



**Elab.3\_Relazione illustrativa** (novembre 2022)

## Cap\_1. Introduzione alla Var. P.A.T. ai sensi della L.R. 14/2017 al Piano

---

La presente Variante PAT costituisce momento di adeguamento e conformazione dello strumento urbanistico comunale a carattere strategico alla LR 14/2017 “Misure sul contenimento di suolo” e successiva DGR n. 668/2018 “Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell’art. 4 comma 2 lett a) della Legge Regionale 6 Giugno 2017 n.14”.

La Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio (PAT) denominata “Variante di adeguamento alla LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo”, prevede una revisione della cartografia di definizione del cd territorio consolidato e un adeguamento alla normativa di PAT vigente a seguito delle nuove quantità di consumo di suolo massimo consentite dalla legge stessa.

Il 6 giugno 2017 è stata approvata la Legge regionale per il contenimento del consumo, nel rispetto dei seguenti obiettivi:

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

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

La normativa regionale all'art. 12 definisce gli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) non conteggiabili ai fini agricoli in quanto già permeabilizzati. Gli AUC sono (art.2, comma 1, lett.e) l'insieme delle parti del territorio che rappresentano:

- a) le aree già edificate comprese quelle libere intercluse, cioè già dotate dei servizi;
- b) le aree delle dotazioni di pubbliche per servizi e attrezzature collettive (standard), delle infrastrutture e delle viabilità;
- c) le aree oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo approvato ed in fase di realizzazione;
- d) le aree identificate come nuclei insediativi in zona agricola.

## Cap\_2. Definizioni, procedure e nuovo glossario di Piano

---

### Il P.R.C. nella L.R. 11/2004

La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 articola il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) in due livelli: il Piano di Assetto del Territorio (PAT) e il Piano degli Interventi (PI). Il PAT contiene le disposizioni strutturali della pianificazione comunale mentre il PI è lo strumento che definisce le disposizioni operative e si attua in coerenza con il PAT.

In questa logica il Piano degli Interventi costituisce la parte operativa del PRC e si attua attraverso interventi edilizi diretti (IED) o per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA). Il Piano degli Interventi (PI) assumendo una connotazione programmatico-temporale di validità quinquennale deve rapportarsi inoltre 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. In particolare il PI “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” (articolo 12 della legge regionale n. 11 del 2004).

In altri termini il Piano degli Interventi:

- a. rappresenta lo strumento operativo con il quale viene data attuazione al Piano di Assetto del Territorio,
- b. si relaziona con il bilancio pluriennale comunale e con il programma triennale delle opere pubbliche;
- c. si rapporta con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali;

- d. si attua per mezzo di:
- I. Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
  - II. Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.);
  - III. Opere Pubbliche (OO.PP.);
  - IV. atti di Programmazione Negoziata e Accordi Pubblico Privato (APP) ai sensi degli articoli 6 e 7 della legge regionale n.11 del 2004.

#### **Il nuovo glossario del Piano**

L'apparato normativo e strumentale relativo al contenimento del consumo di suolo e alla specifica Variante al Piano di Assetto del Territorio introduce questi nuovi termini, propedeutici alla pianificazione comunale:

- a. Ambiti di urbanizzazione consolidata;
- b. Suolo naturale e Suolo semi-naturale;
- c. Riuso edilizio e uso edilizio temporaneo;
- d. Rigenerazione urbana (sostenibile).

#### *Ambiti di Urbanizzazione Consolidata AUC*

Il principio di fondo della L.R. 14/2017 è dato dal concetto per cui il suolo diventa ad ogni effetto una risorsa da preservare, nell'interesse di tutti; Essendo quindi una risorsa scarsa, non può essere lasciata a disposizione di tutti, con un consumo di tipo "indiscriminato". Per contraltare ciò si deve privilegiare il riuso dell'esistente e il suo completamento laddove già facente parte della forma e della struttura urbana.

L'importanza della definizione degli ambiti di urbanizzazione consolidata è data dal fatto che questi sono sottratti al rigore del divieto di consumo di nuovo suolo, e per tale motivo gli interventi ivi previsti sono sempre possibili. E' un approccio che in assenza di una legge statale di riferimento il Veneto ha assunto autonomamente come altre Regioni (Lombardia, Toscana, Emilia Romagna) per rispondere alle Direttive Europee.

La definizione normativa di tali ambiti comprende, quindi:

- a. Le parti di territorio già edificato destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, ivi comprese le aree libere intercluse e quelle di completamento;
- b. Le aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive;
- c. Le infrastrutture e le opere viabilistiche già attuate o in fase di attuazione;
- d. Le aree intercluse in piani urbanistici attuativi approvati;
- e. I nuclei insediativi in zona agricola.

#### *Suolo naturale e Suolo seminaturale*

I dati sull'uso del suolo, sulla copertura vegetale e sulla transizione tra le diverse categorie d'uso figurano tra le informazioni più frequentemente richieste per la formulazione delle strategie di gestione sostenibile del patrimonio paesistico-ambientale e per controllare e verificare l'efficacia delle politiche ambientali e l'integrazione delle istanze ambientali nelle politiche settoriali (agricoltura, industria, turismo, ecc.).

A questo riguardo, uno dei temi principali è la gestione o il monitoraggio della trasformazione da un uso 'naturale' (quali ad esempio le aree umide) ad un uso 'semi-naturale' (quali ad esempio i coltivi) o 'artificiale' (quali edilizia, industria, infrastrutture e relative pertinenzialità). Tali transizioni, oltre a determinare la perdita, nella maggior parte dei casi permanente e irreversibile, di suolo fertile, causano ulteriori impatti negativi, quali frammentazione del territorio, riduzione della biodiversità, alterazioni del ciclo idrogeologico e modificazioni microclimatiche. Inoltre la crescita e la diffusione delle aree urbane e delle relative infrastrutture determinano un aumento del fabbisogno di trasporto e del consumo di energia, con conseguente aumento dell'inquinamento acustico, delle emissioni di inquinanti atmosferici e di gas serra.

Il termine di suolo naturale e semi-naturale, quindi, sostituisce il concetto di Superficie Agricola Utilizzata/Utilizzabile (SAU) così come definito ai sensi della legge urbanistica regionale e relativi Atti di indirizzo. La SAU è presente nel PAT vigente come richiesto dalla legge ed è stata approvata dalla Regione. Con la nuova legge la SAU deve essere sostituita dal nuovo valore espresso dalla Regione per ogni singolo Comune.

#### *Riuso e Riuso Temporaneo*

La L.R. 14/2017 introduce nel glossario di Piano il concetto di “interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente”, con la quale, per un determinato arco temporale, viene legittimata la possibilità di imprimere destinazioni diverse agli immobili inutilizzati, anche in eventuale contrasto con il Piano Urbanistico vigente. Terminato questo periodo “transitorio, l’immobile torna alla destinazione originaria.

L’approccio di tale innovazione è quello di perseguire il recupero e il riuso di spazi e contenitori vuoti e/o incongrui, per funzioni temporanee, considerate come reali alternative al consumo di nuovo suolo naturale e di breve periodo dal punto di vista progettuale. Tali azioni e strategie appaiono utili per attivare nuove opportunità economiche (a tempo zero) e altresì per ricercare (e sperimentare) nuove funzioni e tipi di fruizioni capaci di porsi come contraltare al degrado o al non utilizzo di determinati spazi e volumi.

L’oggetto della modifica sono in questo caso i volumi dismessi e i volumi inutilizzati, caratterizzati specialmente dall’essere immobili o compendi edilizi che hanno già adempiuto storicamente alla loro funzione originaria o che non sono più adatti a svolgerla. In questo scenario il riuso è sinonimo di sostituzione funzionale propedeutica eventualmente alla sua sostituzione fisica.

### *Rigenerazione e Riqualificazione urbana (sostenibile)*

La L.R. 14/2017 introduce ancora il termine della rigenerazione e della riqualificazione urbana, laddove questa entra all'interno di un mutarsi delle dinamiche socioeconomiche e urbanistiche, locali e territoriali, che ha portato ad una diversa domanda.

La domanda odierna si è spostata da una "domanda quantitativa" ad una "domanda qualitativa", laddove l'approccio del piano da utilizzare deve basarsi sul concetto del progetto dell'oggetto o progetto del luogo.

Il progetto di Piano deve tendere sempre maggiormente al recupero degli spazi già compromessi senza invadere nuovo territorio agricolo. L'obiettivo è "costruire sul costruire" e considerare il perimetro della città costruita (gli AUC) un "vincolo insuperabile.

## Cap\_3. Il progetto della Variante PAT

---

La Variante PAT di adeguamento e conformazione alla LR 14/2017 trova come elemento prioritario l'individuazione del tessuto urbanizzato ed edificato.

La definizione di legge è la seguente:

*“l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola. Tali ambiti di urbanizzazione consolidata non coincidono necessariamente con quelli individuati dal piano di assetto del territorio (PAT) ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera o), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;”*

Sono quindi considerati come ambiti di urbanizzazione consolidata, ai sensi della legge e della DGR conseguente (n.668/2018):

- a) le zto A, B, C,D;
- b) gli ambiti di edificazione diffusa (zto ex E4);
- c) le zto F ovvero le aree a standard attuate o acquisite al patrimonio pubblico comunale anche se non realizzate;
- d) la viabilità compresa tra le aree urbanizzate di cui ai punti precedenti;
- e) i PUA approvati e ancora vigenti;
- f) gli edifici singoli in zona agricola e relativa pertinenza,
- g) le attività produttive in zona impropria;

Per l'individuazione degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata è stata predisposta una cartografia apposita, su base Carta Tecnica Regionale aggiornata. Tale cartografia è stata, assieme ad una Tabella parametrica pre-stabilita dagli uffici regionali, inviata in Regione in data Agosto 2017. Su tale documentazione (messa a disposizione da tutti i Comuni del Veneto) la Regione con un apposito algoritmo ha fissato la quantità massima di territorio agricolo che potrà essere sottratto all'uso primario sino al 2050, termine fissato dalla Direttiva Europea.

Il dimensionamento della quantità massima di suolo consumabile comunale per il Comune di Gambugliano, è pari a 3,55 ha. La superficie di mq. 35.500 mq corrisponde a 60 lotti per singoli edifici familiari, oppure a 17 lotti da 1000mq per inserire nuovi capannoni artigianali. Si tratta cioè di una quantità molto limitata che deve essere utilizzata con parsimonia e che deve durare sino all'anno 2050.

*Estratto DGR\_ Comune di Gambugliano*

| ASO | Codice ISTAT | Comune      | Provincia | RESIDUO | CORRETTIVO INDICATORI<br>PER A.S.O. |                                |                            | CORRETTIVO INDICATORI<br>PER I COMUNI                     |  |  |  | Riferimento Tabelle Allegato D |
|-----|--------------|-------------|-----------|---------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|---|--|--|--|--------------------------------|
|     |              |             |           |         | RESIDUO RIDOTTO<br>DEL 40%          | percentuale dopo<br>CORRETTIVO | RESIDUO DOPO<br>CORRETTIVO | Variazione per classe sismica<br>(2=-0,5%; 3=0%; 4=+0,5%) | Variazione per tensione<br>abitativa<br>(no=0%; 3=+0,5%) | Variazione per varianti verdi<br>(0,0001+0,05=-0,50%; 0,06+0,10=-1%;<br>0,11+0,14=-1,5%) | QUANTITÀ MASSIMA DI<br>CONSUMO DI SUOLO<br>AMMESSO |                                |
|     |              |             |           | ha      | ha                                  | %                              | ha                         | %   | %  | %  | ha   |                                |
| 9   | 24043        | Gambugliano | Vicenza   | 34,04   | 20,70                               | 60,81%                         | 11,73                      | 0,00%   | 0,00%  | -1,50%   | 3,55   |                                |

### *La Variante attuale*

Conseguentemente alla assegnazione dell'ettarato massimo da consumare la Regione ha fissato un termine ai Comuni per modificare quanto prima approvato. Cioè passare dalla SAU al perimetro AUC al nuovo valore.

Questa operazione deve essere fatta attraverso una Variante al PAT. Si tratta di una Variante di minima che deve confermare il valore massimo di suolo consumabile ed inserirlo all'interno delle Norme Tecniche Attuative del PAT. Ma la Regione ha dato anche la possibilità di verificare e modificare leggermente il perimetro del territorio urbanizzato per attualizzarlo al periodo transitorio trascorso tra il 2017 e la Variante PAT.

La Variante presentata si compone quindi:

- a) di una cartografia specifica che individua il territorio consolidato,
- b) un estratto normativo che specifica e modifica l'articolo di riferimento, eliminando la SAU e inserendo il nuovo valore di Consumo Massimo di territorio agricolo sottraibile al settore primario.

Il Comune, con il suo ufficio tecnico, ha un ruolo fondamentale di controllo di questo nuovo utilizzo del territorio agricolo. Deve monitorare ogni Permesso di Costruire ed ogni Piano Attuativo adottato per verificare in primis se è una superficie entro o fuori la linea di demarcazione del consolidato. In secondo luogo deve tenere la contabilità della superficie che consuma suolo e quindi è fuori del perimetro del consolidato. Allo scattare dei 35.550 mq. non potranno essere più rilasciati Permessi di costruire per nuova edificazione fuori tale perimetro.

Per poter meglio monitorare tali passaggi è stata predisposta una Scheda semplificata da riempire nel momento in cui vengono rilasciati e realizzati i nuovi interventi.

### *Il Monitoraggio PI*

In sede di Variante al Piano degli Interventi dovrà essere dato atto del monitoraggio. Il PI ha infatti una durata quinquennale e dopo tale scadenza deve essere aggiornato. In quella sede si dovrà verificare la quantità di superficie agricola consumata e definirne quella rimanente. La legge permette però anche una sorta di “compensazione”. Se vengono realizzati interventi di ri-naturalizzazione, cioè di demolizione senza ricostruzione, si sia cioè trasformato il territorio da impermeabile a permeabile, si può tenerne conto nella somma algebrica del monitoraggio.

In sede di redazione di ogni singola Variante al Piano degli Interventi dovrà essere effettuato il bilancio sull’effettivo consumo di suolo agricolo, il quale dovrà riportare, indicativamente:

- a. I dati conoscitivi di origine, ovvero i dati di riferimento in termini di quantità di suolo massima consumabile, superficie territoriale comunale, superficie degli ambiti di urbanizzazione consolidata e la superficie esterna a quest’ultima;
- b. Il registro delle singole trasformazioni comportanti consumo di suolo e/o recupero di suolo naturale o seminaturale, ovvero i dati di riferimento, per zona urbanistica omogenea, della quantità confermata e/o di nuova previsione esterna al perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata, comprensiva dei riferimenti relativi alla superficie effettivamente attuata;
- c. Il bilancio di sintesi del consumo di suolo, ovvero i dati di sintesi del bilancio ricavato, dati dal residuo del suolo consumabile (previsione), dal residuo del suolo consumabile (attuazione), dalla nuova superficie

degli ambiti di urbanizzazione consolidata ricavata, dalla superficie esterna agli ambiti di urbanizzazione consolidata ricavata;

- d. tale bilancio deve anche verificare e quantificare i PUA non attuati alla loro scadenza, definendoli in maniera specifica all'interno del dimensionamento già previsto.

## Esempio di Schedatura di Monitoraggio

| REGISTRO DEL CONSUMO DI SUOLO  |  |   |  |   |  |
|--|--|---|--|---|--|
| <b>1. DATI CONOSCITIVI DI ORIGINE</b>  |  |   |  |   |  |
| A  |  | B   |  | C   |  |
| DCC Adozione<br>Var. PAT di Adeguamento  |  | DCC Approvazione<br>Var. PAT di Adeguamento   |  | Quantità di suolo consumabile<br>assegnata con DGR 668/2018<br>- ha - |  |
| DCC n. Del   |  | DCC n. Del  |  | Superficie Territoriale Comunale<br>- ha -                            |  |
|  |  | 13,03   |  | Superficie Ambiti di<br>Urbanizzazione Consolidata<br>- ha -          |  |
|  |  |   |  | Superficie Territorio aperto<br>- ha -                                |  |
|  |  |   |  | 0   |  |
| <b>2. PREVISIONI OPERATIVE degli STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI (P.I.)</b>   |  |   |  |   |  |
| DCC Adozione - Var.  |  | DCC n. Del  |  |   |  |
| DCC Approvazione - Var.  |  | DCC n. Del  |  |   |  |
| F  |  | G   |  | H   |  |
| Numero Progressivo<br>- n -  |  | Destinazione d'uso<br>- Zto -   |  | Superficie esterna agli AUC (D)<br>- mq -                             |  |
| 1  |  |   |  | Superficie esterna agli AUC (D)<br>- ha -                             |  |
| 2  |  |   |  | Monitoraggio - Superficie attuata<br>- mq -                           |  |
| 3  |  |   |  | Monitoraggio - Superficie attuata<br>- ha -                           |  |
| 4  |  |   |  |   |  |
| 5  |  |   |  |   |  |
| <b>3. BILANCIO DEL CONSUMO DI SUOLO</b>  |  |   |  |   |  |
| N  |  | O   |  | P   |  |
| Bilancio del Residuo di Suolo<br>Consumabile - Previsione<br>(B - I)<br>- ha -   |  | Bilancio del Residuo di Suolo<br>Consumabile - Monitoraggio<br>(B - M)<br>- ha -                                      |  | Bilancio degli Ambiti di<br>Urbanizzazione Consolidata<br>(D + M)     |  |
|  |  |   |  | Bilancio del Territorio Aperto<br>(C - P)                             |  |
|  |  |   |  |   |  |
| <b>4. AMBITI CON PREVISIONE URBANISTICA DECADUTA</b>   |  |   |  |   |  |
| A  |  | B   |  | C   |  |
|  |  | Quantità di suolo consumabile<br>da ripianificare ulteriore rispetto<br>alla DGR 668/2018<br>- ha -                   |  | D   |  |
|  |  |   |  | E   |  |
| <b>5. PREVISIONI OPERATIVE degli STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI (P.I.)</b>   |  |   |  |   |  |
| DCC Adozione - Var.  |  | DCC n. Del  |  |   |  |
| DCC Approvazione - Var.  |  | DCC n. Del  |  |   |  |
| F  |  | G   |  | H   |  |
| Numero Progressivo<br>- n -  |  | Destinazione d'uso<br>- Zto -   |  | Superficie esterna agli AUC (D)<br>- mq -                             |  |
| 1  |  |   |  | Superficie esterna agli AUC (D)<br>- ha -                             |  |
| 2  |  |   |  | Monitoraggio - Superficie attuata<br>- mq -                           |  |
| 3  |  |   |  | Monitoraggio - Superficie attuata<br>- ha -                           |  |
| 4  |  |   |  |   |  |
| 5  |  |   |  |   |  |
| <b>6. BILANCIO DEL CONSUMO DI SUOLO</b>  |  |   |  |   |  |
| N  |  | O   |  | P   |  |
| Quantità di suolo consumabile<br>da ripianificare ulteriore rispetto<br>alla DGR 668/2018- Previsione<br>(B - I)<br>- ha - |  | Quantità di suolo consumabile<br>da ripianificare ulteriore<br>rispetto alla DGR 668/2018-<br>Monitoraggio<br>(B - M) |  |   |  |
|  |  |   |  |   |  |
|  |  |   |  |   |  |