



**PAT 2021**



**COMUNE/CITTA' DI MONTECCHIO MAGGIORE**

Piano di Assetto del Territorio (PAT) - Variante 1  
Legge regionale 14/2017 -  
Variante di adeguamento sul contenimento del consumo di suolo

**RELAZIONE**

*aprile 2021*

**Elaborato 04**



RELAZIONE

# Comune di Montecchio Maggiore



ADOZIONE

D.C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

APPROVAZIONE

D.C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**Il Sindaco**

Gianfranco TRAPULA

**L'assessore all'urbanistica**

Claudio MEGGIOLARO

**Il Segretario comunale**

**Il Dirigente Servizio Urbanistica**

Arch. Francesco MANELLI

**Il Caposervizio Servizio Urbanistica**

Geom. Luigi SCHIAVO

**GRUPPO DI LAVORO**

**Progettisti**

Urbanista Raffaele GEROMETTA

Urbanista Lisa DE GASPER

**Gruppo di Valutazione**

Ingegnere Elettra LOWENTHAL

Ingegnere Lino POLLASTRI

Dott. Sc. Amb. Lucia FOLTRAN

**Geologia e Microzonazione Sismica**

Geologo Gino LUCCHETTA

MATE SC

Sede Legale e Operativa - Via San Felice 21 - Bologna (BO)

Sede Operativa - Via Treviso, 18 - San Vendemiano (TV)

Tel. +39 (0438) 412433 - +39 (051) 2912911

e-mail: mateng@mateng.it

**M O N T E C C H I O M A G G I O R E**

VAR 1 P.A.T. – Ir 14/2017

**Relazione**

Aprile 2021

---



## RELAZIONE

1. PREMESSA.....	5
2. STATO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE.....	7
2.1. Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) .....	7
2.2. Il Piano degli Interventi (PI) e le sue varianti.....	9
3. LA VARIANTE DI ADEGUAMENTO DELLA LEGGE REGIONALE 14/2017.....	11
3.1. Gli obiettivi della Variante 1 al PAT .....	11
3.2. La quantità massima di consumo di suolo stabilita dalla Regione (DGR n. 668 del 15/05/2018) .....	12
4. I CONTENUTI DELLA VARIANTE 1 AL PAT.....	17
4.1. Gli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) .....	17
4.2. La quantità massima di consumo di suolo ammessa dalla Variante 1 al PAT.....	18



## 1. Premessa

---

*Il 24 giugno 2017 è entrata in vigore la legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 «Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio», che prevede una revisione della strumentazione urbanistica comunale al fine di ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050. La normativa introduce concetti innovativi come la difesa dell'integrità del territorio e il contenimento del consumo di suolo in tutte le sue declinazioni, ma anche la riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e collettivi e 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.*

*La nuova legge regionale, fin dalla sua entrata in vigore, ha previsto degli adempimenti da parte dei Comuni al fine di raccogliere i dati e le informazioni utili a definire, mediante specifico provvedimento della Giunta Regionale, la quantità massima di consumo di suolo ammesso per ogni Comune. Entro il 25 agosto 2017 i Comuni erano tenuti a individuare gli "ambiti di urbanizzazione consolidata", nonché lo stato di fatto e di diritto dei suoli, mediante la compilazione di una scheda in formato elettronico.*

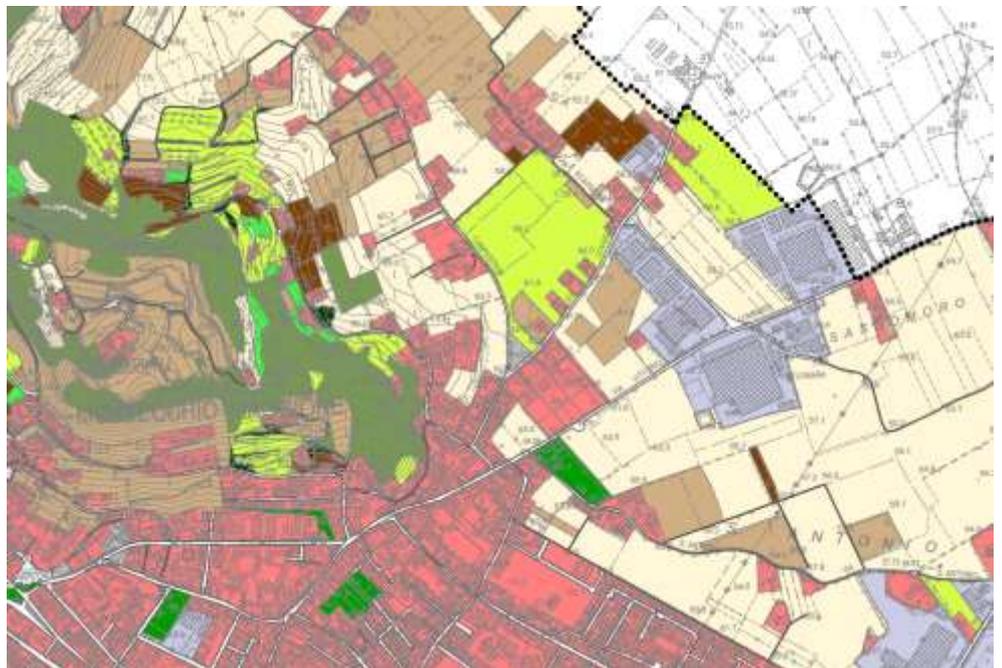
*Il Comune di Montecchio Maggiore ha provveduto a trasmettere alla Regione la scheda informativa contenente le informazioni relative alle previsioni dimensionali dello strumento urbanistico (dimensionamento residenziale e produttivo previsto, superfici trasformate e/o interessate da procedimenti in corso, varianti verdi ai sensi della LR 4/2015, aree dismesse) relative al PAT vigente e la tavola degli ambiti di urbanizzazione consolidata, accompagnata da una relazione esplicativa sulle modalità di calcolo. La documentazione, adottata con deliberazione di Giunta Comunale n° 157 del 02.08.2017 ed è stata quindi trasmessa alla Regione mediante posta elettronica e assunta al protocollo regionale il 21 agosto 2017 (prot. 354149).*

*Con provvedimento n. 668 del 15 maggio 2018, pubblicato sul BUR n. 51 del 25 maggio 2018, la Giunta Regionale ha stabilito, ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale n. 14 del 2017, la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti comunali o sovra comunali omogenei. Successivamente alla DGR 668/2018 e alle note esplicative per la*

*compilazione della scheda, il comune di Montecchio Maggiore ha presentato un'integrazione alla scheda informativa con nota prot.5428 del 16.02.2018. A seguito di tale integrazione con DGR numero 30 del 15.01.2019 è stata rideterminata la quantità massima di consumo suolo per il comune di Montecchio Maggiore.*

*Ai sensi dell'articolo 13 della citata legge regionale, i Comuni, entro il 31 dicembre 2019 (vedi termini prorogati dalla legge regionale 14/2019), dovranno approvare una variante di adeguamento dello strumento urbanistico generale, secondo una procedura semplificata, codificata dall'articolo 14 della legge stessa.*

*La Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Montecchio Maggiore, denominata "Variante di adeguamento alla LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo", prevede una revisione della propria disciplina urbanistica al fine di adeguarsi alle nuove disposizioni regionali.*



Carta della copertura del suolo - Montecchio Maggiore

## 2. Stato della Pianificazione Urbanistica Comunale

---

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

Il PAT è lo strumento attraverso il quale viene definito l'impianto generale delle scelte di organizzazione e trasformazione del territorio, a livello di inquadramento spaziale e temporale; esso rappresenta l'espressione delle esigenze e delle priorità espresse dalla comunità locale, sia in funzione degli indirizzi programmatici, dei vincoli e dei progetti esistenti o in corso di elaborazione da parte degli enti sovraordinati, sia in funzione delle condizioni di compatibilità con la tutela delle risorse paesaggistico-ambientali.

Il PI è invece lo strumento operativo nel quale trovano esplicitazione concreta, attraverso interventi diretti (IED), Interventi Edilizi Convenzionati (IEC) o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA) le scelte strutturali e le azioni strategiche individuate nel PAT approvato. Il PI ha una valenza quinquennale; è detto infatti anche il "Piano del Sindaco" e può comprendere l'intero territorio comunale ovvero può riguardare/interessare porzioni limitate di territorio, per ambiti e/o per temi o settori, ma sempre nella visione generale del PAT. In quest'ottica, le scelte del PAT non si esauriscono con il primo PI, ma avverranno selettivamente in più fasi, attraverso più Piani degli Interventi.

### 2.1. Il Piano di Assetto del Territorio (PAT)

Il Comune di Montecchio Maggiore è dotato del Piano di Assetto del Territorio adottato con delibera di Consiglio Comunale numero 42 del 30.09.2013. Nel PAT è stato fotografato l'uso del suolo quantificando la SAU in atto ed è stata determinata la quantità massima di SAT (Superficie Agricola Trasformabile). Il PAT è stato approvato in Conferenza dei Servizi del 15.05.2014, ratificata con deliberazione del Commissario Straordinario numero 100 del 28.05.2014 ai sensi dell'Art. 15, comma 6 della LR 11/2004.

Il PAT suddivide il territorio di Montecchio Maggiore in 8 ATO:

- a) A.T.O. dei Centri Urbani:
  - A.T.O. n. 1 Montecchio Maggiore Centro
  - A.T.O. n. 2 Montecchio Maggiore Ovest
  - A.T.O. n. 3 Alte Ceccato;

- b) A.T.O. produttivi:  
 - A.T.O. n. 4 Pedemontana
- c) A.T.O. agricoli e territoriali:  
 - A.T.O. n. 5 Zona Agricola Est  
 - A.T.O. n. 6 Zona Agricola Ovest  
 - A.T.O. n. 7 Colli Montecchio  
 - A.T.O. n. 8 Colli Berici

Il dimensionamento è costruito su tre componenti:

- sulla SAU trasformabile pari a 20,77 ha (confermata 13,47 ha);
- sul volume residuo di PRG vigente
- sulle nuove previsioni di PAT.

P.A.T.			Sintesi	
<b>Carico residenziale residuo PRG</b>			<b>Standard urbanistici</b> mq	
Residenziale	mc	437.956	30 mq / ab	
<b>Abitanti teorici</b>			num. 2.920	
<b>Carico aggiuntivo PAT</b>			<b>Standard urbanistici</b> mq	
Residenziale	mc	76.500	30 mq / ab	
Commerciale	mq	0	1 mq / mq Slp	
Direzionale	mc	0	1 mq / mq	
Produttivo	mq	0	10%	
Turistico	mc	0	15 mq / 100 mc	
<b>Abitanti teorici</b>			num. 510	
S.A.U. trasformabile	mq	134.751		
Aree di riqualificazione	mq	260.496		

*Sintesi del dimensionamento del PAT*

Il carico residenziale residuo di PRG calcolato dal PAT è pari a mc 437.956

I dati complessivi del **carico insediativo aggiuntivo** di PAT, per destinazione d'uso sono così ripartiti:

Residenziale mc **76.500**

Nell'elaborato del PAT numero 57 "Dimensionamento" sono riportate le tabelle dei quantitativi massimi di volumetrie e superfici per destinazione d'uso per ogni singola ATO.

## 2.2. Il Piano degli Interventi (PI) e le sue varianti

A seguito dell'approvazione del PAT, il PRG ha acquistato il valore e l'efficacia del primo Piano degli Interventi (primo PI), per le sole parti compatibili con il PAT.

In considerazione del suo carattere snello sia dal punto di vista procedurale che dei contenuti, il Piano degli Interventi permette all'Amministrazione Comunale di rispondere in modo tempestivo alle istanze dei cittadini e delle aziende presenti nel territorio.

Successivamente all'approvazione del PAT l'Amministrazione Comunale ha proceduto con la redazione dei seguenti Piani degli Interventi:

- Variante PI **numero 1** tematica di adeguamento alla LR 50/2012 e specifica GR 1047/2013 sul commercio approvata con DCC n. 06 del 21.03.2016;

Variante n.01 del Piano degli Interventi, con carattere tematico, per la definizione di una serie di accordi pubblico/privati con finalità di riqualificazione della strada ex SS11 - Strada Mercato nell'ottica del progetto Vlver. Tale Variante costituisce il primo momento di attuazione del PAT e allo stesso tempo il primo momento di adeguamento aggiornamento dello strumento urbanistico comunale, seppur in maniera tematica.

- Variante PI **numero 2** tematica di modifica normativa sul tema della monetizzazione degli standard approvata con DCC n. 42 del 23.07.2018;

Con la Variante 2 al Piano degli Interventi il comune, ha modificato la sola disciplina normativa relativa alla monetizzazione degli standard, introducendo un nuovo tema nell'articolato delle NTO.

- Variante PI **numero 3** tematica riguardanti schede puntuali e modifiche di minima allo zoning, all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, modifiche normative e alle schede, approvata con DCC n. 72 del 30/09/2019.

La più recente variante numero 3 approvata a settembre del 2019, ha apportato una serie di modifiche puntuali al PI vigente; le principali variazioni hanno interessato parti ricomprese all'interno della città consolidata, così come definita dalla Legge regionale 14/2017 e la modifica o nuova schedatura di alcuni interventi esistenti in zona agricola. La variante 3 ha demandato la trattazione delle modifiche che

comportano consumo di suolo, ad un Piano degli Interventi specifico con un percorso parallelo all'adeguamento del PAT/PI alla legge sul contenimento del consumo di suolo.

Attualmente è in corso di redazione la Variante al PI numero 4 che oltre ad affrontare la nuova disciplina del consumo di suolo dovrà confrontarsi anche con le recenti innovazioni normative che riguardano il tema del regolamento edilizio e la disciplina sul riuso e recupero del patrimonio edilizio (veneto 2050).

### **3. LA VARIANTE DI ADEGUAMENTO DELLA LEGGE REGIONALE 14/2017**

---

#### **3.1. Gli obiettivi della Variante 1 al PAT**

La Variante al PAT di adeguamento alla legge regionale n. 14 del 2017 si inserisce all'interno di un più ampio processo di "rigenerazione" culturale che ha rovesciato la logica di sviluppo delle città negli ultimi decenni, ponendo in primo piano alcuni obiettivi comuni riconosciuti anche su scala europea, come il contenimento del consumo del suolo, la valorizzazione del territorio ineditato e la rigenerazione urbana. Il traguardo dettato da un recente studio della Commissione europea prevede che l'incremento della quota netta di occupazione di terreno debba tendere ad arrivare a zero entro il 2050. L'aumento delle infrastrutture, lo sviluppo delle industrie, l'urbanizzazione diffusa e i fenomeni di speculazione edilizia hanno infatti progressivamente messo in crisi il sistema ambientale, rompendo gli equilibri ecologici e creando delle fratture nelle città, contendendo spazio all'agricoltura e occupando terreni non adatti all'insediamento, come gli ambiti a sofferenza idraulica. Il principio del risparmio di suolo agricolo cerca di invertire questa tendenza introducendo concetti nuovi come "rigenerazione urbana", "città verde" e "impronta ecologica".

A tali principi la legge regionale n. 14 del 2017 si ispira, assumendo il suolo quale risorsa limitata e non rinnovabile e ponendo i seguenti obiettivi generali:

- ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato per usi insediativi e infrastrutturali;
- individuare le funzioni eco-sistemiche dei suoli e le parti di territorio dove orientare il ripristino della naturalità;
- promuovere e favorire l'utilizzo di pratiche agricole sostenibili, recuperando e valorizzando il terreno agricolo;
- individuare le parti di territorio a pericolosità idraulica e geologica, incentivandone la messa in sicurezza;
- valutare gli effetti degli interventi di trasformazione sulla salubrità dell'ambiente e sul paesaggio;
- incentivare il recupero, il riuso, la riqualificazione e la valorizzazione degli ambiti di urbanizzazione consolidati;
- ripristinare il prevalente uso agrario degli ambiti a frammentazione territoriale;
- valorizzare le ville venete e il loro contesto paesaggistico;
- rivitalizzare la città pubblica e promuovere la sua attrattività, fruibilità, qualità ambientale ed architettonica;

- assicurare la trasparenza amministrativa e la partecipazione informata dei cittadini;
- attivare forme di collaborazione pubblico-privato che contribuiscano alla riqualificazione della città/territorio.

La Variante n. 1 al PAT del Comune di Montecchio Maggiore, facendo propri gli obiettivi del legislatore regionale, individua gli **ambiti di urbanizzazione consolidata** di cui all'articolo 2, comma 1, lett. e) della LR 14/2017 e determina la **quantità massima di superficie naturale e seminaturale** che può essere interessata da consumo di suolo, in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lett. a) della LR 14/2017.

### 3.2. La quantità massima di consumo di suolo stabilita dalla Regione (DGR n. 668 del 15/05/2018)

Nella seduta del 15 maggio 2018, la Giunta regionale ha definitivamente approvato il provvedimento che definisce, ai sensi dall'articolo 4 della legge regionale n. 14/2017, la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti comunali o sovracomunali omogenei, tenendo conto delle informazioni disponibili in sede regionale, di quelle fornite dai Comuni con apposita scheda informativa e dei seguenti fattori:

- a) delle specificità territoriali, in particolare di quelle montane;
- b) delle caratteristiche qualitative, idrauliche e geologiche dei suoli e delle loro funzioni eco-sistemiche;
- c) delle produzioni agricole, delle tipicità agroalimentari, dell'estensione e della localizzazione delle aree agricole rispetto alle aree urbane e periurbane;
- d) dello stato di fatto della pianificazione territoriale, urbanistica e paesaggistica;
- e) dell'esigenza di realizzare infrastrutture e opere pubbliche;
- f) dell'estensione del suolo già edificato, della consistenza delle aree e degli edifici dismessi o, comunque, inutilizzati;
- g) delle varianti verdi approvate dai comuni ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale n. 4 del 2015;
- h) degli interventi programmati dai Consorzi di sviluppo di cui all'articolo 36, comma 5 della legge n. 317 del 1991.

Il comune di Montecchio Maggiore, in ottemperanza alle indicazioni della legge e delle faq pubblicate sul sito regionale, ha compilato ed inviato la

scheda informativa relativa ai dati del dimensionamento di PAT e alle superfici trasformate o interessate da procedimenti in corso.

La tabella seguente, desunta dall'**Allegato C** della DGR n. 668 del 15 maggio 2018, riporta la quantità massima di consumo di suolo ammesso per il Comune di Montecchio Maggiore relativamente alla **scheda del PAT**, tenendo conto di alcuni parametri correttivi riferiti al momento dell'approvazione della DGR 668 del 15.5.2018:

- a) il "peso" di ogni Ambito Sovracomunale Omogeneo (ASO) rispetto al territorio regionale, determinato come il rapporto tra la superficie territoriale di trasformazione prevista di ciascun ASO e quella prevista per l'intero territorio regionale. Il valore complessivo del residuo ridotto del 40% è stato quindi moltiplicato per il peso di ciascun ASO; il Comune di Montecchio Maggiore è ricompreso nell'ASO 9 ALTA PIANURA VENETA-Collina a cui è stata applicata una percentuale del **85.31%** corrispondente al peso dell'ASO
- b) altri parametri correttivi per singoli Comuni, quali:
  - o correttivo classe sismica (classe 2 medio alta = riduzione di 0,5%; classe 3 media = nessuna riduzione; classe 4 bassa = incremento di 0,5%);
  - o correttivo alta tensione abitativa (tensione abitativa SI = incremento di 0,5%; tensione abitativa NO = nessun incremento);
  - o correttivo varianti verdi, desunto dal rapporto tra la superficie oggetto di varianti verdi e la superficie territoriale prevista (da 0,0001 a 0,05 = decremento di 0,5%; da 0,006 a 0,10 = decremento dell'1%; da 0,11 a 14 = decremento dell'1,5%).

Il Comune di Montecchio Maggiore:

- rientra tra i Comuni a classe sismica 3 media = (nessuna riduzione);
- non rientra tra i Comuni ad alta tensione abitativa (nessuna riduzione percentuale);
- rientra tra i Comuni con rapporto varianti verdi / superficie territoriale pari a zero (nessuna riduzione e/o incremento percentuale).

ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				
					RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale dopo CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO	Variazione per classe sismica (2=-0,5%; 3=0%; 4=+0,5%)	Variazione per tensione abitativa (no=0%; si=+0,5%)	Variazione per varianti verdi (0,0001-0,05=-0,50%; 0,06-0,10=-1%; 0,11-1,4=-1,5%)	QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	Riferimento Tabelle Allegato D
				ha	ha	%	ha	%	%	%	ha	
9	24061	Montecchio Maggiore	Vicenza	8,36	5,02	85,31%	4,28	0,00%	0,00%	0,00%	4,28	

Estratto Allegato C della DGR n. 668 del 15/05/2018

Dalla lettura della tabella elaborata dalla Regione (DGR n. 668 del 15/05/2018) emerge che il consumo di suolo massimo ammesso per il Comune di Montecchio Maggiore è pari a **4,28 ettari**.

Tale dato è riferito al solo dimensionamento relativo al carico aggiuntivo di PAT.

Il disegno e il dimensionamento del PAT sono articolati in due livelli:

- Previsione e dimensionamento delle aree ancora da attuare previste dalla pianificazione comunale previgente (PRGC).
- Previsione e dimensionamento di nuova previsione definito dal PAT.

In sede di dimensionamento di PAT (vedi Elaborato "Relazione sul Dimensionamento"), lo strumento urbanistico riporta, per singolo Ambito Territoriale Omogeneo – ATO, il dimensionamento definito dal PAT, distinto per destinazione d'uso prevalente. Nella scheda consegnata ad agosto 2017 veniva riportato solamente il dimensionamento relativo al carico aggiuntivo di PAT fissato in 76.500 mc, con consumo di suolo stimato in base agli indici medi di zona per ATO, pari a **83.585 mq**.

La tabella di sintesi del Dimensionamento riportava altresì però anche il dato complessivo del Residuo PRG., espresso in mc comprensivo di:

- Previsioni non attuate del PRGC previgente che consumavano suolo e che sono state rappresentate (vedi sopra) nella Tavola della Trasformabilità;
- Previsioni non attuate del PRGC previgente che insistevano sulla città consolidata o esistente – queste non trovano rappresentazione grafica nella Tavola della Trasformabilità.

Per tale motivo a febbraio 2018 con nota prot.5428 del 16.02.2018 è stata inviata una seconda scheda articolata in due livelli, in forma addizionale, una relativa al dimensionamento progettuale del PAT e una relativa al residuo del PRG ancora da attuare e che concorre a consumare suolo naturale o seminaturale, e riconoscibile dalla sua individuazione cartografica negli elaborati del PAT.

Nella scheda consegnata a febbraio 2018 sono state sommate le due quantità relative al PAT + PRG vigente per una superficie pari a **233.879 mq** di residenziale e di **mq 34.136** di produttivo per un totale di **268.015 mq**.

Capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente			
Superficie Territoriale prevista (1)	Destinazione residenziale	mq	233879
	Destinazione produttiva <sup>(a)</sup>	mq	34136
Superficie Territoriale trasformata o interessata da procedimenti in corso (*)	Destinazione residenziale	mq	0
	Destinazione produttiva <sup>(a)</sup>	mq	0

Il ricalcolo secondo le modalità definite dalla Regione (correttivi e pesi relativi ai singoli indicatori) porta a una superficie complessiva trasformabile pari a **13,72 ha**. Tale dato è stato validato dalla DGR nr. 30 del 15 gennaio 2019.

ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				
					RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale dopo CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO	Variazione per classe simlica (p=0,5%; 3=0%; 4=0,5%)	Variazione per tensione abitativa (p=0%; 4=0,5%)	Variazione per varianti verdi (0,001/0,010/-0,5%; 0/0,0/0,01/-1%; 0/1/1/4/-1,1%)	QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO.	Riferimento Tabelle ①②③
				ha	ha	%	ha	%	%	%	ha	
9	24061	Montecchio Maggiore	Vicenza	26,80	16,08	85,31%	13,72	0,00%	0,00%	0,00%	13,72	

Estratto Allegato A della DGR n. 30 del 15 gennaio 2019

Tale dato va confrontato infine con la SAU del PAT; essendo la SAU trasformabile pari a **ettari 20,77**, la quantità massima di consumo di suolo prevista per Montecchio Maggiore è pari a **ha 13,72**.

## 4. I contenuti della Variante 1 al PAT

---

La Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio (PAT), denominata "Variante di adeguamento alla LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo", individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata come definiti dall'articolo 2, comma 1, lettera e) della LR 14/2017 e determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in applicazione della deliberazione della Giunta Regionale n. 668 del 15 maggio 2018.

Nella fattispecie, la Variante 1 al PAT:

- a) Verifica e conferma gli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) assunti con deliberazione della Giunta Comunale n. 157 del 02.08.2017 e trasmessi successivamente alla Regione con PEC e assunta dalla regione il 31 agosto 2017 (prot. 354149);
- b) verifica e conferma i dati trasmessi alla Regione e contenuti nella scheda informativa relativa al PAT (superficie territoriale prevista residenziale/produttiva, superficie territoriale trasformata, aree dismesse);
- c) sostituisce il valore della Superficie Agricola Trasformabile (SAT) del PAT vigente con il limite quantitativo massimo di consumo di suolo stabilito dalla Regione con la DGR n. 30 del 15 gennaio 2019.

### 4.1. Gli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC)

La Variante n. 1 al PAT conferma in linea di massima il perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata di agosto 2017, inserendo la nuova tavola 4.1 "Ambiti di urbanizzazione consolidata (Art. 2, LR 14/2017)", che integra le tavole del PAT vigente, precisandone i limiti in coerenza con una più accurata verifica dello stato di fatto.

A tal proposito si precisa che al perimetro delle "aree di urbanizzazione consolidata" del PAT vigente si affiancano quelli degli "ambiti di urbanizzazione consolidata" ai sensi della legge regionale n. 14 del 2017, finalizzati alla verifica del consumo di suolo con i successivi piani degli interventi.

L'individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) è stata effettuata riconoscendo le seguenti situazioni:

- parti del territorio già edificate, ricomprese all'interno dei perimetri delle aree di urbanizzazione consolidata del PAT e/o delle zone

territoriali omogenee urbanizzate/urbanizzabili del PI, nonché le aree edificate adiacenti che per caratteristiche, consistenza e soluzione di continuità sono riconoscibili come tali;

- aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa: tra le aree libere sono compresi anche i lotti e le aree di trasformazione che per ubicazione e caratteristiche si configurano come interclusi nel territorio edificato e/o urbanizzato;
- dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione: rappresentano tale categoria le zone "F" a servizi previste dal PI;
- ambiti con PUA approvato;
- nuclei edificazione diffusa in zona agricola, riconoscibili nei nuclei di edificazione diffusa del PAT e/o nelle zone territoriali omogenee del PI che per caratteristiche, consistenza e soluzione di continuità sono riconoscibili come tali.

La legge regionale stabilisce (articolo 12, comma 1, lettera a) che gli interventi previsti all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata come definiti dalla Variante 1 del PAT non comportano consumo di suolo e, pertanto, non vanno a erodere il limite massimo di consumo suolo ammesso.

I contenuti della presente variante 1al PAT saranno recepiti nella variante 4 del Piano degli Interventi, con la quale sarà definita la quantità massima di consumo di suolo rispetto agli AUC, in recepimento delle modifiche alla zonizzazione, all'accoglimento degli Accordi Pubblico/Privato art. 6 LR 11/2004 e in attuazione delle scelte strutturali del PAT.

#### **4.2. La quantità massima di consumo di suolo ammessa dalla Variante 1 al PAT**

La quantità massima di consumo di suolo ammesso per il Comune di Montecchio Maggiore stabilita dalla Regione con DGR n. 30 del 15 gennaio 2019 è **13,72** ha in base alla scheda del PAT.

Si ritengono confermati i dati della scheda informativa di PAT inviata ad agosto 2017, in quanto non sono state apportate modifiche al dimensionamento di piano. Per ricondurre il dimensionamento residenziale di PAT espresso in mc, ai mq di superficie territoriale prevista, si è considerato l'indice territoriale medio per ATO pari a:

<i>ATO</i>	<i>denominazione</i>	<i>tipo</i>	<i>Carico insediativo residenziale di progetto (mc) *</i>	<i>INDICE MEDIO ATO **</i>	<i>TOTALE MQ SUP TERRITORIALE</i>
1	Sist.Urb.Centrale	Res	4500	1,50	3000
2	Bordo Urb.ovest	Res	49645	1,00	49645
3	Alte C e SS11	Res	9180	2,00	4590
4	Amb.Prod	Prod	0	0	0
5	Amb.Rur.Est	Res	5355	0,50	10710
6	Amb.Agr.Ovest	Res	0	0	0
7	Colline di M.M.	Res	6120	0,50	12240
8	Colli Berici	Res	1700	0,50	3400
<b>TOTALE PAT</b>					<b>83.585</b>

Tali indici restano confermati anche nello strumento urbanistico vigente; si confermano anche i dati relativi alla Superficie territoriale prevista a destinazione residenziale e produttiva del Residuo del PRG, pari a mq 150.294 (residenziale) + mq 34.136 (produttiva).

Come precisato nei precedenti paragrafi, il comune di Montecchio Maggiore verifica che il dato relativo alla scheda di PAT pari a 13,72 ettari, sia inferiore alla quantità di SAU trasformabile.

Il PAT all'elaborato 60 Relazione Agronomica (pagina 19) e all'art. 50 delle Norme Tecniche, definisce la quantità massima di SAT, incrociando i dati sull'uso del suolo con quelli relativi alla superficie comunale, in base alle disposizioni della DGR 36540/2008.

DESTINAZIONI D'USO	S.A.U.	S.T.C.	SUPERFICI D'ACQUA	PERCENTUALE DELLA DESTINAZIONE D'USO SUL TERRITORIO COMUNALE
	(mq)	(mq)	(mq)	%
Aree urbane residenziali		4 479 611.16		14.59
Arboricoltura da legno	44 710.34	44 710.34		0.15
Aree estrattive		256 377.11		0.83
Aree sportive ricreative		211 343.76		0.69
Aree urbane produttive		2 422 551.30		7.89
Aree verdi urbane (pubblico/private)		256 368.65		0.83
Colture orticole in pieno campo	28 891.09	28 891.09		0.09
Colture orticole in serra	4 939.98	4 939.98		0.02
Corsi d'acqua canali idrovie		291 802.26	291 802.26	0.95
Discariche		143 901.02		0.47
Extragrangolo		255 907.00		0.83
Fascia Tampone	2 700.29	2 700.29		0.01
Filare	130 367.75	130 367.75		0.42
Frutteti	280 362.80	280 362.80		0.91
Gruppo arboreo	21 412.82	21 412.82		0.07
Oliveti	268 641.97	268 641.97		0.87
Pioppeti in coltura	5 606.54	5 606.54		0.02
Prati stabili	1 262 582.29	1 262 582.29		4.11
Seminativo	10 002 072.13	10 002 072.13		32.57
Tare e incolti	427 743.70	427 743.70		1.39
Territori agricoli con vegetazione naturale		351 195.34		1.14
Viabilità/ferrovie		1 519 157.90		4.95
Vigneti	3 058 372.51	3 058 372.51		9.96
Zone boscate		4 984 347.15		16.23
		<b>30 710 966.86</b>	<b>291 802.26</b>	<b>100.00</b>
Superficie totale (stc - superfici d'acqua)			<b>31 002 769.12</b>	
sa.u settembre 2013	<b>15 598 404.22</b>			
<b>RAPPORTO SAU/STC (comune della fascia collinare)</b>				
50.12> 45,4%				
Rapporto SAU/STC	<b>50.12%</b>			
<b>D.G.R. N.3650 DEL 2008 - AREE BOScate</b>				
4 629 700.00				
9.5% della superficie boscata	<b>439 821.50</b>			
<b>SAU MASSIMA TRASFORMABILE</b>				
	<b>15 978 225.72</b>	<b>x 1.30% =</b>		
	<b>207 716.93</b>	<b>mq</b>		
	<b>20.77</b>	<b>ha SAU trasformabile</b>		

Elaborazioni calcolo SAU del PAT – Elaborato 60 “Relazione Agronomica”

La quantità massima di consumo di suolo desunta dall'allegato A è pari a **13,72 ha**, inferiore alla quantità di SAU trasformabile pari a **20,77 ha** ed è stata calcolata con la seguente modalità:

superficie prevista al netto delle aree trasformate	29,80 ha
residuo ridotto del 40%	16,08 ha
correttivo ASO 85.31%	13,72 ha
variazione per classe sismica 0%	13,72 ha
variazione per tensione abitativa 0%	13,72 ha
variazione varianti verdi 0%	<b>13,72 ha</b>



## Allegato A

Scheda Informativa (art. 4, comma 5)

Codice ISTAT Comune	<input type="text" value="024061"/>		
<b>Comune</b>	<input type="text" value="Montecchio Maggiore"/>		
Provincia	<input type="text" value="Vicenza"/>		
Superficie Territoriale mq	<input type="text" value="30755680"/>	Comune dotato di PAT	<input type="text" value="SI"/>
Popolazione n.	<input type="text" value="23526"/>	abitanti al	<input type="text" value="01/01/2017"/>
Comune ad Alta Tensione Abitativa	<input type="text" value="NO"/>	Zona altimetrica	<input type="text" value="C"/>
Classe sismica	<input type="text" value="3"/>	<small>(C=Collina, P=Piemonte, M=Montagne)</small>	Comune litoraneo <input type="text" value="NO"/>

Capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente			
Superficie Territoriale prevista (1)	Destinazione residenziale	mq	233879
	Destinazione produttiva (a)	mq	34136
Superficie Territoriale trasformata o interessata da procedimenti in corso (*)	Destinazione residenziale	mq	0
	Destinazione produttiva (a)	mq	0

(a) Industriale, artigianale, commerciale, direzionale, turistico-ricettiva, ecc.

Superfici oggetto delle varianti allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 - Varianti Verdi (*)	mq	0
Altre superfici oggetto di... (*)	mq	0
Aree dismesse (*)	mq	175006

(1) La superficie è quella stimata in funzione dell'indice medio per singola ATO. Per i comuni non dotati di PAT i dati si riferiscono al PRG vigente.

Allegati

<input type="text" value="SI"/>	elaborato cartografico in CTRN scala 1:5.000 con evidenziati gli ambiti di cui all'asterisco (*)
<input type="text" value="SI"/>	altro <input type="text" value="Relazione illustrativa"/>
Compilato da:	<input type="text" value="Francesco Manelli"/>
Qualifica:	<input type="text" value="Dirigente del Servizio Urbanistica"/>
Data:	<input type="text" value=""/>
	Timbro e Firma

I campi evidenziati nel seguente colore  vanno compilati a cura del Comune nel foglio di calcolo (file .xls) disponibile insieme alle relative istruzioni nel seguente indirizzo internet:

<http://www.regione.veneto.it/web/ambiente-e-territorio/scheda-dati>

Classe 1. TERRITORI MODELLATI ARTIFICIALMENTE		
1.1 Tessuto Urbano	mq	4443376
1.2 Aree industriali, commerciali e infrastrutturali	mq	4132648
1.3 Zone estrattive, discariche, cantieri, aree in costruzione o in attesa di una destinazione d'uso	mq	805723
1.4 Aree verdi artificiali non agricole	mq	546039
Totale	mq	9927786
Classi 2 - 3 - 4 - 5   TERRITORI AGRICOLI, BOSCATI, SEMINATURALI, ECC.		
2. Territori agricoli	mq	15202013
3. Territori boscati e aree seminaturali	mq	5486672
4. Ambiente umido	mq	0
5. Ambiente delle acque	mq	139209
Totale	mq	30755680

*Estratto scheda LR 14/2017 vidimata dalla Regione (2/2)*

L'articolo 12 della legge regionale 14/2017 definisce gli interventi, le opere i lavori che sono sempre consentiti in deroga alla quantità massima di consumo di suolo ammesso con la Variante:

- a) gli interventi ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC), ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera e) della LR 14/2017;
- b) gli interventi di cui agli articoli 5 (riqualificazione edilizia ed ambientale) e 6 (riqualificazione urbana) della LR 14/2017;
- c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d) gli interventi di Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) di cui al Capo I della LR 55/2012 (interventi in deroga/variante al PRC);
- e) gli interventi in funzione dell'attività agricola di cui all'Art. 44 della LR 11/2004, e, comunque, tutti gli interventi connessi all'attività dell'imprenditore agricolo
- f) l'attività di cava ai sensi della vigente normativa;

- g) gli interventi di cui alla LR 14/2009 (Piano Casa), le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con quelle previste dalla LR 14/2017;
- h) gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel PTRC, nei Piani di Area e nei Progetti Strategici.

Tali regole sostituiscono la disciplina di cui all'articolo 50 "*Norme specifiche per le ATO e per la SAU*" del PAT e dei limiti dimensionali di SAU relativi al dimensionamento degli ATO di cui all'elaborato 57 del PAT "Relazione di Dimensionamento.