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio””, ed individua una procedura di verifica semplificata di sostenibilità ambientale.

Con D.G.R. n. 61 del 21.01.2020 è stata approvata la scheda per la valutazione degli impatti significativi sull'ambiente, derivanti dall'attuazione di piani o programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori di piani e programmi, ai sensi della L.R. 11/2004, art. 4 comma 4 bis.

In merito alla “Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale” l'Allegato A alla citata D.G.R. n. 61/2020 recante la “Scheda contenente le informazioni necessarie per la valutazione degli eventuali impatti significativi sull'ambiente (art. 6, c. 3, D. Lgs. 152/2006 – art. 4 L.R. 11/2004 come modificato dall'art. 2 L.R. 29 del 25 luglio 2019)” in corrispondenza del “Quadro 2: Caratteristiche del piano” alla lettera “E” riporta le seguenti “Tipologie”:

- varianti al P.A.T. o al P.I. conseguenti a modifiche o a correzioni della normativa, non sostanziali e di modesta entità;



*“Documento del Sindaco” (art. 18, c. 1, L.R. n. 11/2004)*

- varianti al PAT o al PI conseguenti alla correzione cartografica dei perimetri degli ambiti dei P.U.A., nel limite del dieci per cento della superficie;
- varianti al P.A.T. o al P.I. conseguenti alla procedura di sportello unico per le attività produttive di cui alla 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”*;
- varianti al P.A.T. o al P.I. riguardanti la modificazione d’uso di singoli edifici esistenti;
- varianti al P.A.T. o al P.I. previste dall’articolo 7 *“Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili”* della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 *“Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali”*;
- varianti al P.A.T. o al P.I. conseguenti all’approvazione di opere pubbliche e di impianti di interesse pubblico, nonché al recupero funzionale di ambiti o complessi immobiliari dismessi dal Ministero della Difesa;
- P.U.A. e relative varianti che abbiano una prevalente destinazione residenziale, la cui superficie di intervento non superi i tre ettari e che non interessino un’area tra quelle indicate all’articolo 6, comma 2, lettera b), del decreto legislativo n. 152 del 2006;
- P.U.A. e relative varianti conseguenti ad accordi di programma di cui all’articolo 7, della LR 11/2004 ss.mm.ii., già oggetto di V.A.S..

#### **4 Rapporto tra Primo P.I. e V.Inc.A.**

La Valutazione di Incidenza è il procedimento di carattere preventivo al quale è necessario sottoporre qualsiasi piano o progetto che possa avere incidenze significative su un sito o proposto sito della rete Natura 2000, singolarmente o congiuntamente ad altri piani e progetti e tenuto conto degli obiettivi di conservazione del sito stesso.

Rappresenta uno strumento di prevenzione atto a garantire la coerenza complessiva e la funzionalità dei siti della rete Natura 2000, a vari livelli (locale, nazionale e comunitario). Introdotta dall’articolo 6, comma 3, della direttiva “Habitat”, recepita con l’art. 5 del D.P.R. n. 357/1997 e s.m.i., consente l’esame delle interferenze di Piani, progetti e interventi che, non essendo direttamente connessi alla conservazione degli habitat e delle specie caratterizzanti i siti stessi, possono condizionarne l’equilibrio ambientale. La Valutazione di Incidenza quindi permette di verificare la sussistenza e la significatività di incidenze negative a carico di habitat o specie di interesse comunitario.

Costituisce lo strumento per garantire, dal punto di vista procedurale e sostanziale, il raggiungimento di un rapporto equilibrato tra la conservazione soddisfacente degli habitat e delle specie e l’uso sostenibile del territorio.

A livello regionale gli aspetti procedurali e le linee di indirizzo per la stesura dello studio per la Valutazione di Incidenza sono disciplinati con la D.G.R.V. n. 1400 del 29.08.2017 *“Nuove disposizioni relative all’attuazione della direttiva comunitaria 92/43/Cee e D.P.R. 357/1997 e ss.mm.ii. Approvazione della nuova “Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative.”, nonché di altri sussidi operativi e revoca della D.G.R.V. n. 2299 del 9.12.2014”* (B.U.R. n. 90 del 19.09.2017).

\*\*\*\*\*

San Pietro in Gu (PD), lì 27 Dicembre 2022

Il Sindaco  
Dott. Paolo POLATI

