



COMUNE DI ARQUA' PETRARCA
Provincia di Padova

P.R.G.

RELAZIONE

(di accompagnamento della Variante)

VARIANTE DI ADEGUAMENTO ALLA L.R. n. 14/2017

(comb. disp. art. 13, c. 10 – art. 14, c. 1, lett. a), L.R. n. 14/2017)
(procedura di approvazione: art. 50, commi 6, 7 e 8 della L.R. n. 61/1985)

P.R.G.



Arquà Petrarca

Ufficio Tecnico Comunale:

Responsabile del Servizio Tecnico
Edilizia Privata – Urbanistica

Geom. DESTRO Federico

Attività tecnico-specialistica e di supporto

Gruppo di Lavoro multidisciplinare:

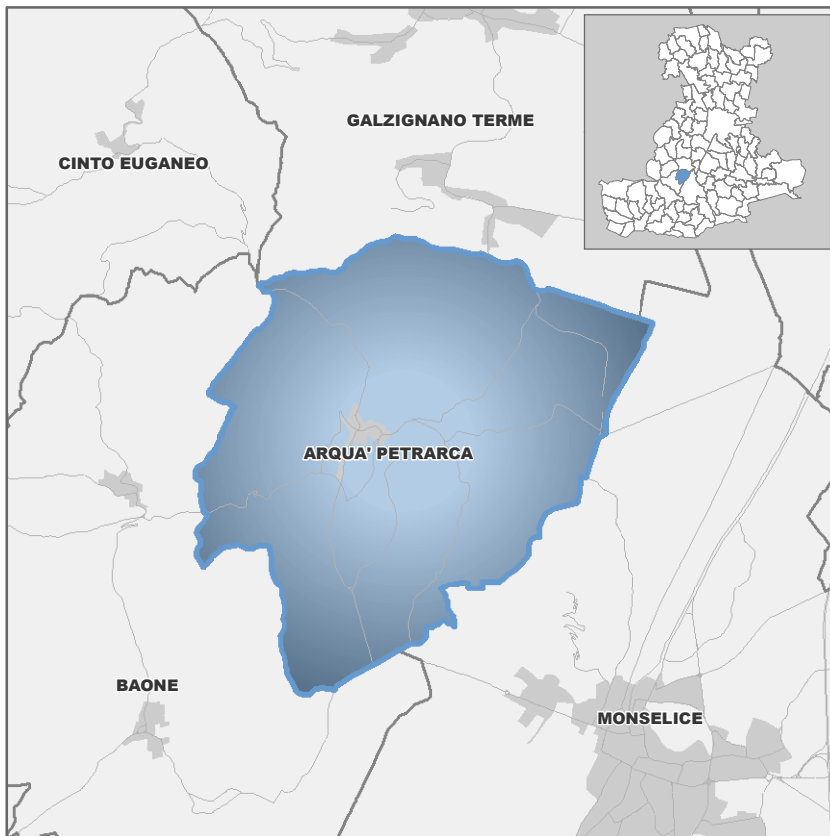
Arch. Giancarlo Ghinello
(comp. urb., adeg. L.R. 14/2017,
RECRED)
Dott. For. Allibardi Andrea
(comp. amb./paesagg. – sostenib.)
Ing. Zen Giuliano
(comp. idraulica)

Sindaco:

CALLEGARO Luca

Segretario Comunale

Dott. BATTISTON Michele



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

Agosto 2023



OBIETTIVI PRIORITARI E CRITERI INFORMATORI PER LE FUTURE POLITICHE IN MATERIA DI GOVERNO DEL TERRITORIO COMUNALE CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO



P.R.G. vigente

(approvato con D.G.R. n. 3266 del 09.09.1998, successivamente modificato)

VARIANTE DI ADEGUAMENTO ALLA L.R. n. 14/2017

(comb. disp. art. 13, c. 10 – art. 14, c. 1, lett. a), L.R. n. 14/2017)

RELAZIONE

1. Premesse

Il Comune di Arquà Petrarca – Ente Locale espressione della Comunità locale, dotato di autonomia costituzionalmente garantita, con riferimento al proprio Statuto (in particolare agli art.li 1 e 2) – rappresenta la popolazione insediata nel proprio Territorio, curandone gli interessi e promuovendone lo sviluppo civile, sociale ed economico, nel rispetto delle compatibilità ambientali. Promuove e tutela l'equilibrato assetto del Territorio e concorre, insieme alle altre istituzioni nazionali e internazionali, alla riduzione dell'inquinamento, assicurando – nell'ambito di un uso sostenibile ed equo delle risorse – i diritti e le necessità delle persone (allo stato attuale e per le generazioni future), tutelando la salute dei cittadini e salvaguardano, altresì, la coesistenza delle diverse specie viventi e delle biodiversità. In particolare, relativamente al "Governo del Territorio" il Comune ispira la propria azione ai seguenti principi e finalità:

- a) pieno diritto all'effettiva partecipazioni dei cittadini, singoli e associati, alla vita organizzativa, politica, amministrativa, economica e sociale, sostenendo e valorizzando l'apporto costruttivo e responsabile del volontariato e delle libere associazioni;
- b) tutela, conservazione e promozione delle risorse naturali, paesaggistiche, storiche, architettoniche e delle tradizioni culturali presenti nel Territorio;
- c) valorizzazione dello sviluppo economico e sociale della comunità, promuovendo la partecipazione dell'iniziativa imprenditoriale dei privati alla realizzazione del bene comune;
- d) sostegno alla realtà della cooperazione che persegue obiettivi di carattere naturalistico e sociale.

Nell'esercizio delle rispettive competenze in materia di *governo del territorio*, anche il Comune deve favorire la crescita inclusiva, lo sviluppo economico sostenibile, lo sviluppo urbano sulla base dei principi comunitari¹ e la coesione sociale e territoriale.

Sul tema dei Comuni / Città, delle loro dotazioni territoriali, della crescita e della loro rigenerazione urbana, del fabbisogno di servizi e di aree pubbliche destinate a migliorare la qualità della vita dei residenti è qui che si misura quella riforma dell'urbanistica che si sta tuttavia affermando attraverso nuovi processi di decisione dei poteri pubblici e modelli di conformazione dei suoli che mirano sempre più ad assicurare un adeguato bilanciamento tra interessi pubblici e proprietà privata.

¹ Il c.d. "*acquis urbano*", similmente all'*acquis comunitario* (diritti e obblighi che vincolano il rapporto tra Stati membri).

La nuova stagione dell'urbanistica sembra far convergere verso i medesimi obiettivi sia la strategia dei poteri pubblici, sia la soddisfazione degli interessi privati, in quanto entrambi muovono verso lo stesso obiettivo finalistico, quello cioè di innovare nei tradizionali sistemi di governo delle trasformazioni territoriali superando le fratture tra pubblico e privato, migliorando la performance dello sviluppo e la coesione sociale.

Va perseguito l'obiettivo di trovare il giusto equilibrio tra interessi pubblici e interessi privati attraverso modelli di pianificazione (in particolare di competenza comunale) che innovino rispetto alla vigente disciplina e raggiungano obiettivi maggiormente rispondenti sia agli interessi dell'economica, sia a quelli della collettività. In tal senso è sempre auspicabile 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, 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.

Il potere di pianificazione urbanistica del territorio non è limitato all'individuazione delle destinazioni delle zone del territorio comunale, ed in particolare alla possibilità e limiti edificatori delle stesse. Al contrario, tale potere di pianificazione deve essere retamente inteso in relazione ad un concetto di urbanistica che non è limitato solo alla disciplina coordinata della edificazione dei suoli, ma che – per mezzo della disciplina dell'utilizzo delle aree – realizzi anche finalità economico-sociali della comunità locale, nel quadro di rispetto e positiva attuazione di valori costituzionalmente tutelati².

L'ambiente, dunque, costituisce inevitabilmente anche l'oggetto dell'esercizio di poteri di pianificazione urbanistica e di autorizzazione edilizia; così come, specularmente, l'esercizio dei predetti poteri di pianificazione non può non tenere conto del "valore ambientale", al fine di preservarlo e renderne compatibile la conservazione con le modalità di esistenza e di attività dei singoli individui, delle comunità, delle attività anche economiche dei medesimi³.

La nozione di "motivi imperativi di interesse generale", che è stata progressivamente elaborata dalla Corte di giustizia nella propria giurisprudenza relativa agli articoli 43 e 49 del Trattato, annovera anche la protezione dell'ambiente e dell'ambiente urbano, compreso l'assetto territoriale in ambito urbano e rurale.

Le politiche comunitarie hanno dovuto tenere conto dei loro impatti diretti e indiretti sull'uso del territorio; questo obiettivo generale è stato ulteriormente richiamato nel 2011, con la tabella di marcia verso un'Europa efficiente nell'impiego delle risorse, nella quale è stato proposto il traguardo di un incremento dell'occupazione netta di terreno pari a zero da raggiungere, in Europa, entro il 2050; obiettivo rafforzato dal Parlamento Europeo con l'approvazione del Settimo Programma di Azione Ambientale⁴. L'"Ottavo Programma d'Azione per l'Ambiente", che costituisce la base per il conseguimento degli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (OSS) in materia di ambiente e clima definiti nell'Agenda 2030 delle Nazioni Unite, è entrato in vigore il 02.05.2022.

² Uguaglianza: art. 3 Cost.; proprietà: art. 42 Cost.; salute: art. 32 Cost., ecc.. C.d.S., sez. IV, n. 2710/2012.

³ C.d.S., sez. IV, n. 839 del 19.02.2015.

⁴ DECISIONE N. 1386/2013/UE DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 20 novembre 2013 su un programma generale di azione dell'Unione in materia di ambiente fino al 2020 "Vivere bene entro i limiti del nostro pianeta".

Nell'ambito dell'“*Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile*” (programma d'azione per le persone, il pianeta e la prosperità, sottoscritto nel settembre 2015 dai governi dei 193 Paesi membri dell'ONU) tra i 17 Obiettivi per lo “Sviluppo Sostenibile” (Sustainable Development Goals, SDGs, avvio ufficiale coinciso con l'inizio del 2016, impegno a raggiungere gli obiettivi entro il 2030) – per quanto di attinenza all'argomento in oggetto – riveste particolare interesse l'“*Obiettivo 11: Rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, duraturi e sostenibili*”, tenuto conto che lo “sviluppo sostenibile” è definito come “*uno sviluppo che soddisfa i bisogni del presente senza compromettere la capacità delle future generazioni di soddisfare i propri bisogni*”. Per raggiungere uno sviluppo sostenibile è importante armonizzare tre elementi fondamentali: la crescita economica, l'inclusione sociale e la tutela dell'ambiente.

Sempre più importanza riveste il rapporto tra la “*pianificazione*” e la “*programmazione*”; in questo senso il Documento di Economia e Finanza Regionale (DEFR) 2023-2025 – “Nota di aggiornamento” approvata con D.C.R. n. 169 del 07.12.2022 – con riferimento alle linee programmatiche per il triennio suddetto, articolate per Missioni (in particolare “MISSIONE 08 – ASSETTO DEL TERRITORIO ED EDILIZIA ABITATIVA”⁵). Dalla precedente “*Nota di Aggiornamento al Documento di Economia e Finanza Regionale*” 2018-2020 (D.C.R. n. 183 del 13.12.2017), relativamente alla “*MISSIONE 08 – assetto del territorio ed edilizia abitativa*” è desumibile quanto di seguito sinteticamente riepilogato:

- (...) Nell'ottica, quindi, di garantire la tutela delle risorse e nel contempo consentire l'insediamento abitativo e produttivo, appare prioritario promuovere e sostenere il riuso e la rigenerazione di aree già interessate da processi di edificazione, orientando gli interventi edilizi verso ambiti già urbanizzati, degradati o dismessi. In tale contesto vanno inoltre incentivati gli interventi di adeguamento antisismico degli edifici oggetto di recupero.
- (...) Il 31 dicembre 2018 è prevista la scadenza della L.R. 8 luglio 2009 n. 14 (c.d. Piano casa), già prorogata attraverso il collegato alla stabilità 2017. Alla luce degli importanti effetti prodotti in un periodo di crisi economica, sia in termini di posti di lavoro creati, sia di ricchezza prodotta⁶, *si ritiene strategico prevedere un nuovo piano casa⁷ che sia orientato al rilancio del settore delle costruzioni secondo le finalità della recente legge regionale sul riuso del patrimonio esistente e del consumo di suolo “zero”*.
- Parallelamente vanno migliorate le relazioni tra spazio rurale, urbano e rete ecologica e va perseguita la valorizzazione del suolo non edificato, tutelando la superficie agricola per garantirne la fruibilità alle prossime generazioni, qualificando il paesaggio e preservando la resilienza del territorio agli eventi estremi.
- Gli aspetti conoscitivi e lo sviluppo delle informazioni territoriali rappresentano un fattore chiave per attuare modelli dinamici di gestione territoriale volti alla sostenibilità

⁵ Le finalità della Missione 8 sono riconducibili alle linee di intervento della Strategia Regionale per lo Sviluppo Sostenibile (SRSvS) “1. Sviluppare, valorizzare e tutelare l'heritage regionale, il patrimonio culturale, ambientale e paesaggistico” e “5. Ridurre il consumo di suolo, aumentare le aree verdi nei tessuti urbani e periurbani, tutelare e valorizzare il sistema delle aree naturali protette e la biodiversità” e sono coerenti con le Missioni 1, 2 e 3 del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) Italia.

⁶ 100.000 domande (interventi edilizi): 26.000 primo piano casa (L.R. n. 14/2009), 1 miliardo di euro di investimenti; 44.000 secondo piano casa (L.R. n. 13/2011), 3 miliardi di euro di investimenti; 30.000 terzo piano casa (L.R. n. 32/2013), 5 miliardi di euro di investimenti, per un totale di circa 9 miliardi di euro di investimenti.

⁷ L.R. n. 14/2019 (Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla L.R. n. 11/2004 “norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”), in continuità con la L.R. n. 14/2009 (c.d. “Piano Casa”), nonché in coerenza e attuazione della L.R. n. 14/2017 recante “disposizioni per il contenimento del consumo di suolo” e modifiche della L.R. n. 11/2004.

sociale, economica e ambientale e orientati alla salvaguardia delle funzioni di beni ambientali e paesaggistici del Veneto.

- In tal senso, è strategico lo sviluppo degli indirizzi del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.)⁸ per la sostenibilità delle trasformazioni territoriali, ed è altrettanto importante migliorare gli strumenti di conoscenza e governo del territorio, valorizzare e riqualificare il sistema paesaggistico ambientale.
- Le strategie pianificatorie devono inoltre essere sviluppate in un contesto di condivisione e concertazione con gli attori del territorio, favorendo una *governance* partecipativa e inclusiva, con l'obiettivo di sostenere la pianificazione dei territori "intelligenti", attraverso politiche che prevedano le tematiche di "*smart territories & communities*".

2. Il "processo di pianificazione" e l'"assetto del territorio" di Arquà Petrarca

In merito al "*processo di pianificazione*" – di cui all'ex Titolo I, art. 1 (finalità e deleghe) della L.R. n. 61/1985⁹ – la "*gestione e la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio della Regione*" sono state programmate e disciplinate nel rispetto dei seguenti obiettivi:

- 1) salvaguardia e valorizzazione delle componenti ambientali, culturali, economiche e sociali del territorio;
- 2) equilibrato sviluppo della comunità regionale attraverso il controllo pubblico degli insediamenti produttivi e residenziali secondo criteri di economia nell'utilizzazione del suolo e delle sue risorse;
- 3) l'approfondita e sistematica conoscenza del territorio in tutti gli aspetti fisici, storici e socio-economici.

Le scelte per l'"*assetto del territorio*" sono state stabilite in armonia con la programmazione nazionale e regionale, garantendo la partecipazione degli Enti, delle organizzazioni sociali e dei cittadini.

I "*livelli di pianificazione*" (di cui all'ex art. 3 della L.R. n. 61/1985) contemplavano il "livello comunale" (c. 2) che, a sua volta, comprendeva:

- a) il Piano Regolatore Generale (P.R.G.);
- b) i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.).

Relativamente al "*processo di pianificazione*" (ex art. 4 della L.R. n. 61/1985) i livelli di pianificazione sopra citati sono stati fra loro coordinati in modo che ogni livello costituisse, mediante i contenuti esclusivi di ciascun Piano, il quadro obbligatorio di riferimento per quelli di livello inferiore.

⁸ Vista la D.G.R. n. 83/CR del 31.07.2018 di trasmissione del P.T.R.C. (adottato nel 2009 con D.G.R. n. 372/2009, modificato e integrato dalla variante adottata nel 2013 con D.G.R. n. 427/2013) con le proposte di controdeduzioni alle osservazioni – tenuto conto di quanto dettato, in particolare: dall'art. 25 della L.R. n. 11/2004 (in merito al procedimento di formazione del P.T.R.C.); dalla L.R. n. 14/2017 (in merito alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo); dal D. Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio); dal D. Lgs. n. 152/2006 (Norme in materia ambientale) – con D.C.R. n. 62 del 30.06.2020 (B.U.R. n. 107 del 17.07.2020) è stato approvato il nuovo P.T.R.C. che, dalla data della sua entrata in vigore (ossia 01.08.2020), sostituisce il P.T.R.C. approvato nel 1992.

⁹ L.R. n. 61/1985 "*Norme per l'assetto e l'uso del territorio*": principalmente gli artt. da 1 a 75, l'art. 98, gli artt. da 101 a 109, da 114 a 121 e l'art. 126 sono stati abrogati dall'art. 49, c. 1, lett. e), della vigente L.R. n. 11/2004 "*Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*" a decorrere dalla pubblicazione sul B.U.R. dei provvedimenti previsti dall'art. 50, c. 1, della medesima legge regionale; detti provvedimenti sono stati adottati con un'unica deliberazione della Giunta regionale, n. 3178/2004, pubblicata sul B.U.R. n. 105 del 22 ottobre 2004.

In particolare il P.R.G. ha costituito il *“complesso di prescrizioni e vincoli per la redazione dei piani urbanistici attuativi e/o per l'esecuzione degli interventi diretti sul territorio”*.

Il Comune di Arquà Patrarca è dotato di Piano Regolatore Generale la cui ultima variante generale è stata adottata con D.C.C. n. 01 del 08.01.1997 (Co.Re.Co. n. 289/97), esecutiva ai sensi di legge, quindi approvata dalla Giunta Regionale del Veneto con propria deliberazione n. 3266 del 09.09.1998 pubblicata nel B.U.R. del 02.10.1998, successivamente modificato.

3. La L.R. n. 11/2004 “norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”

Il processo di significativo cambiamento e di innovazione riguardante le modalità, le procedure della pianificazione del territorio, le caratteristiche ed i contenuti delle strumentazioni urbanistiche territoriali e urbane, è stato avviato con l'entrata in vigore, nell'aprile del 2004, della vigente legge urbanistica regionale dettante norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio.

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

La L.R. n. 11/2004 (art. 2) 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, montano e delle aree di importanza naturalistica;
- messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico;
- coordinamento delle dinamiche del territorio regionale con le politiche di sviluppo nazionali ed europee).

Particolare attenzione riveste l'*utilizzo di nuove risorse* territoriali da contemplare *solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente* (art. 2, c. 1, lett. d), L.R. n. 11/2004), da perseguire nel rispetto dei principi di *sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza* attraverso:

- il coinvolgimento dei cittadini, delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni (art. 2, c. 2, lett. d), L.R. n. 11/2004);
- il *riconoscimento in capo ai Comuni della responsabilità diretta nella gestione dei propri territori* (art. 2, comma 2, lett. d), L.R. n. 11/2004).

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.

La pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) – che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale – ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.) – ossia lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) *“è lo strumento di pianificazione intercomunale finalizzato a pianificare in modo coordinato scelte strategiche e tematiche relative al territorio di più comuni”* (rif.: art. 12, c. 4, L.R. n. 11/2004).

Con riferimento alle “norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio” di cui alla L.R. n. 11/2004 e s.m.i., in merito ai “Contenuti e finalità” di cui all’art. 2, la legge stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione, per il raggiungimento principalmente 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, montano e delle aree di importanza naturalistica;
- messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico;
- coordinamento delle dinamiche del territorio regionale con le politiche di sviluppo nazionali ed europee);

dette finalità sono perseguite nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza.

Il Comune nella formazione degli strumenti di pianificazione urbanistica deve conformare 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, nonché assicurare il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio 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.

Il “suolo”¹⁰, 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.

Il “territorio”, in tutte le sue componenti, culturali, ambientali, naturali, paesaggistiche, urbane, infrastrutturali, costituisce “bene comune”, di carattere unitario ed indivisibile, che contribuisce allo sviluppo economico e sociale in particolare del Comune.

Per “paesaggio”¹¹ si intende il territorio espressivo di identità, il cui carattere deriva dall’azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni.

in tal senso il “territorio” può essere inteso come “bene comune, unitario ed indivisibile, motore dello sviluppo economico e sociale, espressivo di identità, quindi paesaggio”.

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

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

In merito alle “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto” la L.R. n. 50/2012 ha dettato specifiche disposizioni con riferimento al commercio al dettaglio su area privata, perseguendo – tra le finalità¹² – la salvaguardia e la sostenibilità territoriale ed ambientale ed il risparmio di suolo, incentivando il recupero e la riqualificazione urbanistica di aree e strutture dismesse e degradate; la coerenza e l’integrazione tra la pianificazione urbanistica e territoriale e gli indirizzi in materia di insediamenti commerciali; la rigenerazione dell’economia e del tessuto sociale e culturale urbano, favorendo la riqualificazione dei centri storici e urbani attraverso lo sviluppo delle attività commerciali.

Al fine di assicurare uno sviluppo delle attività commerciali compatibile con il buon governo del territorio, con la tutela dell’ambiente, ivi incluso l’ambiente urbano, la salvaguardia dei beni culturali e paesaggistici e la tutela del consumatore, la Giunta regionale, ha elaborato un Regolamento contenente gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale includendo tra i criteri da attuare anche l’incentivazione del risparmio di suolo, favorendo gli interventi di consolidamento dei poli commerciali esistenti, gli interventi di recupero e riqualificazione di aree o strutture dismesse e degradate, gli interventi che non comportano

¹⁰ Art. 1, comma 1, L.R. n. 14/2017.

¹¹ Art. 131, comma 1 (così sostituito dall’art. 2 del D. Lgs. n. 63/2008), D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137”.

¹² In conformità ai principi contenuti nella direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 12 dicembre 2006 relativa ai servizi nel mercato interno ed al D. Lgs. n. 59/2010 (Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno), tenuto conto che l’esercizio dell’attività commerciale è libero, fatta salva l’introduzione, da parte della legge, di un controllo pubblico, preventivo o successivo, a tutela dei motivi imperativi di interesse generale nel rispetto dei principi di non discriminazione e proporzionalità.

aumento della cubatura esistente in ambito comunale.

Il Comune di Arquà Petrarca, 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, ha predisposto tutta la documentazione tecnico-amministrativa necessaria¹³ ai fini dell’individuazione del “centro urbano” (avente le caratteristiche di cui all’art. 3, c. 1, lett. m) della citata legge regionale), nonché delle “aree degradate” da riqualificare (aventi le caratteristiche di cui all’art. 2, c. 3, del Reg. n. 1/2013); le aree degradate da riqualificare sono state identificate in via preliminare tramite D.G.C. n. 19 del 25.07.2017; la documentazione relativa all’individuazione del “centro urbano” e delle aree degradate da riqualificare (con relativa schedatura) è stata assunta con D.C.C. n. 5 in data 23.03.2022.

Il Comune di Arquà Petrarca, a partire dal 2015, ha ravvisato la possibilità di avviare politiche urbanistiche più attente alla riorganizzazione e 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 efficace¹⁴ – al fine di operare, 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.

A tale proposito, tenuto conto dei criteri informativi dettati dalla Circ. Reg. n. 1/2016, sono stati predisposti specifici indirizzi (ossia ulteriori criteri di riferimento utili all’U.T.C. ai fini di valutare la coerenza complessiva delle richieste), assunti tramite deliberazione da parte della Giunta Comunale n. 35 del 30.08.2016, a seguito della quale vengono pubblicati¹⁵ nell’albo pretorio (con cadenza annuale) specifici avvisi con i quali si invitano gli aventi titolo che abbiano interesse a presentare, entro i successivi sessanta giorni, la richiesta di riclassificazione di aree edificabili (sulla base di un modulo all’uopo predisposto), affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili, 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.

4. La L.R. n. 14/2017 “disposizioni per il contenimento del consumo di suolo”

¹³ Ossia l’avviso (invito) finalizzato alla presentazione di proposte (da parte di soggetti interessati) di individuazione di aree o strutture dismesse e degradate da riqualificare, con relativa scheda-tipo di rilevazione.

¹⁴ 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);
- la 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”).

¹⁵ Entro il 31 gennaio di ogni anno.

In data 24.06.2017 è entrata in vigore la L.R. n. 14 del 06.06.2017 avente per oggetto *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”*. La legge promuove un processo di revisione sostanziale della disciplina urbanistica ispirata ad una nuova coscienza delle risorse territoriali ed ambientali; in particolare la nuova disciplina mira a ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato, in coerenza con l'obiettivo comunitario di azzerarlo entro il 2050.

Come già anticipato 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.

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

Si tratta ora di stabilire nuovi criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica per il recupero della funzionalità del suolo attraverso l'assunzione di politiche di sviluppo e di conservazione in rapporto al *valore ambientale del suolo*, per tutelare e *valorizzare il territorio aperto* e per *promuovere il riuso, la riqualificazione e la rigenerazione urbana sostenibile, integrata, contestuale, inclusiva* delle aree di urbanizzazione consolidata e degli spazi residuali di bordatura – capace di coniugare le aspettative di tutti i diversi attori impegnati in questo processo, finalizzate al miglioramento delle condizioni urbanistiche, abitative, socio-economiche, ambientali e culturali degli insediamenti umani, prestabilendo modalità di redazione dei progetti d'intervento da elaborare con il coinvolgimento degli abitanti e dei soggetti pubblici e privati interessati – *tenendo conto delle identità espresse dal territorio* e degli scambi relazionali utili a migliorare la “sicurezza urbana”.

Per “sicurezza urbana” si intende “*il bene pubblico che afferisce alla vivibilità e al decoro delle città, da perseguire anche attraverso interventi di riqualificazione, anche urbanistica, sociale e culturale, e recupero delle aree o dei siti degradati, l'eliminazione dei fattori di marginalità e di esclusione sociale, la prevenzione della criminalità, in particolare di tipo predatorio, la promozione della cultura del rispetto della legalità e l'affermazione di più elevati livelli di coesione sociale e convivenza civile, cui concorrono prioritariamente, anche con interventi integrati, lo Stato, le Regioni e Province autonome di Trento e di Bolzano e gli enti locali, nel rispetto delle rispettive competenze e funzioni*”¹⁶.

¹⁶ Decreto Legge 20 febbraio 2017, n. 14 “*Disposizioni urgenti in materia di sicurezza delle città*” – Art. 4, c. 1, così modificato dalla Legge di conversione 18 aprile 2017, n. 48.

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

- l'assunzione della *dimensione paesaggistica* come ambito privilegiato d'azione per un nuovo progetto urbano;
- la restituzione del suolo consumato anche attraverso la rinaturalizzazione, il riuso, la riqualificazione e la rigenerazione integrata, sia della natura, sia del territorio, ma anche contestuale, ossia delle aree di urbanizzazione consolidata tenendo conto dei bisogni, fabbisogni ed esigenze espresse dalla collettività;
- la riorganizzazione morfologica e funzionale delle *aree interstiziali e di margine* (frammenti urbani degradati che incidono negativamente sulla qualità della vita e sull'identità sociale);
- la creazione di una *rete di relazioni di reciprocità* tra i diversi *luoghi* del paesaggio urbano, quale preconditione per la promozione e l'attuazione di un *sistema integrato di sicurezza* nell'uso degli spazi pubblici e dei luoghi urbani in generale;
- la rivitalizzazione della città pubblica, attraverso la promozione della sua attrattività, fruibilità, qualità ambientale ed architettonica, sicurezza e rispondenza ai valori identitari e sociali della comunità locale, riconoscendo un *ruolo decisivo agli spazi collettivi*, ossia spazi urbani per la comunità, contenitori di un tempo creativo che non rispondono né alle esigenze primarie del lavoro, né a quelle secondarie del riposo, con particolare attenzione alle specifiche esigenze e istanze importanti dei bambini, dei giovani e degli anziani;
- 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;
- la previsione di particolari misure di vantaggio volte a incentivare e favorire il riuso, la riorganizzazione degli insediamenti residenziali e produttivi esistente *dismessi o dismettibili*, la riqualificazione e la valorizzazione delle aree di urbanizzazione consolidata e dei frammenti urbani interstiziali, favorendo usi appropriati e flessibili degli edifici e degli spazi pubblici e privati, *promuovendo la qualità urbana ed architettonica* anche attraverso la riqualificazione edilizia ed ambientale e la riqualificazione urbana del patrimonio edilizio esistente, nonché i programmi di rigenerazione urbana sostenibile.

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*"¹⁷.

La Regione Veneto, tramite la L.R. n. 17 del 16.05.2019 ("*Legge per la cultura*") disciplina gli interventi regionali in materia di valorizzazione dei beni culturali e di promozione e organizzazione di attività culturali e di spettacolo, riconoscendo la "cultura" come diritto e risorsa fondamentale per la crescita umana, per lo sviluppo sociale ed economico della comunità, per la promozione dei diritti umani, del dialogo tra le persone e della qualità della vita, quindi – nell'esercizio delle proprie competenze – attenendosi ai seguenti principi:

- riconoscimento del ruolo dei diversi livelli di governo territoriale (art. 2, c. 2, lett. d), L.R.

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

n. 17/2019);

- riconoscimento della specificità del patrimonio culturale veneto e del territorio e valorizzazione dell'identità locale (art. 2, c. 2, lett. f), L.R. n. 17/2019);
- riconoscimento della particolare rilevanza dei beni culturali di interesse religioso nel contesto del patrimonio culturale regionale e della identità locale art. 2, c. 2, lett. g), L.R. n. 17/2019);
- raccordo delle politiche culturali con le politiche in materia di istruzione, formazione, turismo, ambiente, territorio, industria, attività produttive e innovazione, anche al fine di promuovere la traduzione, la rielaborazione creativa e la trasferibilità dei valori culturali verso il sistema economico produttivo (art. 2, c. 2, lett. h), L.R. n. 17/2019);

quindi perseguendo, tra le finalità, *“la valorizzazione, la conoscenza e la conservazione del patrimonio culturale materiale e immateriale del Veneto, ivi incluso il paesaggio e il patrimonio diffuso, con particolare riguardo al patrimonio di eccellenza e a quello che connota il territorio veneto”* (art. 3, c. 1, lett. b), L.R. n. 17/2019).

Ai sensi della L.R. n. 1/2012 (*“Statuto del Veneto”*) e coerentemente con le finalità di cui all'art. 3, c. 1, lettere b), d), e), f) e g), della L.R. n. 17/2019 (*“Legge per la cultura”*), la Regione del Veneto attraverso la L.R. n. 20 del 30.06.2021 (*“Città veneta della cultura”*) sostiene e valorizza l'autonoma capacità progettuale dei Comuni del Veneto in ambito culturale, la valorizzazione e la fruizione del loro patrimonio culturale materiale e immateriale, la crescita del turismo e degli investimenti nel territorio, la conservazione dell'identità, la creatività, l'innovazione, la crescita economica e sociale del territorio.

Il riconoscimento del titolo *“Città veneta della cultura”* – conferito annualmente con decreto del Presidente della Regione al Comune, o ai Comuni in forma associata, purché contigui territorialmente, o alle unioni di comuni – è attribuito in virtù di un programma per la Città veneta della cultura, presentato anche in collaborazione con enti, associazioni o fondazioni della cultura e dello spettacolo, costituito da progetti ed iniziative che perseguono i seguenti obiettivi:

- a) valorizzare i beni culturali e paesaggistici del territorio;
- b) migliorare l'offerta culturale e rafforzare i collegamenti del settore culturale con gli altri settori;
- c) incrementare i servizi rivolti ai turisti;
- d) aumentare la visibilità delle città a livello nazionale ed internazionale mediante la cultura;
- e) promuovere lo sviluppo delle imprese culturali e creative e le relative filiere produttive;
- f) ampliare l'accesso e la partecipazione alla cultura anche attraverso l'uso delle tecnologie per un maggiore coinvolgimento dei giovani;
- g) rafforzare la coesione e l'inclusione sociale della comunità;
- h) favorire processi di rigenerazione e riqualificazione urbana;
- i) promuovere una cultura della progettazione integrata e della pianificazione strategica;
- l) perseguire risultati sostenibili quali parte integrante dello sviluppo culturale, economico e sociale a lungo termine della città;

(art. 2, c. 1, L.R. n. 20/2021).

Gli *“Enti concedenti”* (qualsiasi amministrazione aggiudicatrice o ente aggiudicatore, ovvero altro soggetto, pubblico o privato, che affida contratti di concessione di lavori o di servizi) stabiliscono i criteri e le condizioni (compreso la natura e la misura degli incentivi fiscali previsti) per la conclusione di contratti di partenariato sociale aventi ad oggetto una o più delle prestazioni seguenti:

- a) gestione e manutenzione di aree riservate al verde pubblico urbano e di immobili di origine rurale destinati ad attività sociali e culturali, ceduti al Comune in esecuzione di

convenzioni e di strumenti urbanistici attuativi;

- b) gestione, manutenzione e valorizzazione di piazze e strade o interventi di decoro urbano e di recupero di aree e beni immobili inutilizzati, per destinarli a fini di interesse generale, sulla base di progetti presentati da cittadini, singoli o associati che, all'uopo, beneficiano di incentivi fiscali direttamente attinenti alla attività svolta dal singolo o dalla associazione, o comunque utile alla comunità territoriale di riferimento;
- c) compimento di opere di interesse locale, da acquisire al patrimonio indisponibile dell'ente concedente, sulla base di progetti presentati da cittadini, singoli o associati, e a spese di questi ultimi; l'esecuzione delle opere è esente da oneri fiscali e amministrativi, salva l'imposta sul valore aggiunto.¹⁸

Il "Capo I" della L.R. n. 14/2017 detta norme per il contenimento del consumo di suolo assumendo quali principi informatori: 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; l'utilizzo di nuove risorse territoriali esclusivamente quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente (in coerenza con quanto previsto dall'art. 2, c. 1, lett. d), della L.R. n. 11/2004, sopra richiamato).

In merito al contenimento del consumo di suolo, riqualificazione, rigenerazione e miglioramento della qualità insediativa, l'art. 2 della L.R. n. 14/2017 definisce, in maniera puntuale e precisa, che cosa si intende per:

a) superficie naturale e seminaturale;

b) superficie agricola;

c) consumo di suolo

ossia "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";

d) impermeabilizzazione del suolo

ossia "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";

e) ambiti di urbanizzazione consolidata

ossia "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 (P.A.T.) ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera o), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11";

¹⁸ Rif.: Art. 201 (Partenariato sociale), D. Lgs. n. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici) – precedentemente Art. 190 (Baratto amministrativo), D. Lgs. n. 50/2016 (Codice dei contratti pubblici).

- f) opere incongrue o elementi di degrado;
- g) ambiti urbani degradati
ossia “le aree ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata, assoggettabili agli interventi di riqualificazione urbana di cui all’articolo 6, contraddistinti da una o più delle seguenti caratteristiche:
 - 1) degrado edilizio
 - 2) degrado urbanistico
 - 3) degrado socio-economico
 - 4) degrado ambientale
- h) ambiti urbani di rigenerazione;
- i) mitigazione;
- l) compensazione ecologica;
- m) invarianza idraulica;
- n) potenziamento idraulico.

La L.R. n. 14/2017 “stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica per programmare, limitare e controllare l’uso del suolo a fini insediativi ed infrastrutturali, per tutelare e valorizzare il territorio aperto e per promuovere la riqualificazione e la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata” (art. 3, c. 1, lett. b)).

Tra gli “obiettivi e finalità” delle nuove disposizioni regionali per il contenimento del consumo di suolo viene indicato come “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 che 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” (art. 3, c. 2).

Sono indicati, ai sensi dell’art. 3, c. 3, i seguenti “obiettivi” delle politiche territoriali ed, in particolare, degli strumenti di pianificazione:

- a) ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato per usi insediativi e infrastrutturali, in coerenza con l’obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050;
- b) individuare le funzioni eco-sistemiche dei suoli e le parti di territorio dove orientare azioni per il ripristino della naturalità, anche in ambito urbano e periurbano;
- c) promuovere e favorire l’utilizzo di pratiche agricole sostenibili, recuperando e valorizzando il terreno agricolo, anche in ambito urbano e periurbano;
- d) individuare le parti di territorio a pericolosità idraulica e geologica, incentivandone la messa in sicurezza secondo il principio di invarianza idraulica e valutandone, ove necessario, il potenziamento idraulico e favorendo la demolizione dei manufatti che vi insistono, con restituzione del sedime e delle pertinenze a superficie naturale e, ove possibile, agli usi agricoli e forestali, nonché disciplinando l’eventuale riutilizzo, totale o parziale, della volumetria o della superficie, dei manufatti demoliti negli ambiti di urbanizzazione consolidata o in aree allo scopo individuate nel P.I., mediante riconoscimento di crediti edilizi o altre misure agevolative;
- e) valutare gli effetti degli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sulla salubrità dell’ambiente, con particolare riferimento alla qualità dell’aria, e sul paesaggio, inteso

anche quale elemento identitario delle comunità locali;

- f) incentivare il recupero, il riuso, la riqualificazione e la valorizzazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, favorendo usi appropriati e flessibili degli edifici e degli spazi pubblici e privati, nonché promuovendo la qualità urbana ed architettonica ed, in particolare, la rigenerazione urbana sostenibile e la riqualificazione edilizia ed ambientale degli edifici;
- g) ripristinare il prevalente uso agrario degli ambiti a frammentazione territoriale, prevedendo il recupero dei manufatti storici e del paesaggio naturale agrario, il collegamento con i corridoi ecologici ed ambientali, la valorizzazione dei manufatti isolati, la rimozione dei manufatti abbandonati;h) valorizzare le ville venete e il loro contesto paesaggistico, come elemento culturale identitario del territorio veneto;
- i) rivitalizzare la città pubblica e promuovere la sua attrattività, fruibilità, qualità ambientale ed architettonica, sicurezza e rispondenza ai valori identitari e sociali della comunità locale, con particolare attenzione alle specifiche esigenze dei bambini, degli anziani e dei giovani, nonché alla accessibilità da parte dei soggetti con disabilità;
- l) assicurare la trasparenza amministrativa e la partecipazione informata dei cittadini alle scelte strategiche di trasformazione urbanistico-edilizia, di riqualificazione e rigenerazione urbana e territoriale, anche promuovendo la partecipazione dei diversi soggetti portatori di interessi nei procedimenti di pianificazione;
- m) attivare forme di collaborazione pubblico-privato che contribuiscano alla riqualificazione del territorio e della città, su basi di equilibrio economico-finanziario e di programmazione temporale dei procedimenti e delle iniziative in un contesto di prevedibilità, certezza e stabilità della regolazione.

Con riferimento al patrimonio edilizio esistente, l'azione della Pubblica Amministrazione deve essere orientata anche a scongiurare qualsivoglia "forma di abbandono" in quanto incompatibile (in antitesi) con gli "interessi generali", così come sopra richiamati.

In coerenza con gli obiettivi e finalità delle politiche territoriali ed, in particolare, degli strumenti di pianificazione, di cui all'art. 3, c. 3, della L.R. n. 14/2017, poiché la priorità nella politica di contenimento del consumo di suolo è quella di favorire la rigenerazione e la riqualificazione del tessuto urbano esistente intervenendo sul patrimonio edilizio nelle aree dismesse e degradate, nonché prevedendo adeguate politiche regolative, fiscali e socio-economiche:

- le opere incongrue o elementi di degrado (edifici ed altri manufatti che per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche, costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza) sono assoggettabili agli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale di cui all'art. 5 della L.R. n. 14/2017;

relativamente a detti interventi rispondono alle finalità di contenimento del consumo di suolo, riqualificazione, rigenerazione e miglioramento della qualità insediativa:

- la demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado, nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale;
- il recupero, la riqualificazione e la destinazione ad ogni tipo di uso compatibile con le caratteristiche urbanistiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente, mediante il miglioramento della qualità edilizia;

a tale proposito, ai sensi dell'art. 10, c. 1, lett. c), della L.R. n. 14/2017, è stato istituito un "*Fondo regionale per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione*"

finalizzato al finanziamento delle spese per la demolizione delle opere incongrue di cui all'art. 5, c. 1, lett. a), della L.R. n. 14/2017, per le quali il Comune, a seguito di proposta dei proprietari, abbia accertato l'interesse pubblico e prioritario alla demolizione¹⁹;

- gli ambiti urbani degradati (aree ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata, contraddistinti da una o più delle seguenti caratteristiche: degrado edilizio; degrado urbanistico; degrado socio-economico; degrado ambientale) sono assoggettabili agli interventi di riqualificazione urbana di cui all'art. 6 della L.R. n. 14/2017;
gli interventi di riqualificazione urbana possono essere attuati mediante:
 - Piani Urbanistici Attuativi (ai sensi degli art.li 19 e 20 della L.R. n. 11/2004);
 - Comparti (ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 11/2004);
 - Permessi di Costruire convenzionati (ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001);
- gli ambiti urbani di rigenerazione (aree ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata, caratterizzati da attività di notevole consistenza, dismesse o da dismettere, incompatibili con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, nonché le parti significative di quartieri urbani interessate dal sistema infrastrutturale della mobilità e dei servizi) sono assoggettabili ai programmi di rigenerazione urbana sostenibile, di cui all'art. 7 della L.R. n. 14/2017, finalizzati:
 - alla sostenibilità ecologica e all'incremento della biodiversità in ambiente urbano;
 - al contenimento del consumo di suolo;
 - alla riduzione dei consumi idrici ed energetici mediante l'efficientamento delle reti pubbliche e la riqualificazione del patrimonio edilizio;
 - all'integrazione sociale, culturale e funzionale mediante la formazione di nuove centralità urbane, alla qualità degli spazi pubblici, alla compresenza e all'interrelazione di residenze, attività economiche, servizi pubblici e commerciali, attività lavorative, nonché spazi ed attrezzature per il tempo libero, per l'incontro e la socializzazione, con particolare considerazione delle esigenze dei soggetti con disabilità;
 - al soddisfacimento della domanda abitativa e alla coesione sociale, mediante la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale;
 - all'integrazione delle infrastrutture della mobilità veicolare, pedonale e ciclabile con il tessuto urbano e, più in generale, con le politiche urbane della mobilità sostenibile e con la rete dei trasporti collettivi;
 - alla partecipazione attiva degli abitanti alla progettazione e gestione dei programmi di intervento;
 - all'innovazione e sperimentazione edilizia e tecnologica, promuovendo la sicurezza e l'efficientamento energetico;
 - allo sviluppo di nuove economie e di nuova occupazione, alla sicurezza sociale ed al superamento delle disuguaglianze sociali;

la Giunta regionale, ai sensi dell'art. 4, c. 2, lettera b), della L.R. n. 14/2017, definisce i criteri di individuazione e gli obiettivi di recupero degli ambiti urbani di rigenerazione, nel rispetto delle specifiche sopra elencate, nonché gli strumenti e le procedure atti a garantire l'effettiva partecipazione degli abitanti alla progettazione e gestione dei

¹⁹ Il fondo è disciplinato dal provvedimento della Giunta regionale previsto all'art. 4, c. 2, lett. g), L.R. n. 14/2017; al fondo possono accedere enti pubblici, organismi di diritto pubblico ed associazioni, singolarmente o in forma associata, nonché soggetti privati (art. 10, c. 2, L.R. n. 14/2017); per anno 2018 v. D.G.R. n. 1133 del 31.07.2018; per anno 2019 v. D.G.R. n. 773 del 04.06.2019).

La Giunta regionale definisce, sentita la commissione consiliare competente in materia di governo del territorio, i criteri di riparto del fondo (art. 10, c. 3, L.R. n. 14/2017). Con D.G.R. n. 447 del 19.04.2022 è stato regolamentato il finanziamento di interventi di demolizione di opere incongrue con ripristino del suolo naturale o seminaturale – Bandi anno 2022. Deliberazione n. 24/CR del 15 marzo 2022.

programmi di rigenerazione urbana sostenibile;

- al fine di evitare il consumo di suolo e favorire la riqualificazione, il recupero e il riuso dell'edificato esistente, il Comune può consentire l'uso temporaneo di volumi dismessi o inutilizzati ubicati in zona diversa da quello agricola, con esclusione di ogni uso ricettivo; in tal senso l'art. 8 (Interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente) della L.R. n. 14/2018.

Per le finalità di riqualificazione, rigenerazione e miglioramento della qualità insediativa attraverso la "riqualificazione edilizia ed ambientale" (art. 5, L.R. n. 14/2017) e la "riqualificazione urbana" (art. 6, L.R. n. 14/2017) i Comuni non ancora dotati di P.A.T. possono adottare, in deroga al divieto di cui all'art. 48, c. 1, della L.R. n. 11/2004, una variante al P.R.G. con la procedura di cui all'art. 50, commi 6, 7 e 8, della L.R. n. 61/1985 (ai sensi dell'art. 13, c. 13, della L.R. n. 14/2017);

Ai sensi dell'art. 9, c. 3, L.R. n. 14/2017 al Comune, qualora previste azioni per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana sostenibile, nonché di interventi volti a favorire l'insediamento di attività agricola urbana e il ripristino delle colture nei terreni agricoli incolti, abbandonati, inutilizzati o, comunque, non più sfruttati ai fini agricoli, è attribuita priorità nella concessione di finanziamenti regionali in materia di governo del territorio; il medesimo ordine di priorità è riconosciuto anche a soggetti privati che effettuano interventi di recupero di edifici e di infrastrutture nei nuclei insediativi in zona agricola, nonché il recupero del suolo ad uso agricolo mediante la demolizione di opere incongrue o di altri fabbricati rurali abbandonati.

In osservanza alle disposizioni regionali per il contenimento del consumo di suolo, di cui alla L.R. n. 14/2017, il Comune di Arquà Petrarca ha trasmesso alla Regione (via pec in data 18.08.2017) la scheda informativa di cui all'"Allegato A" (ai sensi dell'art. 4, c. 5), unitamente alla documentazione relativa agli "ambiti di urbanizzazione consolidata", individuati con D.G.C. n. 21 del 18.08.2017 (ai sensi dell'art. 13, comma 9).

Ottemperando a quanto dettato dall'art. 4, comma 2, lett. a), della L.R. n. 14/2017, la Giunta regionale con propria Deliberazione n. 668 del 15.05.2018 (pubblicata nel B.U.R. n. 51 del 25.05.2018) ha provveduto ad individuare la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale, nonché la sua ripartizione per i 541 Comuni che, entro il 05.10.2017, hanno inviato la Scheda informativa di cui all'allegato A della L.R. n. 14/2017, compilata con i dati richiesti.

Dalla D.G.R. n. 668 del 15.05.2018 è desumibile quanto segue, con riferimento agli "Allegati" di specifico interesse.

Art. 4 L.R. n. 14/2017

MISURE DI PROGRAMMAZIONE E DI CONTROLLO SUL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO

Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'art. 4, c. 2, lett. a) della L.R. n. 14/2017

Allegato B

Analisi, valutazioni e determinazione della quantità massima di consumo di suolo

9.5 Gli Ambiti Sovracomunali Omogenei (ASO)

13 – COLLI EUGANEI E MONTI BERICI-Collina (24 comuni)

Arquà Petrarca, Baone, Barbarano Vicentino, Battaglia Terme, Brendola, Castegnero,

Cervarese Santa Croce, Cinto Euganeo, Galzignano Terme, Lozzo Atestino, Monselice, Montegalda, Montegaldella, Mossano, Nanto, Rovolon, Saccolongo, Teolo, Torreglia, Val Lione (Grancona e San Germano dei Berici), Veggiano, Villaga, Vo', Zovencedo

Allegato C

Ripartizione quantità massima di consumo di suolo

ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				
					RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale dopo CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO	Variazione per classe sismica (2=-0,5%; 3=0%; 4=-0,5%)	Variazione per tensione abitativa (no=0%; si=+0,5%)	Variazione per varianti verdi (0,0001÷0,05=-0,50%; 0,06÷0,10=-1%; 0,11÷0,14=-1,5%)	QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	Riferimento Tabelle Allegato D
					ha	%	ha	%	%	%	ha	
13	28005	Arquà Petrarca	Padova	2,22	1,33	93,24%	1,24	0,50%	0,00%	-0,50%	2,00	③

Allegato D

Determinazioni e procedure applicative

ASO "13 – COLLI EUGANEI E MONTI BERICI-Collina (24 comuni)"

ASO	Denominazione ASO	Valore Medio Quantità Max Consumo di Suolo ettari
13	COLLI EUGANEI E MONTI BERICI	12,14

La Giunta regionale tramite la succitata Deliberazione n. 668 del 15.05.2018 ha stabilito quanto segue:

- “(...) per i Comuni dotati di P.R.G., la quantità assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo di territorio trasformabile, quali zone di espansione residenziale Z.T.O. C e zone di espansione produttive Z.T.O. D non attuate ed esterne al consolidato” (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).

In coerenza con il parere n. 265 del 26.03.2018 della Seconda Commissione consiliare, reso per il provvedimento di cui all’art. 4 della L.R. n. 14/2017, la Giunta regionale con Deliberazione n. 1911 del 17.12.2019 ha approvato i “Criteri di utilizzo della quantità di “riserva” del suolo regionale consumabile di cui alla D.G.R. n. 668/2018”.

Il provvedimento (pubblicato nel B.U.R. della Regione del Veneto n. 151 del 31.12.2019) è finalizzato soprattutto a dare risposte ai Comuni che devono ancora completare l’adeguamento alla L.R. n. 11/2004 con il P.A.T.; il principio fondamentale, riprendendo gli obiettivi generali della L.R. n. 14/2017, è che la pianificazione privilegi gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia all’interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, con l’obiettivo della riqualificazione e rigenerazione – sia a livello urbanistico-edilizio e ambientale, sia 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, sottoutilizzate o utilizzate impropriamente.

Fino ad oggi i meccanismi di controllo e/o di limitazione del consumo di suolo, sono generalmente basati su limiti quantitativi alle trasformazioni (espressi, per esempio, in termini di superficie trasformabile in usi diversi da quello agricolo o naturale, superficie agricola trasformabile, obblighi di bilancio a saldo zero e parametri analoghi), riferendosi cioè a forme di contabilità semplificata; la nuova pianificazione dovrà invece essere orientata verso un apparato analitico capace di cogliere e rappresentare interamente il valore – per la collettività – delle risorse territoriali che vengono utilizzate per la realizzazione di nuovi insediamenti o di nuove infrastrutture; questo valore è legato anche ai cosiddetti servizi ecosistemici, cioè quei servizi di approvvigionamento, di regolazione, di mantenimento e culturali che l'insieme delle risorse naturali (suolo, materie prime, acqua, aria, flora) fornisce alla collettività. Il concetto va preso come paradigma dell'attività di pianificazione a scala locale nell'ottica della sostenibilità.

Per le finalità di cui all'art. 13, c. 10, della L.R. n. 14/2017 (adeguamento dello strumento urbanistico generale alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo) i Comuni non dotati di P.A.T., in deroga al divieto di cui all'art. 48, c. 1, della L.R. n. 11/2004, approvano la variante di adeguamento al P.R.G. secondo la procedura di cui all'art. 50, commi 6, 7 e 8, della L.R. n. 61/1985 (ai sensi dell'art. 14, c. 1, lett. a), della L.R. n. 14/2017).

Copia integrale della variante approvata è trasmessa, a fini conoscitivi, all'Ente competente all'approvazione, ed è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione (art. 14, c. 4, L.R. n. 14/2017).

Considerato che:

- il P.R.G. vigente mantiene 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. vigente, per le “parti compatibili con il P.A.T.”, diventa 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.R.G. vigente divenuto il P.I. per le “parti compatibili con il P.A.T.”, il termine di decadenza di cui all'articolo 18, c. 7, della L.R. n. 11/2004, ferma restando la specifica disciplina per i vincoli preordinati all'esproprio prevista dalla normativa vigente (art. 48, c. 5 quater, della L.R. n. 11/2004).

Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 18, c. 7 bis, della L.R. n. 11/2004, gli aventi titolo possono richiedere al Comune la proroga del termine quinquennale; la proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1% del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU; detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione; l'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dall'art. 18, c. 7, della L.R. n. 11/2004.

Per il Comune di Arquà Petrarca (non dotato di P.A.T. alla data di entrata in vigore della L.R. n. 14/2017, ossia 24.06.2017) trova applicazione quanto dettato dall'art. 18, commi 7 e 7 bis, della L.R. n. 11/2004 (sopra menzionati) e il termine quinquennale di decadenza decorre dalla data di entrata in vigore della L.R. n. 14/2017, ai sensi dell'art. 13, c. 14, della medesima.

Per le finalità di cui sopra, tramite la D.C.C. n. 15 del 30.05.2022 (a seguito della ricognizione delle previsioni relative alle aree soggette a strumenti attuativi non approvati) è avvenuta la presa d'atto richieste di proroga pervenute; con D.C.C. n. 22 del 26.07.2023 è stata approvata la Variante n. 22 al P.R.G. relativa alla "nuova disciplina urbanistica" per le aree non pianificate (ai sensi dell'art. 18, c. 7, della L.R. n. 11/2004).

La superficie complessiva – intesa quale 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 – non potrà superare la "quantità massima di consumo di suolo ammesso" per il Comune di Arquà Petrarca (come sopra indicata). Detto calcolo comunque va derivato dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale.

Coerentemente con la visione strategica propria del P.A.T. in itinere, il successivo P.I. dovrà privilegiare la trasformazione urbanistica ed il recupero degli insediamenti esistenti. In tal senso individuerà spazi per il soddisfacimento di nuovi bisogni abitativi, sulla base dei seguenti criteri:

- 1) verifica della possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente – in attuazione delle finalità di cui all'art. 2, c. 1, lett. d), della L.R. n. 11/2004 – dando atto degli esiti di tale verifica nella "relazione programmatica" del P.I. (ai sensi dell'art. 17, c. 4, così sostituito dall'art. 22, c. 1, della L.R. n. 14/2017);
- 2) a seguito della verifica di cui al punto precedente, qualora risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il Comune procederà (ai sensi dell'art. 17, c. 4 bis, aggiunto dall'art. 22, c. 2, della L.R. n. 14/2017, tenuto conto di quanto dettato dall'art. 28, della L.R. n. 14/2017):
 - a) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo sulla base dell'aggiornamento dei dati contenuti nel quadro conoscitivo;
 - 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 e in sede di adozione dello strumento il Comune dà atto dell'avvenuto espletamento delle procedure espletate e degli esiti delle stesse.

La localizzazione dei nuovi insediamenti comunque seguirà i criteri di scelta prioritaria che verranno dettati dal P.A.T., ossia dovrà riguardare:

- aree trasformabili ricadenti in vuoti urbani e dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standard di qualità e le dotazioni previsti dal P.A.T. e dal P.I., in continuità con il tessuto insediativo esistente;
- aree trasformabili significative poste all'interno del limite fisico alla nuova edificazione

- da individuarsi in continuità con il tessuto insediativo esistente;
- altre aree trasformabili non interessate da vincoli (né prossime agli stessi), ambiti di tutela, invariante, fragilità (aree di trasformazione meno significative ed interventi di completamento di dimensione limitata).

Sono sempre consentiti sin dall'entrata in vigore della L.R. n. 14/2017 – ai sensi dell'art. 12 – ed anche successivamente, in deroga ai limiti stabiliti dai provvedimenti di cui alla D.G.R. n. 668 del 15.05.2018 (pubblicata nel B.U.R. n. 51 del 25.05.2018) che riporta la ripartizione della quantità massima di consumo di suolo ammissibile assegnata ai Comuni, compreso Arquà Petrarca:

- a) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata;
- b) gli interventi di cui agli articoli 5 e 6 della L.R. n. 14/2017, con le modalità e secondo le procedure ivi previste;
- c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d) gli interventi di cui al Capo I della L.R. n. 55/2012 in merito alle *“Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante”*;
- e) gli interventi di cui all'art. 44 della L.R. n. 11/2004 e, comunque, tutti gli interventi connessi all'attività dell'imprenditore agricolo;
- f) l'attività di cava ai sensi della vigente normativa;
- g) gli interventi di cui alla L.R. n. 14/2009 *“Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche”*, le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con quelle previste dal Capo I della L.R. n. 14/2017;
- h) gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel P.T.R.C., nei Piani di Area e nei Progetti Strategici di cui alla L.R. n. 11/2004.

Ai fini della realizzazione degli interventi di cui agli articoli 5 e 6 della L.R. n. 14/2017 (lett. b) del precedente paragrafo), sono consentite eventuali varianti allo strumento urbanistico comunale.

Le disposizioni di cui alla L.R. n. 14/2017 si applicano anche agli interventi commerciali che restano disciplinati dalla L.R. n. 50/2012 *“Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto”*, e dai relativi regolamento e provvedimenti attuativi, ove rechino una disciplina più restrittiva.

5. La L.R. 14/2019 *“VENETO 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio”*

Le nuove *“Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione”* dettate dalla L.R. n. 14/2019 (in vigore dal 06.04.2019) sono finalizzate a sostenere il settore edilizio (superando le previsioni contenute nella legge sul Piano Casa), promuovendo misure finalizzate al miglioramento della qualità della vita delle persone, al riordino degli spazi urbani, alla rigenerazione urbana (in coerenza con i principi ed in attuazione della L.R. n. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo) 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 e al preferibile utilizzo agricolo del suolo, alla implementazione delle centralità urbane, nonché alla sicurezza delle aree dichiarate di

pericolosità idraulica o idrogeologica.

Per le suddette finalità la L.R. n. 14/2019 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 (il credito edilizio da rinaturalizzazione è una tipologia di credito edilizio – previsto e disciplinato in via generale dagli articoli 36 (riqualificazione ambientale e credito edilizio) e 46 (attività di indirizzo) L.R. n. 11/2004 – che sorge a seguito della demolizione di manufatti incongrui e della rinaturalizzazione del suolo dagli stessi occupato. L'individuazione dei manufatti e dei relativi crediti edilizi avviene con apposita variante allo strumento urbanistico generale, finalizzata a valutare l'interesse pubblico all'eliminazione del manufatto incongruo).

Relativamente alle “*Misure per promuovere la rinaturalizzazione del suolo*”, l'art. 4 (crediti edilizi da rinaturalizzazione) della L.R. n. 14/2019 principalmente stabilisce quanto segue:

- entro 4 mesi dall'entrata in vigore della legge, la Giunta regionale, con il provvedimento di cui alla lett. d), del c. 2, dell'art. 4, della L.R. n. 14/2017²⁰, detta una specifica disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione (c. 1);
- tale disciplina dovrà prevedere le modalità applicative e i termini da osservarsi per l'iscrizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione in apposita sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui alla lett. e), del c. 5, dell'art. 17, della L.R. n. 11/2004, nonché le modalità e i termini per la cancellazione (c. 1, lett. b);
- per quanto non diversamente disposto, si applica l'art. 36 della L.R. n. 11/2004 (c. 4);
- i Comuni non dotati di P.A.T. istituiscono il RECRED, garantendo adeguate forme di pubblicità (c. 7);
- entro 12 mesi dall'adozione del provvedimento della Giunta regionale sopra citato (rif.: art. 4, c. 1, L.R. n. 14/2019), e successivamente con cadenza annuale, i Comuni non dotati di P.A.T. approvano, con la procedura di cui ai commi 6, 7 e 8, dell'Art. 50, della L.R. n. 61/1985, una variante al proprio strumento urbanistico finalizzata (art. 4, c. 2, L.R. n. 14/2019):
 - a) all'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore, e attribuendo crediti edilizi da rinaturalizzazione sulla base dei seguenti parametri:
 - 1) localizzazione, consistenza volumetrica o di superficie e destinazione d'uso del manufatto esistente;
 - 2) costi di demolizione e di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione;
 - 3) differenziazione del credito in funzione delle specifiche destinazioni d'uso e delle tipologie di aree o zone di successivo utilizzo;
 - b) alla definizione delle condizioni cui eventualmente subordinare gli interventi demolitori del singolo manufatto e gli interventi necessari per la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo e per la sua rinaturalizzazione;
 - c) all'individuazione delle eventuali aree riservate all'utilizzazione di crediti edilizi da rinaturalizzazione, ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo;

²⁰ Con D.G.R. n. 263 del 02.03.2020 (BUR n. 30 del 10.03.2020) sono state approvate le “Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi” – in adempimento a quanto previsto dall'art. 4, c. 2, lett. d) della L.R. n. 14/2017 e dall'art. 4, c. 1, della L.R. n. 14/2019 (Deliberazione/CR n. 132 del 29.11.2019) – Allegato A: Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione (Atto di Indirizzo).

- ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui di cui alla lettera a) sopra descritta (di cui all'art. 4, c. 2, L.R. n. 14/2019), i Comuni pubblicano un avviso con il quale invitano gli aventi titolo a presentare, entro i successivi 60 giorni, la richiesta di classificazione di manufatti incongrui; alla richiesta va allegata una relazione che identifichi i beni per ubicazione, descrizione catastale e condizione attuale, con la quantificazione del volume o della superficie esistente, lo stato di proprietà secondo i registri immobiliari, nonché eventuali studi di fattibilità di interventi edificatori finalizzati all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione (art. 4, c. 3, L.R. n. 14/2019);
 - salvi eventuali limiti più restrittivi fissati dai Comuni, sui manufatti incongrui – individuati dalla variante allo strumento urbanistico (di cui all'art. 4, c. 2, L.R. n. 14/2019) – sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dall'art. 3, c. 1, lettere a) (interventi di manutenzione ordinaria) e b) (interventi di manutenzione straordinaria), del D.P.R. n. 380/2001 (art. 4, c. 4, L.R. n. 14/2019);
 - i crediti edilizi da rinaturalizzazione sono liberamente commerciabili ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis, del Codice Civile (art. 4, c. 5, L.R. n. 14/2019)²¹;
- Per quanto non diversamente disposto troverà applicazione l'art. 36 (riqualificazione ambientale e credito edilizio) della L.R. n. 11/2004 (art. 4, c. 6, L.R. n. 14/2019).

Il Comune di Arquà Petrarca: 1) con D.C.C. n. 23 del 26.07.2023 ha istituito il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED); 2) con D.C.C. n. 40 del 12.10.2023 ha approvato il Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) in adeguamento al Regolamento Edilizio Tipo (R.E.T.).

Nell'ambito delle finalità di contenimento del consumo di suolo, nonché di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare vengono richiamate le “politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio” dettate dalla L.R. n. 14/2019, finalizzate anche alla 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.

Gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente previsti dalla L.R. n. 14/2019 sono essenzialmente interventi di ampliamento o interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio, che associano alla presenza delle condizioni elencate nelle legge (agli articoli 6 e 7) le premialità volumetriche e di superficie, quantificate in un apposito allegato alla legge (allegato A) in funzione della destinazione d'uso residenziale o non residenziale dell'edificio; tra dette condizioni figurano, in particolare:

- eliminazione delle barriere architettoniche;
- prestazione energetica;
- messa in sicurezza sismica;
- utilizzo di materiali di recupero;
- utilizzo di coperture a verde;
- realizzazione di pareti ventilate;
- isolamento acustico;
- adozione di sistemi per il recupero dell'acqua piovana;

²¹ V. L. n. 106/2011 (Conversione in legge, con modificazioni, del c.d. “Decreto Sviluppo”, ossia decreto legge 13 maggio 2011, n. 70: Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia) – Art. 5. (Costruzioni private), c. 3 “3. Per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, all'articolo 2643 del codice civile, dopo il n. 2), è inserito il seguente: “2-bis) i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale”.

- rimozione e smaltimento cemento amianto;
- utilizzo del BACS (*Building Automation Control System*) e BIM (*Building Information Modeling*) nella progettazione dell'intervento.

Al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché di promuovere e agevolare 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. 106/2011²².

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 (promozione di iniziative locali per lo sviluppo degli spazi verdi urbani), comma 2, della L. n. 10/2013 (Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani).

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 (Semplificazioni ed altre misure in materia edilizia) della L. n. 164/2014²³ (in particolare agli articoli 3-bis, 4, 14²⁴, 16 e 17 del T.U. Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001).

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

²² 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."*

²³ 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.

²⁴ c. 1-bis. *Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.* (comma introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera e), L. n. 164/2014)
c. 3. *La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.* (comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lettera e), L. n. 164/2014)

contenimento del consumo del suolo, dell'autonomia degli Enti locali ed avuto riguardo alla sostenibilità ambientale degli interventi, con la L.R. n. 19/2021²⁵ ha dettato misure per la semplificazione dei procedimenti amministrativi urbanistici ed edilizi.

6. Obiettivi prioritari e criteri informativi per le future politiche in materia di governo del territorio comunale con particolare riferimento al contenimento del consumo del suolo – atto di indirizzo

Anche alla luce di tutto quanto sopra descritto l'Amministrazione comunale di Arquà Petrarca, tramite specifica deliberazione da parte della Giunta, ha in programma di assumere quali criteri informativi prevalenti per le future politiche in materia di governo del territorio, con la finalità di contenere il consumo di suolo, 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, 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.

Verranno, a tal fine, considerati 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,

²⁵ Legge regionale 30 giugno 2021, n. 19 (B.U.R. n. 88/02.07.2021) "*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"*" (entrata in vigore il 03.07.2021).

Particolare interesse rivestono:

- l'art. 3, che ha sostituito l'art. 14 bis (Varianti urbanistiche semplificate al piano di assetto del territorio comunale) della L.R. n. 11/2004;
- l'art. 4, che ha inserito il comma "8 ter" (che consente ai piani urbanistici attuativi di poter prevedere varianti alle previsioni del P.I., purché in coerenza ed attuazione con gli obiettivi e i criteri generali del P.I. medesimo) all'art. 20 (Procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano urbanistico attuativo) della L.R. n. 11/2004;
- l'art. 10, che ha modificato l'art 10 (Titolo abilitativo e incentivi) della L.R. n. 14/2019 aggiungendo il comma "2 bis" ("*Fermo restando quanto previsto dai commi 1 e 2 dell'articolo 11, gli interventi sugli edifici esistenti di cui agli articoli 6 e 7, qualora ricadano in uno o più ambiti territoriali assoggettati a piano urbanistico attuativo dallo strumento urbanistico generale, possono comunque essere assentiti con permesso di costruire di cui agli articoli 10 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 o con segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) di cui all'articolo 23 del medesimo decreto, in presenza delle principali opere di urbanizzazione e previa deliberazione del Consiglio comunale che si esprime in ordine alla possibilità di prescindere dal piano attuativo richiesto.*")

La legge è stata impugnata dal Governo innanzi alla Corte costituzionale con ricorso n. 49/2021 (G.U. - 1ª Serie speciale n. 41/2021).

Con sentenza n. 217/2022 (G. U. – 1ª Serie speciale n. 43/2022), la Corte costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 7 che ha introdotto l'art. 93-bis nella L.R. n. 61/1985 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" per contrasto con i principi fondamentali della materia "governo del territorio" dettati dall'art. 9-bis, c. 1-bis, del D.P.R. n. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

incentivandone la messa in sicurezza secondo gli usuali principi di mitigazione idraulica;

- 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 dell'azione di recupero del patrimoni edilizio esistente, 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 ed il miglioramento della qualità insediativa;
- 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 del patrimonio storico e del relativo 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 esistenti 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;
- 13) l'incentivazione e la promozione della qualità urbana ed architettonica, nonché la cultura della progettazione integrata;
- 14) la concretizzazione della pianificazione strategica avviata;
- 15) la conclusione di eventuali / possibili contratti di partenariato sociale;

L'attività di formazione degli strumenti di pianificazione urbanistica verrà conformata 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.).

Tramite appositi provvedimenti verranno successivamente stabiliti 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.

L'Ufficio Tecnico Comunale assumerà tutti gli atti propedeutici finalizzati all'adeguamento degli strumenti di pianificazione comunale vigenti, nonché formazione dei nuovi strumenti di pianificazione urbanistica, coerentemente con gli indirizzi e finalità di cui agli atti di indirizzo che verranno assunti dalla Giunta comunale.

7. Elaborati costituenti la Variante di adeguamento alla L.R. n. 14/2017

Tutta l'attività tecnico-specialistica di natura urbanistica, di assistenza e di supporto all'Ufficio di Piano / U.T.C., è stata finalizzata alla produzione degli elaborati costituenti la variante semplificata – così come disposta dall'art. 13, c. 10, della L.R. n. 14/2017, secondo le procedure di cui all'art. 14 della medesima legge regionale, il cui primo comma, lett. a), dispone che, per i Comuni non dotati di P.A.T., in deroga al divieto di cui all'art. 48, c. 1, della L.R. n. 11/2004, detta variante venga approvata secondo la procedura di cui all'art. 50, commi 6, 7 e 8, della L.R. n. 61/1985 – ossia quelli che necessariamente consentiranno di concretizzare, quindi di rendere evidenti, tutte le risultanze grafiche e tecniche derivanti dall'attuazione delle fasi di lavoro all'uopo previste, comprese le considerazioni di carattere prettamente tecnico-specialistico afferenti alle valutazioni di compatibilità idraulica, così come di seguito elencati:

a) elaborati grafici

- Integrità del territorio – Ambiti di Urbanizzazione Consolidata: rettifica (1:10.000);
- Analisi e dimensionamento delle zone non attuate:
 - Cartografia specifica, Superficie Residua Stimata P.R.G. (1: 10.000);
 - Cartografia previsionale, Superficie Residua Stimata P.R.G. e previsioni P.A.T. (1:10.000);

b) elaborati tecnici

- Relazione (di accompagnamento della Variante);
- Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G. vigente: testo comparato articolo interessato;
- Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G. vigente: testo finale (modificato);
- Registro Consumo Suolo;

c) supporto magnetico

- n. 1 CD-rom contenente la documentazione sopra elencata (estensione .pdf).
