



COMUNE DI GAZZO

Provincia di Padova

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

Oggetto: 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: ATTO DI INDIRIZZO.

L'anno duemiladiciannove, addì diciassette del mese di dicembre alle ore 14.30 nella Residenza Municipale, si è riunita la Giunta Comunale.

			Presenti	Assenti
1	LEONARDI Ornella	Sindaco	☒	☐
2	CAGLIOTI GAETANO	Vice Sindaco	☐	☒
3	TOSETTO ANNA	Assessore	☐	☒
4	MONTESSO SILVIA	Assessore	☒	☐
5	BORTOLAMEI Andrea	Assessore	☒	☐

Assiste alla seduta il Dott. Valerio ZAMPIERI, Segretario del Comune.

La sig.ra Ornella Leonardi in qualità di Sindaco assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

REFERTO DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO

Io sottoscritto, su conforme dichiarazione del messo, certifico che copia della presente deliberazione viene affissa all'albo pretorio del Comune oggi 21/12/2019 al n° 464 il Registro Pubblicazione e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, primo comma, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n° 267.

Contestualmente all'affissione all'albo, gli estremi di questa deliberazione sono stati inclusi nell'elenco trasmesso ai consiglieri Capo Gruppo, in conformità all'art. 125 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n° 267.

Li, 21/12/2019

IL SEGRETARIO
f.to Dott. Valerio ZAMPIERI

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO

CHE nella cura degli interessi della Comunità gli organi del Comune di Gazzo assicurano principalmente la promozione dei valori culturali, sociali ed economici che costituiscono il patrimonio di storia e di tradizioni, operando affinché la Comunità conservi, nel processo di sviluppo e di rinnovamento, i valori più elevati, esprimendo l'identità originaria ed i caratteri distintivi propri della società civile che la compone.

Nell'esercizio delle funzioni di promozione dello sviluppo della Comunità, gli organi comunali curano, proteggono ed accrescono le risorse ambientali e naturali che ne caratterizzano il territorio ed assumono iniziative per renderle fruibili dai cittadini, per concorrere all'elevazione della loro qualità di vita.

I confini geografici che delimitano la superficie del territorio comunale definiscono la circoscrizione sulla quale il Comune di Gazzo esercita le sue funzioni ed i suoi poteri.

Il territorio comunale è suddiviso in cinque aree di aggregazione demografica: Gaianigo, Gazzo, Grantortino, Grossa e Villalta. Tali aree hanno pari dignità e diritto alla tutela e conservazione della propria storia e delle proprie tradizioni culturali pur dovendo essere protese alla costituzione di una maggiore integrazione comunitaria nell'interesse generale dell'intera collettività.

Il Comune, per realizzare le proprie finalità, nell'azione di governo adotta il metodo della programmazione ed indirizza l'organizzazione dell'Ente secondo criteri idonei a realizzarlo, assicurando i mezzi all'uopo necessari.

Concorre, quale soggetto della programmazione, alla determinazione degli obiettivi contenuti nei programmi e nei piani dello Stato e della Regione e provvede, per quanto di sua specifica competenza, alla loro attuazione.

Partecipa, con proprie proposte, alla programmazione economica, territoriale ed ambientale della Regione e concorre alla formazione dei programmi pluriennali e dei Piani Territoriali di Coordinamento, perseguendo la valorizzazione delle vocazioni civile, economica e sociale della propria Comunità e la tutela delle risorse ambientali e naturali del suo Territorio.¹

CHE 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, 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.

CHE le finalità stabilite dalle norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio sono perseguite – nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza – anche mediante il riconoscimento in capo ai Comuni della responsabilità diretta nella gestione del proprio territorio (art. 2, comma 2, lett. d), L.R. n. 11/2004).

CHE 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.

CHE la pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale

¹ Rif.: art.li 1, 7 e 9 dello "Statuto Comunale", approvato con D.C.C. n. 45 del 30.07.2002 (B.U.R. n. 100 del 11.10.2002).

(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.

CHE il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) è lo strumento di pianificazione finalizzato al coordinamento fra più Comuni e può disciplinare in tutto o in parte il territorio dei Comuni interessati o affrontare singoli tematismi.

CHE Il Comune Gazzo è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 290 del 04.02.1997, successivamente modificato.

CHE il Comune di Gazzo ha aderito al P.A.T.I. tematico denominato “Medio Brenta” – promosso dalla Provincia di Padova, sulla scorta delle strategie del proprio strumento di coordinamento territoriale (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – P.T.C.P.), adottandolo tramite propria D.C.C. n. 23 del 18.12.2008, successivamente approvato in data 26.11.2010, quindi ratificato con D.G.P. n. 49 del 22.02.2012 (BUR n. 21 del 16.03.2012).

CHE il Comune di Gazzo per la formazione del primo P.A.T. ha scelto la forma coerente con le linee guida indicate dalla Provincia di Padova². Con Decreto del Presidente della Provincia n. 68 del 07.06.2018 è stata ratificata (ai sensi dell’art. 15, c. 6, della L.R. n. 11/2004) l’approvazione del P.A.T. espressa nella Conferenza dei Servizi decisoria del 08.06.2017; detto Decreto è stato successivamente pubblicato sul B.U.R. n. 63 del 29.06.2018, quindi – ai sensi dell’art. 15, c. 7, della L.R. n. 11/2004 – il P.A.T. è diventato efficace in data 14.07.2018.

CHE il P.R.G.:

- ha mantenuto efficacia fino all’approvazione del primo P.A.T. (ai sensi dell’art. 48, c. 5, della L.R. n. 11/2004);
- a seguito dell’approvazione del primo P.A.T., per le parti con esso compatibili, è diventato il P.I. (ai sensi dell’art. 48, c. 5 bis, della L.R. n. 11/2004);
- quanto previsto al punto precedente non trova applicazione nel caso di approvazione di P.A.T.I. che disciplinano solo in parte il territorio dei Comuni interessati o affrontano singoli tematismi, ai sensi dell’articolo 16, c. 1, della L.R. n. 11/2004 (art. 48, c. 5 ter, L.R. n. 11/2004).

CHE 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 finalità³ – la salvaguardia e la sostenibilità territoriale ed

² Tenendo comunque in considerazione che in data 28.12.2009 è avvenuto il trasferimento ufficiale delle competenze in materia urbanistica alla Provincia di Padova, ai sensi dell’art. 48, c. 4, della L.R. n. 11/2004 e dell’art. 3 della L.R. n. 26/2009 (attraverso la sottoscrizione di apposito protocollo d’intesa con la Regione).

³ 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,

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.

CHE 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 aumento della cubatura esistente in ambito comunale.

CHE il Comune di Gazzo, 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 dato corso all'attività tecnico-amministrativa necessaria al fine di individuare il "centro urbano" (avente le caratteristiche di cui all'art. 3, comma 1, lett. m) della citata legge regionale), nonché le "aree degradate" da riqualificare (aventi le caratteristiche di cui all'art. 2, comma 3, del Reg. n. 1/2013).

CHE il Comune di Gazzo, a partire dal 2016⁴, ha avviato 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 efficace⁵ – operando, su proposta dei cittadini aventi titolo, la restituzione all'uso agricolo o naturale dei suoli interessati, attraverso la loro riclassificazione urbanistica, in sintonia con gli obiettivi di contenere il consumo di suolo e di invertire il processo di urbanizzazione del territorio⁶.

CONSIDERATO

CHE 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

a tutela dei motivi imperativi di interesse generale nel rispetto dei principi di non discriminazione e proporzionalità.

⁴ V. D.G.C. n. 127 del 22.12.2016 avente per oggetto: ""Variante Verde" per la riclassificazione di aree edificabili ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 4 del 16.03.2015 (Circ. Reg. n. 01 del 11.02.2016)".

⁵ 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).

⁶ In tal senso con D.C.C. n. 11 del 25.03.2017 è stata adottata una specifica variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 4/2015 (varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili).

urbanistica regionale dettante norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio.

CHE la L.R. n. 11/2004 stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione, per il raggiungimento delle seguenti principali finalità:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali;
 - tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani, attraverso la riqualificazione e il recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti, con particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione dei centri storici;
 - tutela del paesaggio rurale, montano e delle aree di importanza naturalistica;
 - messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico;
- prevedendo l'utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistono alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, così come dettato dall'art. 2, c. 1, lett. d), della L.R. n. 11/2004.

CHE 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.

CHE il “suolo”⁷, 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.

CHE 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 dei Comuni e della Regione.

CHE per “paesaggio”⁸ si intende il territorio espressivo di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni.

CHE 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.

CHE 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.

CHE 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

⁷ Art. 1, comma 1, L.R. n. 14/2017.

⁸ 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”.

dei principi comunitari⁹ e la coesione sociale e territoriale.

CHE 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.

CHE 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.

CHE la tendenziale coincidenza tra interesse pubblico e interessi sociali si pone in linea con le prerogative di uno Stato pluralistico nel quale è dato assistere ad un sostanziale e progressivo affiancamento agli interessi pubblici, presi in cura direttamente dalle Amministrazioni locali, del fenomeno della rappresentanza e cura di interessi pubblici da parte di soggetti aventi natura giuridica privata, operanti a vario titolo, in ciò legittimati sia dal principio di sussidiarietà, ormai costituzionalmente sancito, sia dai consolidati principi dell'ordinamento comunitario.

CHE 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.

CHE in merito agli "interessi pubblici" in urbanistica viene rammentato quanto segue:

- l'*interesse pubblico* nel diritto amministrativo non è mai un "a priori", ma è sempre la "risultante" di un "procedimento" nell'ambito del quale avviene la comparazione / bilanciamento degli interessi pubblici e privati coinvolti nella decisione pubblica¹⁰;
- in particolare l'*interesse pubblico* "urbanistico" è oggettivamente complesso, frammentato, quindi il frutto di una "ponderazione di tutti gli interessi"¹¹;
questo è ancora più vero in urbanistica, dove il Piano "*costituisce propriamente la sede non tanto dell'affermazione degli interessi da soddisfare quanto piuttosto della loro composizione sul territorio*"¹².

Lo "scopo pubblico" della disciplina urbanistica è rappresentato dalla "fruizione" privata / collettiva delle aree in modo "sempre coerente con le aspettative di vita della popolazione che ivi risiede".

Con riferimento al patrimonio edilizio esistente, l'azione della Pubblica Amministrazione deve

⁹ Il c.d. "*acquis urbano*", similmente all'*acquis comunitario* (diritti e obblighi che vincolano il rapporto tra Stati membri).

¹⁰ Rif.: Sandulli – Levi.

¹¹ C. di S., sentenza n. 616/2014, c.d. "Oderzo": (...) *E deve essere rimarcato come il ricorso a concetti di più difficile concretizzazione, come appunto quello di interesse pubblico, non deve far dimenticare come questo non abbia una sua connotazione unica e globalizzante, ma sia oggettivamente complesso, frammentato e, nella sua connotazione più utilizzata, quella di interesse pubblico in concreto, sia il frutto di una ponderazione di tutti gli interessi, privati e pubblici, che si equilibrano nel procedimento.* (...).

¹² Rif.: Stella Richter.

essere orientata anche a scongiurare qualsivoglia “forma di abbandono” in quanto incompatibile (in antitesi) con gli “interessi generali”.

CHE, ai sensi dell’art. 42 della Cost., “*la proprietà è pubblica e privata*” e “*la proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti*”, si tratta di dare effettivo contenuto alla “funzione sociale della proprietà”¹³ e di introdurre, nell’esercizio della cura degli interessi pubblici, elementi di doverosità dell’azione amministrativa che mirino a evitare eccessive discriminazioni tra proprietari¹⁴ e soprattutto a soddisfare effettivamente la dotazione di “beni comuni” in una visione di lungo periodo. In tal senso va perseguito l’obiettivo di trovare il giusto equilibrio tra interessi pubblici e interessi privati attraverso modelli di pianificazione (specie di competenza comunale) che innovino rispetto alla vigente disciplina e raggiungano obiettivi maggiormente rispondenti sia agli interessi dell’economica, sia a quelli della collettività, comunque funzionalizzati a un consumo “misurato” del territorio, che tenga conto delle aspettative delle generazioni future.

CHE ai proprietari degli immobili deve essere riconosciuto, nei procedimenti di pianificazione, il diritto di iniziativa e di partecipazione, anche al fine di garantire il valore della proprietà, conformemente ai contenuti della programmazione territoriale. In tal senso le procedure di pianificazione devono assicurare la partecipazione dei privati anche nell’esecuzione dei programmi territoriali senza dar luogo a sperequazioni tra le posizioni proprietarie.

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

Detti accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi. L’accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L’accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

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

Nel merito, a livello comunale, si richiama: 1) quanto dettato dal Titolo V (norme specifiche sui procedimenti) delle N.T. del P.A.T. vigente, con particolare riferimento alle “forme di concertazione e partecipazione nella pianificazione” (L.R. n. 11/2004 – Titolo I – Capo II), ossia all’art. 75 recante definizione, criteri, modalità di applicazione, direttive, prescrizioni e vincoli in merito agli “accordi tra soggetti pubblici e privati”; 2) la D.C.C. n. 13 del 31.10.2013 tramite la quale il Comune di Gazzo ha approvato i “criteri e modalità per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico”.

CHE l’urbanistica e il correlativo esercizio del potere di pianificazione, non possono essere intesi, sul piano giuridico, solo come un coordinamento delle potenzialità edificatorie connesse al diritto di proprietà, così offrendone una visione affatto minimale, ma devono essere ricostruiti come

¹³ La Repubblica vigila affinché la proprietà abbia una funzione sociale, in pratica che sia utile alla società. Per questo motivo, alcuni limiti possono essere dettati per ragioni pubbliche come, ad esempio, quelle sottostanti l’espropriazione, in cui prevale sul diritto dei singoli il diritto della collettività.

¹⁴ Si pone, in questo senso, da una parte il problema della compatibilità delle modalità di esercizio dei poteri discrezionali con il principio di legalità dell’azione amministrativa e, dall’altra, quello dei limiti che tale discrezionalità incontra con il regime della proprietà coperto da espressa riserva di legge statale (art. 42 Cost.) in caso di conformazione del regime dei suoli.

intervento degli enti esponenziali sul proprio territorio, in funzione dello sviluppo complessivo ed armonico del medesimo. Uno sviluppo che tenga conto sia delle potenzialità edificatorie dei suoli – non in astratto, bensì in relazione alle effettive esigenze di abitazione della comunità ed alle concrete vocazioni dei luoghi – sia di valori ambientali e paesaggistici, sia di esigenze di tutela della salute e quindi della vita salubre degli abitanti, sia delle esigenze economico-sociali della comunità radicata sul territorio, sia, in definitiva, del modello di sviluppo che si intende imprimere ai luoghi stessi, in considerazione della loro storia, tradizione, ubicazione e di una riflessione “*de futuro*” sulla propria stessa essenza, svolta per auto rappresentazione ed autodeterminazione della comunità medesima, attraverso le decisioni dei propri organi elettivi e, prima ancora, attraverso la partecipazione dei cittadini al procedimento pianificatorio¹⁵.

CHE 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 tutelati¹⁶.

CHE 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 medesimi¹⁷.

CHE 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.

CHE entro il 2020 le politiche comunitarie dovranno tenere conto dei loro impatti diretti e indiretti sull’uso del territorio; questo obiettivo generale è stato ulteriormente richiamato nel 2011, con la tabella di marcia verso un’Europa efficiente nell’impiego delle risorse, nella quale è stato proposto il traguardo di un incremento dell’occupazione netta di terreno pari a zero da raggiungere, in Europa, entro il 2050; obiettivo rafforzato dal Parlamento Europeo con l’approvazione del Settimo Programma di Azione Ambientale¹⁸.

CHE 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,

¹⁵ C.d.S., sez. IV, n. 960 del 26.02.2015.

¹⁶ Uguaglianza: art. 3 Cost.; proprietà: art. 42 Cost.; salute: art. 32 Cost., ecc.. C.d.S., sez. IV, n. 2710/2012.

¹⁷ C.d.S., sez. IV, n. 839 del 19.02.2015.

¹⁸ 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”.

l'inclusione sociale e la tutela dell'ambiente.

CHE sempre più importanza riveste il rapporto tra la “pianificazione” e la “programmazione”; in questo senso dalla “Nota di Aggiornamento al Documento di Economia e Finanza Regionale” 2018-2020 (D.C.R. n. 183 del 13.12.2017), contenente le linee strategiche su cui l'Amministrazione regionale sarà impegnata nel prossimo triennio, 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 prodotta¹⁹, si ritiene strategico prevedere un nuovo piano casa²⁰ 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 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.) 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*”.

CHE appare sempre più opportuno riferire le azioni inerenti il governo del territorio al concetto di “ambito” (territoriale, di paesaggio, ecc., comunque di “intervento”) per superare il concetto di “zona”²¹.

CHE la L.R. n. 14/2017, recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della L.R. n. 11/2004, ha promosso un processo di revisione sostanziale della disciplina urbanistica

¹⁹ 100.000 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.

²⁰ 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.

²¹ V. anche L. n. 244/24.12.2007 – finanziaria 2008 – art. 1, c. 258 – che parla di “ambiti” oggetto di trasformazioni, ecc.; il riferimento agli “ambiti edificati” chiaramente è allusivo al patrimonio edilizio esistente.

ora ispirata ad una nuova coscienza delle risorse territoriali ed ambientali.

CHE 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.

CHE 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”*.

CHE 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”*²².

CHE la L.R. n. 14/2017 nel dettare le norme per il contenimento del consumo di suolo ha assunto quali “principi informativi” la programmazione dell'uso del suolo e la riduzione progressiva e controllata della sua copertura artificiale, la tutela del paesaggio, delle reti ecologiche, delle superfici agricole e forestali e delle loro produzioni, la promozione della biodiversità coltivata, la rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato, la riqualificazione e la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, intendendo principalmente per:

- ambiti di urbanizzazione consolidata
l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola;
- superficie naturale e seminaturale
tutte le superfici non impermeabilizzate, comprese quelle situate all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e utilizzate, o destinate, a verde pubblico o ad uso pubblico, quelle

²² 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.

costituenti continuità ambientale, ecologica e naturalistica con le superfici esterne della medesima natura, nonché quelle destinate all'attività agricola;

- consumo di suolo

l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale;

- impermeabilizzazione del suolo

il cambiamento della natura o della copertura del suolo che ne elimina la permeabilità, impedendo alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera; tale cambiamento si verifica principalmente attraverso interventi di urbanizzazione, ma anche nel caso di compattazione del suolo dovuta alla presenza di infrastrutture, manufatti, depositi permanenti di materiali o attrezzature;

- mitigazione

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

- compensazione ecologica

interventi volti al ripristino delle condizioni di naturalità o seminaturalità dei suoli, finalizzati a compensare quelle perse con gli interventi di edificazione ed urbanizzazione, quali la bonifica e la deimpermeabilizzazione del suolo o gli interventi di cui all'articolo 6 della legge 14 gennaio 2013, n. 10 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi".

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

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

CHE 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”*²³.

CHE la Regione Veneto, tramite la recente L.R. n. 17/16.05.2019 (“*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. 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).

CHE gli Enti territoriali possono definire *“con apposita delibera i criteri e le condizioni per la realizzazione di contratti di partenariato sociale, sulla base di progetti presentati da cittadini singoli o associati, purché individuati in relazione ad un preciso ambito territoriale. I contratti possono riguardare la pulizia, la manutenzione, l’abbellimento di aree verdi, piazze o strade, ovvero la loro valorizzazione mediante iniziative culturali di vario genere, interventi di decoro urbano, di recupero e riuso con finalità di interesse generale, di aree e beni immobili inutilizzati. In relazione alla tipologia degli interventi, gli Enti territoriali individuano riduzioni o esenzioni di tributi corrispondenti al tipo di attività svolta dal privato o dalla associazione ovvero comunque utili alla comunità di riferimento in un’ottica di recupero del valore sociale della partecipazione dei cittadini alla stessa”*²⁴.

CHE in ottemperanza alle disposizioni regionali per il contenimento del consumo di suolo, di cui alla L.R. n. 14/2017, il Comune di Gazzo ha trasmesso alla Regione – entro la scadenza prevista del 25 agosto 2017 – la scheda informativa di cui all’“Allegato A” (ai sensi dell’art. 4, comma 5), unitamente alla documentazione relativa agli “ambiti di urbanizzazione consolidata”, individuati con D.G.C. n. 58 del 03.08.2017 (ai sensi dell’art. 13, comma 9).

CHE l’art. 4 della L.R. n. 14/2017 ha introdotto misure di programmazione e di controllo sul

²³ Così come dettato dall’art. 2, c. 1, lett. a), della L.R. n. 14/2019.

²⁴ Rif.: Art. 190 (Baratto amministrativo), D. Lgs. n. 50/2016 (Codice dei contratti pubblici).

contenimento del consumo di suolo, affidando alla Giunta regionale importanti compiti gestionali ed attuativi. A tale proposito la Giunta regionale, con deliberazione n. 668 del 15.05.2018 (pubblicata nel B.U.R. n. 51 del 25.05.2018), ha provveduto ad individuare, ai sensi dell'art. 4, c. 2, lett. a) della L.R. n. 14/2017, 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.

Per il Comune di Gazzo (appartenente all'A.S.O. 12 – Pianura Centrale Veneta, 34 Comuni) la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio comunale, così come attribuita (rif. Allegato C, D.G.R. n. 668 del 15.05.2018), risulta essere di ha 13,16 (limite quantitativo alle trasformazioni)²⁵.

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

- *“... per i Comuni dotati di P.A.T. la quantità assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo effettivo di Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) Trasformabile²⁶, calcolata in sede di approvazione del P.A.T., ovvero a quella residua a seguito dell'approvazione del P.I. o sue varianti; ...”* (v. punto 7 del deliberato);
- *“i Comuni in sede di adeguamento al presente provvedimento provvederanno, ai sensi dell'articolo 13, comma 9 della L.R. n. 14/2017, alla “conferma o rettifica” degli ambiti di urbanizzazione consolidata inizialmente individuati e alla verifica dei dati trasmessi e contenuti nella “Scheda Informativa”* (v. punto 8 del deliberato).

CHE le “aree di trasformazione” fanno riferimento alle “Linee preferenziali di sviluppo insediativo” (produttivo e residenziale):

- programmate dal P.A.T.I. / P.A.T. ,
- ritenute compatibili con il P.A.T., ossia le zone di espansione del P.R.G. assoggettate a P.U.A., non approvati e/o non convenzionati alla data di approvazione del P.A.T.;

specificate nella Tav. 4 “Carta della Trasformabilità”, cioè le parti del territorio ove è possibile inserire, con i P.I., le nuove aree di espansione, definendone modalità di intervento, destinazioni d'uso e indici edilizi²⁷.

CHE dall’“analisi e dimensionamento delle zone non attuate”, l’aggiornamento dei dati relativi alla “superficie residua stimata” (destinazione residenziale e produttiva) – assumendo per le aree di trasformazione programmate dal P.A.T. il “limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola” (S.A.T.), così come esposto all'art. 62.30 delle N.T. del P.A.T. – risulta essere il seguente:

a) P.R.G.: mq. 22.942;

b) P.A.T.: mq. 209.087;

per un totale complessivo pari a mq. 232.029 (ha 23,20).

Tenuto conto della definizione di “consumo di suolo” (art. 2, comma 1, lett. c), della L.R. n. 14/2017) e che la quantità di suolo assegnata potrà registrare eventuali variazioni dovute a interventi di “compensazione ecologica” (interventi volti al ripristino delle condizioni di naturalità o seminaturalità dei suoli, finalizzati a compensare quelle perse con gli interventi di edificazione ed

²⁵ Tenuto conto che la definizione di “consumo di suolo” (art. 2, comma 1, lett. c), della L.R. n. 14/2017) citata nel presente testo, indica come “il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale”, pertanto le quantità di suolo assegnate ad ogni singolo Comune potranno avere eventuali variazioni dovute a interventi di “compensazione ecologica”.

²⁶ La S.A.U. trasformabile (S.A.T.) calcolata in sede di approvazione del P.A.T. ammonta a ha 25,12.

²⁷ Tenuto conto che rispetto alle previsioni del P.R.G. (zonizzazione, localizzazioni, altro) sono state ritenute compatibili con il P.A.T. le parti non attuate alla data di approvazione del medesimo (in tal senso l'art. 74.1 delle N.T. del P.A.T., combinato con quanto richiamato all'art. 8.8 delle stesse N.T. in merito alla natura ed efficacia dei contenuti del P.A.T.) – per le “Linee preferenziali di sviluppo insediativo” v. art. 46 delle N.T..

urbanizzazione, quali la bonifica e la deimpermeabilizzazione del suolo o gli interventi di cui all'art. 6 della L. n. 10/2013 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi"), la "quantità massima di consumo di suolo ammesso" (derivante dalla tabella di cui all'Allegato C della D.G.R. n. 668 del 15.05.2018) risulta essere – come già indicato – pari a ha 13,16.

CHE 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.

CHE 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).

CHE 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 quattro mesi dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale, con il provvedimento di cui alla lett. d), del c. 2, dell'art. 4, della L.R. n. 14/2017, 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);
- i Comuni dotati di P.A.T. che ancora non hanno provveduto all'istituzione del RECRED fino alla sua istituzione non possono adottare varianti al P.I., di cui all'art. 17 della L.R. n. 11/2004, ad eccezione di quelle che si rendono necessarie per l'adeguamento obbligatorio a disposizioni di legge (art. 4, c. 8, L.R. n. 14/2019);
- 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 approvano, con la procedura di cui ai commi da 2 a 6 dell'art. 18, della L.R. n. 11/2004 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;
- 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)²⁸.
 - 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).

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).

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

CHE al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché di

²⁸ 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".

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. 106/2011²⁹.

CHE 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).

CHE 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. 164/2014³⁰ (in particolare agli articoli 3-bis, 4, 14³¹, 16 e 17 del T.U. Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001).

PRESO ATTO

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.I. di cui all'art. 48, c. 5 bis, della L.R. n.

²⁹ 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."*

³⁰ 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.

³¹ 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)

11/2004, il termine di decadenza di cui all'art. 18, c. 7, della L.R. n. 11/2004³², ferma restando la specifica disciplina per i vincoli preordinati all'esproprio prevista dalla normativa vigente (ai sensi dell'art. 48, c. 5 quater, della L.R. n. 11/2004).

CHE per le finalità di cui trattasi risulta essere sinora utile rammentare quanto dettato dall'art. 17 (contenuti del Piano degli Interventi) della L.R. n. 11/2004, in particolare:

- *“In attuazione delle finalità di cui all'articolo 2, comma 1, lettera d), il comune verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica di cui al comma 5, lettera a)”* (c. 4, così sostituito dall'art. 22, c. 1, della L.R. n. 14/2017);
- *“Qualora a seguito della verifica di cui al comma 4 risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il comune procede:*
 - a) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera f) sulla base dell'aggiornamento dei dati contenuti nel quadro conoscitivo, in presenza del provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo;* (c. 4 bis, aggiunto dall'art. 22, c. 2, della L.R. n. 14/2017, tenuto conto di quanto dettato dall'art. 28, della L.R. n. 14/2017);
 - b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 e in sede di adozione dello strumento il comune dà atto dell'avvenuto espletamento delle procedure di cui alla presente lettera e degli esiti delle stesse”.* (c. 4 bis, aggiunto dall'art. 22, c. 2, della L.R. n. 14/2017, tenuto conto di quanto dettato dall'art. 28, della L.R. n. 14/2017).

CHE ai sensi dell'art. 18 (*Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi*), comma 5 bis, della L.R. n. 11/2004 (introdotto dall'art. 23 della L.R. n. 14/2017), *“Il comune trasmette alla Giunta regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui all'articolo 11 bis dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio; la trasmissione del quadro conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione del piano.”*³³.

CHE ai sensi dell'art. 18 ter (*Varianti allo strumento urbanistico comunale per aree commerciali*

³² 7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30. (comma così sostituito dall'art. 23, c. 2, della L.R. n. 14/2017)

7 bis. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7. (comma aggiunto dall'art. 23, c. 3, della L.R. n. 14/2017)

³³ Vedi specifiche tecniche per la compilazione del Q.C. e le modalità per il suo invio alla Giunta regionale di cui alla nota della Direzione Pianificazione Territoriale prot. n. 322352 del 01.08.2017 e successiva comunicazione prot. n. 393050 del 20.09.2017 a firma dell'Assessore al Territorio Cultura e Sicurezza.

destinate a medie strutture di vendita), comma 3 bis, della L.R. n. 11/2004 (introdotto dall'art. 24 della L.R. n. 14/2017), "Ferma restando l'applicazione delle disposizioni regionali finalizzate a limitare il consumo di suolo, nel valutare le proposte di cui al comma 2, il comune assicura in ogni caso la priorità al recupero di edifici esistenti e di ambiti urbanizzati dismessi o inutilizzati."

CHE, ai sensi di quanto stabilito dal combinato disposto art. 20, c. 1 e art. 28 della L.R. n. 14/2017, successivamente alla pubblicazione nel B.U.R. del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4, comma 2, lett. a) della medesima legge, e nei comuni interessati dal provvedimento medesimo, con riferimento ad alcuni articoli della L.R. 11/2004, troveranno applicazione le seguenti ulteriori disposizioni (rispetto a quelle già operative dal momento di entrata in vigore della nuova legge):

- art. 13 – contenuti del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)
al comma 1, sostituzione della lett. f)
(ossia determinazione della quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo in sostituzione della determinazione del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola);
- art. 14 – procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano di Assetto del Territorio
al comma 6, introduzione della lett. c bis)
(ossia l'osservanza del limite quantitativo di cui all'art. 13, comma 1, lett. f));
- art. 17 – contenuti del Piano degli Interventi (P.I.)
al comma 4 bis, applicazione della lett. a)
(ossia la verifica del rispetto dei limiti di consumo di suolo definiti ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. f));
- art. 36 – riqualificazione ambientale e credito edilizio
introduzione del comma 5 bis
(in merito agli interventi di riordino della zona agricola).

CHE gli edifici e gli altri manufatti (opere incongrue o elementi di degrado), 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", trovando applicazione quanto dettato dall'art. 5 della L.R. n. 14/2017.

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 demolizione³⁴;

Fermo restando il rispetto del dimensionamento del P.A.T., il P.I. definisce le misure e gli interventi finalizzati al ripristino, al recupero ed alla riqualificazione nelle aree occupate dalle opere di cui all'art. 5, c. 1, della L.R. n. 14/2017 e prevede misure di agevolazione che possono comprendere il riconoscimento di crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata, premialità in termini volumetrici o di superficie e la riduzione del contributo di costruzione; le demolizioni devono precedere l'eventuale delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse, salvo eccezioni motivate e prestazione di adeguate garanzie (art. 5, c. 2, L.R. 14/2017).

³⁴ 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).

CHE le aree ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata contraddistinti da degrado edilizio, degrado urbanistico, degrado socio-economico e degrado ambientale (ambiti urbani degradati), sono assoggettabili agli interventi di "riqualificazione urbana", trovando applicazione quanto dettato dall'art. 6 della L.R. n. 14/2017.

Fermo restando il rispetto del dimensionamento del P.A.T., il P.I. individua il perimetro degli ambiti urbani degradati da assoggettare ad interventi di riqualificazione urbana e li disciplina in una apposita scheda, precisando: i fattori di degrado, gli obiettivi generali e quelli specifici della riqualificazione, i limiti di flessibilità rispetto ai parametri urbanistico-edilizi della zona, le eventuali destinazioni d'uso incompatibili e le eventuali ulteriori misure di tutela e compensative, anche al fine di garantire l'invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico nella trasformazione del territorio (art. 6, c. 2, L.R. n. 14/2017); il P.I. può prevedere il riconoscimento di crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata, premialità in termini volumetrici o di superficie e la riduzione del contributo di costruzione (art. 6, c. 3, L.R. n. 14/2017).

CHE le aree ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata, caratterizzati da attività di notevole consistenza, dismesse o da dismettere³⁵ (ambiti urbani di rigenerazione), 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", trovando applicazione quanto dettato dall'art. 7 della L.R. n. 14/2017.

Sulla base dei criteri e degli obiettivi di recupero indicati dalla Giunta regionale (ai sensi dell'art. 4, c. 2, lettera b), della L.R. n. 14/2017): a) il P.A.T. individua gli ambiti urbani di rigenerazione assoggettabili a programmi di rigenerazione urbana sostenibile; b) il P.I., con apposita scheda, individua il perimetro dell'ambito assoggettato ad un programma di rigenerazione urbana sostenibile dando gli indirizzi per la sua attuazione, ivi comprese le modalità di trasferimento di eventuali attività improprie, le destinazioni d'uso incompatibili e le misure necessarie a garantire il raggiungimento degli obiettivi di rigenerazione (art. 7, c. 1, L.R. n. 14/2017).

CHE al fine di evitare il consumo di suolo, favorire la riqualificazione, il recupero e il riuso del patrimonio immobiliare 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, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 14/2017, a partire dalla data di entrata in vigore della legge medesima (24.06.2017).

CHE 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 (art. 9, c. 3, L.R. n. 14/2017).

CHE 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

³⁵ Per immobili "dismessi" si deve intendere che, in questo momento, sono caduti in disuso, ossia hanno perso la loro funzionalità; per immobili "dismettibili" si deve intendere che hanno perso quegli standard di efficienza richiesti per esercitare le loro funzioni, quindi sono diventati marginali.

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, quindi richiamati gli adempimenti comunali stabiliti, in particolare:

- dall'art. 4 (crediti edilizi da rinaturalizzazione), c. 2, (già precedentemente descritto);
- dall'art. 17 (disposizioni transitorie e finali), c. 2, della medesima L.R. n. 14/2019 (ossia: “2. I comuni dotati di un PAT, già approvato alla data di entrata in vigore della presente legge, si adeguano alle disposizioni dell'articolo 36³⁶ della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, come modificato dall'articolo 16, e mantengono la propria disciplina fino all'approvazione di una nuova variante al piano degli interventi”).

CHE ai sensi dell'art. 36, c. 5 bis, della L.R. n. 11/2004, gli interventi di riordino della zona agricola sono finalizzati alla riqualificazione dell'edificato inutilizzato o incongruo esistente, alla riduzione della dispersione insediativa e alla restituzione all'uso agricolo di suoli impermeabilizzati e di aree occupate da insediamenti dismessi. Il P.I. individua, nel rispetto dei limiti definiti ai sensi dell'art. 13, c. 1, lett. f), della L.R. n. 11/2004, gli ambiti e le aree da destinare alla rilocalizzazione e alla ricomposizione insediativa di edifici demoliti per le finalità di cui al citato art. 36, preferibilmente all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata, nonché le modalità di riconoscimento del credito edilizio. Sono in ogni caso tutelate e valorizzate le testimonianze del territorio agricolo ed incentivati la loro conservazione e il loro recupero ai fini della promozione del turismo rurale.

CHE, con particolare riferimento ai “programmi di rigenerazione urbana sostenibile” di cui all'art. 7 della L.R. n. 14/2017, per “*rigenerazione urbana*” si può intendere “*un insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi, socio-economici, tecnologici, ambientali e culturali che non determinino consumo di suolo, anche con interventi volti a favorire l'insediamento di attività di agricoltura urbana, mediante orti, giardini e boschi urbani, didattici, sociali, condivisi e volti alla tutela delle aree naturali e seminaturali ancora presenti in ambito urbano. La rigenerazione urbana deve perseguire l'obiettivo della sostituzione, del riuso e della riqualificazione dell'ambiente costruito secondo criteri che utilizzino metodologie e tecniche relative alla sostenibilità ambientale, di salvaguardia del suolo, di localizzazione dei nuovi interventi di trasformazione nelle aree già edificate e degradate, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale e della biodiversità urbana, di riduzione dei consumi idrici ed energetici, di rilancio della città pubblica attraverso la realizzazione di adeguati servizi primari e secondari e di miglioramento della qualità e della bellezza dei contesti abitativi*”³⁷.

CHE il 18.04.2017 è scaduto il termine per il recepimento da parte delle Regioni ordinarie del Regolamento Edilizio Tipo, di cui all'Intesa del 20.10.2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni³⁸,

³⁶ Art. 36 – *Riqualificazione ambientale e credito edilizio.*

1. Il comune nell'ambito del piano di assetto del territorio (PAT) individua i criteri per identificare le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola, e definisce gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare. (comma sostituito da art. 16, c. 1, della L.R. n. 14/2019)

2. Il comune con il piano degli interventi (PI) disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di cui al comma 1 ed individua le eventuali opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola. (comma sostituito da art. 16, c. 2, della L.R. n. 14/2019)
(omissis)

³⁷ Rif.: Senato della Repubblica (XVIII Legislatura): DDL S. 164 (*Disposizioni per l'arresto del consumo di suolo, di riuso del suolo edificato e per la tutela del paesaggio*).

³⁸ In applicazione di quanto disposto dall'art. 4, comma 1-sexies del D.P.R. n. 380/2001, introdotto dall'art. 17-bis della L. n. 164/2014 di attuazione del decreto-legge 11 settembre 2014, n. 133 (c.d. “Sblocca Italia”). Sul punto si segnala la sentenza 26 maggio 2017, n. 125 con cui la Corte costituzionale ha ritenuto infondata la questione di legittimità costituzionale dell'articolo 17-bis del D.L. n. 133/2014 sollevata dalla

trovando applicazione – in particolare – il “*quadro delle definizioni uniformi*” (di cui all’Allegato A) e la “*ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull’attività edilizia*” (di cui all’Allegato B).

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

Tramite la D.G.R. n. 669 del 15.05.2018 sono state introdotte le “*Linee guida e suggerimenti operativi*” rivolti ai Comuni per l’adeguamento al Regolamento Edilizio-Tipo (Allegato A) – predisposte in collaborazione con ANCI Veneto – includenti una proposta di contenuti del regolamento edilizio comunale, ovviamente adeguato al R.E.T, che i Comuni potranno utilizzare per l’adeguamento del proprio Regolamento Edilizio, in misura totale o parziale, od eventualmente modificare ed integrare. In tal modo la Regione ha inteso coniugare il processo di semplificazione in atto con il tradizionale rispetto per l’autonomia degli Enti Locali; ciò, anche al fine di favorire gli interventi di riqualificazione, rigenerazione e riuso temporaneo degli immobili, previsti in applicazione della L.R. n. 14/2017.

CHE, anche con riferimento agli obiettivi della nuova legge regionale veneta concernente disposizioni per il contenimento del consumo di suolo, diverse appaiono le finalità della legislazione urbanistica rispetto a quelle della legislazione fiscale: la prima tende a garantire il corretto uso del territorio urbano, quindi, lo *jus edificandi* non può essere esercitato se non quando gli strumenti urbanistici siano perfezionati; la seconda, invece, mira ad adeguare il prelievo fiscale alle variazioni dei valori economici dei suoli, che dipendono anche dalle sole mere aspettative (*jus valutandi*), ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 36 della L. n. 248/2006³⁹.

CHE secondo quanto dettato dalle “disposizioni transitorie” di cui all’art. 13, c. 10, della L.R. n. 14/2017, entro 18 mesi dalla pubblicazione nel B.U.R. del provvedimento della Giunta regionale di cui all’articolo 4, comma 2, lettera a) – ossia, come sopra già indicato, D.G.R. n. 668 del 15.05.2018, pubblicata nel B.U.R. n. 51 del 25.05.2018, quindi entro il 25.11.2019 – i Comuni approvano la variante di adeguamento allo strumento urbanistico generale secondo le procedure semplificate di cui all’articolo 14 (c. 1, lett. b)) della L.R. n. 14/2017, in particolare:

- i Comuni dotati di P.A.T., in deroga a quanto previsto dall’art. 14 della L.R. n. 11/2004 e dall’art. 3 della L.R. n. 30/2016 (Collegato alla legge di stabilità regionale 2017), approvano la variante urbanistica secondo la procedura di cui ai commi 2, 3, 4 e 5 del citato art. 14 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).

Per tramite dell’art. 17 (disposizioni transitorie e finali), c. 7, della recente L.R. n. 14/2019 i termini previsti dall’art. 48 ter della L.R. n. 11/2004, per l’adeguamento dei Comuni alla legge sul contenimento del consumo di suolo e allo schema di Regolamento Edilizio Tipo (R.E.T.), sono stati rideterminati al 31.12.2019.

Regione Puglia e dalla Provincia autonoma di Trento.

³⁹ Un’area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall’approvazione della regione e dall’adozione di strumenti attuativi del medesimo. (Vedi, in tal senso, Cassazione, sentenza 2107 del 27.01.2017: i terreni inseriti nei piani strutturali comunali nell’ambito di nuovi insediamenti devono essere considerati edificabili ai fini fiscali, anche in assenza del piano operativo che regola la reale possibilità di trasformazione del territorio).

CHE con la D.G.R. n. 1366 del 18.09.2018 (pubblicata nel B.U.R. n. 98 del 28.09.2018) sono state integrate le disposizioni contenute nella D.G.R. n. 668 del 15.05.2018 fornendo indicazioni di tipo procedurale in materia di valutazione ambientale strategica (V.A.S.), alle Amministrazioni comunali che devono aggiornare i propri strumenti urbanistici ai sensi della L. R. n. 14/2017 in tema di “contenimento del consumo di suolo”.

La Giunta Regionale ha deliberato “(...) di integrare, nell’ottica di semplificazione dell’azione amministrativa, fermo restando il rispetto della normativa e l’efficacia dell’azione regionale in materia di tutela dell’ambiente, le disposizioni contenute nella D.G.R. n. 668/2018 con l’indicazione alle Amministrazioni Comunali dell’opportunità di potersi avvalere dei criteri di esclusione di cui alla D.G.R. n. 1717/2013 non assoggettando a valutazione ambientale strategica (V.A.S.) o a verifica V.A.S., gli strumenti urbanistici adeguati ai contenuti di cui alla legge regionale n. 14/2017 e della D.G.R. n. 668/2018”.

Visto lo Statuto Comunale, approvato con D.C.C. n. 45 del 30.07.2002 (B.U.R. n. 100 del 11.10.2002), con particolare riferimento a “La comunità” (Art. 1), ovvero alle “Caratteristiche costitutive” (Art. 7), nonché alla “Programmazione e pianificazione” (Art. 9), tenuto conto della competenza della Giunta e all’ordinamento degli Uffici e dei Servizi, nel rispetto dei criteri generali stabiliti dal Consiglio Comunale.

Visto l’art. 48 del D. Lgs. n. 267/2000.

Tenuto conto dei pareri riportati in calce alla presente deliberazione, ai sensi dell’art. 49 del D. Lgs. 267/2000.

CON VOTAZIONE unanime favorevole,

DELIBERA

1. DI ASSUMERE – alla luce di quanto sopra premesso, considerato e preso atto – 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.
2. DI CONSIDERARE obiettivi prioritari della politica territoriale comunale e, in particolare, degli strumenti di pianificazione:
 - 1) la riduzione progressiva il consumo di suolo non ancora urbanizzato per usi insediativi e infrastrutturali, in coerenza con l’obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050;
 - 2) l’individuazione delle funzioni eco-sistemiche dei suoli e delle parti di territorio dove orientare azioni per il ripristino della naturalità, anche in ambito urbano e periurbano;
 - 3) la promozione dell’utilizzo di pratiche agricole sostenibili, recuperando e valorizzando il terreno agricolo, anche in ambito urbano e periurbano;
 - 4) l’individuazione delle parti di territorio a pericolosità idraulica e geologica, incentivandone la messa in sicurezza secondo il principio di invarianza idraulica e valutandone, ove necessario, il potenziamento idraulico, favorendo la demolizione dei manufatti che vi insistono, con restituzione del sedime e delle pertinenze a superficie naturale e, ove possibile,

agli usi agricoli, nonché disciplinando l'eventuale riutilizzo, totale o parziale, della volumetria o della superficie, dei manufatti demoliti negli ambiti di urbanizzazione consolidata o in aree allo scopo individuate nel Piano degli Interventi, mediante riconoscimento di crediti edilizi o altre misure agevolative;

- 5) la valutazione degli effetti relativi agli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sulla salubrità dell'ambiente, con particolare riferimento alla qualità dell'aria, e sul paesaggio, inteso anche quale elemento identitario delle comunità locali;
 - 6) l'incentivazione del recupero, riuso, riqualificazione e valorizzazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, favorendo usi appropriati e flessibili degli edifici e degli spazi pubblici e privati, nonché promuovendo la qualità urbana ed architettonica ed, in particolare, la rigenerazione urbana sostenibile e la riqualificazione edilizia ed ambientale degli edifici;
 - 7) il ripristino del prevalente uso agrario degli ambiti soggetti a frammentazione, prevedendo il recupero dei manufatti storici e del paesaggio naturale agrario, il collegamento con i corridoi ecologici ed ambientali, la valorizzazione dei manufatti isolati, la rimozione dei manufatti abbandonati;
 - 8) la valorizzazione delle Ville Venete e il loro contesto paesaggistico, come elemento culturale identitario del territorio comunale;
 - 9) la rivitalizzazione della "città pubblica" e la promozione della sua attrattività, fruibilità, qualità ambientale ed architettonica, sicurezza e rispondenza ai valori identitari e sociali della comunità locale, con particolare attenzione alle specifiche esigenze dei bambini, degli anziani e dei giovani, nonché all'accessibilità da parte dei soggetti con disabilità;
 - 10) la trasparenza amministrativa e la partecipazione informata dei cittadini alle scelte strategiche di trasformazione urbanistico-edilizia, di riqualificazione e rigenerazione urbana e territoriale, anche promuovendo la partecipazione dei diversi soggetti portatori di interessi nei procedimenti di pianificazione;
 - 11) l'attivazione di forme di collaborazione, nell'espletamento della funzione pubblica, intesa come tutela del pubblico interesse, con tutti i soggetti portatori coinvolti, ancorché privati, che contribuiscano alla riqualificazione del territorio e delle città, su basi di equilibrio economico-finanziario e di programmazione temporale, sia dei procedimenti, sia delle iniziative, in un contesto di prevedibilità, certezza e stabilità della regolazione;
 - 12) la previsione di particolari misure di vantaggio, nel rispetto ed in applicazione delle specifiche normative vigenti, volte a incentivare e favorire il riuso, la riorganizzazione degli insediamenti residenziali e produttivi 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.
3. DI CONFORMARE l'attività di formazione degli strumenti di pianificazione urbanistica al metodo del confronto e della concertazione, nel rispetto dei principi di trasparenza e imparzialità, attraverso la partecipazione informata dei cittadini, singoli ed associati, e dei diversi soggetti portatori di interessi, ponendo in atto un rapporto di condivisione costruttivo e responsabile tra i soggetti coinvolti nelle scelte pianificatorie, in particolare tra i soggetti portatori di interessi (consiglieri comunali, rappresentanti di associazioni, Enti, categorie, servizi

pubblici, ecc.).

4. DI STABILIRE, tramite appositi provvedimenti, criteri e modalità attuative degli interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente, con particolare riferimento alle condizioni e modalità necessarie a garantire il raggiungimento delle finalità prefissate.
5. DI DEMANDARE al Responsabile dell'Area Tecnica l'assunzione di tutti gli atti propedeutici finalizzati all'adeguamento degli strumenti di pianificazione comunale vigenti, nonché formazione dei nuovi strumenti di pianificazione urbanistica, agli indirizzi e finalità di cui alla presente deliberazione.

Delibera, altresì, ad unanimità di voti espressi in forma palese, di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000, in considerazione delle motivazioni d'urgenza esposte nel presente atto.

*PARERI RESI AI SENSI DELL'ART. 49, COMMA 1, DEL D.LGS. 18 AGOSTO 2000,
N° 267 IN ORDINE ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE*

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto, in qualità di responsabile del servizio interessato, esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica sulla presente proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49, comma 1° del D. Lgs. 18.08.2000, n° 267.

Gazzo, lì 17.12.2019

Per IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
f.to Geom. Fiorenzo Nizzetto

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
f.to Ornella Leonardi

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to dott. Valerio Zampieri

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE, per uso amministrativo.

Data 21.12.2019

IL SEGRETARIO COMUNALE
dott. Valerio Zambieri



CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

☐ La presente deliberazione, è divenuta esecutiva in data _____ decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. n° 267/2000.

☒ La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D. Lgs. n° 267/2000.

Li, _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

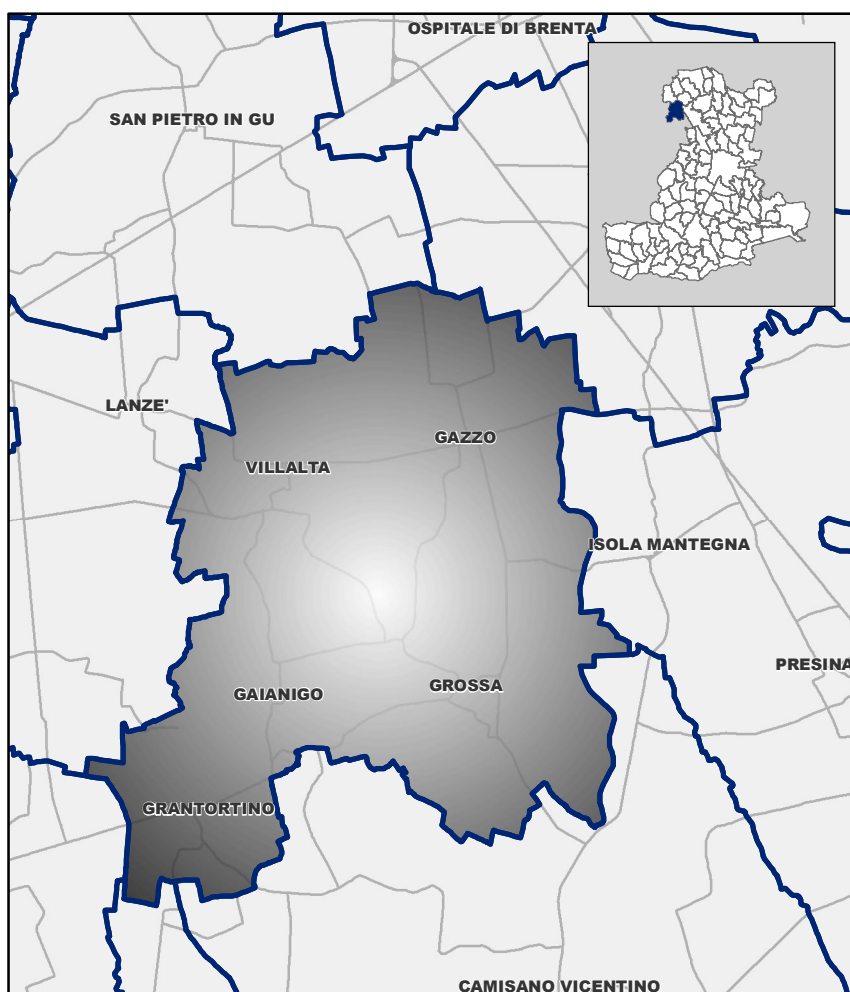


COMUNE DI GAZZO
Provincia di Padova

P.R.C.

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

ATTO DI INDIRIZZO



P A T
I



GAZZO

Ufficio Tecnico Comunale

Responsabile III Settore
Area "Servizi Tecnici"

Geom. MESSINA Massimo

Addetto:

Arch. BUONACERA Monica

Attività tecnico-specialistica e di supporto

Gruppo di Lavoro multidisciplinare:

Arch. Ghinello Giancarlo

(comp. urb., adeg. L.R. 14/2017)

Arch. Miotello Michele

(comp. urb., adeg. REC al RET
- RECRED)

Dott. For. Allibardi Andrea

(comp. amb./paesagg. – sostenibilità)

Ing. Zen Giuliano

(comp. idraulica)

Sindaco:

LEONARDI Ornella

Segretario comunale:

Dott. ZAMPIERI Valerio

Estremi di adozione: D.G.C. n. 69 del 17.12.2019

Dicembre 2019