

# **ADOZIONE VARIANTE TECNICA AL P.I., RICOGNITIVA DELLE PRECEDENTI VARIANTI E DI ADEGUAMENTO AI DISPOSTI RESIDUI DEL P.A.T.**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

### **Richiamate:**

- la Deliberazione di Consiglio Comunale, n. 100 del 30.03.1982, con la quale è stato adottato il P.R.G. del Comune di Santa Maria di Sala;
- la Deliberazione di Giunta Regionale, n. 3.312 del 28.06.1985, con la quale è stato approvato il suddetto P.R.G., pubblicato nel B.U.R. Veneto n. 35 del 23.08.1985;

**Premesso che** la Legge Regionale 23.04.2004, n. 11 “*Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*” ha introdotto sostanziali modifiche alla disciplina urbanistica, prevedendo il superamento degli attuali Piani Regolatori Generali (P.R.G.), proponendo un livello di pianificazione comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano d’Assetto del Territorio (P.A.T.) e in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (P.I.);

### **Dato atto che:**

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 24/02/2010 l’Amministrazione Comunale ha adottato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)
- in data 21/12/2010 è stato acquisito al Protocollo Comunale il parere n. 93 del 16/12/2010 della Commissione Regionale V.A.S.;
- il P.A.T. adottato e corredato dalla documentazione V.A.S. è stato depositato in data 15.03.2011 presso la Provincia di Venezia per l’istruttoria di competenza;
- la Giunta Provinciale con Deliberazione n. 104 del 30.08.2011 si è espressa favorevolmente per l’approvazione del P.A.T., fatti salvi i contenuti indicati nell’allegato tecnico, agli atti del suddetto provvedimento;
- in data 06.09.2011 presso l’Amministrazione Provinciale Direzione Urbanistica, si è tenuta la Conferenza di Servizi di cui all’art. 15 della L.R. 11/2004 che ha approvato il P.A.T. con le relative prescrizioni di cui alla Deliberazione della Provincia n. 104 del 30.08.2011;
- l’Amministrazione Provinciale con proprio provvedimento n. 113 del 14.09.2011 ha ratificato la decisione della conferenza di servizi tenutasi in data 06.09.2011;
- il Piano è stato pubblicato sul B.U.R. Veneto n. 79 in data 21.10.2011 ed è divenuto efficace in data 07.11.2011;

### **Preso atto che:**

- con Deliberazione di Consiglio Comunale, n. 34 del 28.04.2011, il Sindaco pro-tempore ha provveduto all’illustrazione del Documento Programmatico del P.I. da redigersi in due fasi:
  - 1° FASE** prevede l’adozione, l’approvazione con la contestuale conformazione in P.I. di accordi pubblico-privati di cui all’art. 6 della L.R. 11/2004;
  - 2° FASE** prevede l’adozione, l’approvazione del P.I. relativo la pianificazione di dettaglio della restante parte di territorio con conseguente adeguamento del P.R.G. secondo i contenuti del P.A.T. e della L.R. 11/2004;
- il suddetto Documento Programmatico è stato depositato e reso noto al pubblico con l’affissione all’Albo Pretorio del Comune dal 13.05.2011 al 12.06.2011 R.P. n. 592, dando così inizio alle procedure di consultazione, di partecipazione e di concertazione di cui al comma 2 dell’art. 18 della L.R. 11/2004;

- con Deliberazione di Giunta Comunale, n. 97 del 10.10.2011, è stato approvato l'aggiornamento degli elaborati grafici del P.A.T. adeguati alle prescrizioni di cui alla D.G.P. 104/2011 e al verbale della conferenza di servizi del 06.09.2011;

**Constatato** che, dall'approvazione del P.A.T., l'Amministrazione Comunale ha apportato al P.I. (ex P.R.G.) delle Varianti Parziali, redatte ai sensi dell'art. 18 L.R. 11/2004, così individuate:

Variante n. 1- Individuazione attività produttive esistenti in zona impropria – settore secondario (Approvata con D.C.C. n. 82 del 26.11.2012);

Variante n. 2- Individuazione fabbricati non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e/o alla conduzione del fondo (Approvata con D.C.C. n. 83 del 26.11.2012);

Variante n. 3 - Individuazione dei fabbricati non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e/o alla conduzione del fondo (Approvata con D.C.C. n. 18 del 29.04.2014);

Variante n. 4 - Individuazione attività produttive esistenti in zona impropria – settore secondario (Approvata con D.C.C. n. 19 del 29.04.2014);

Variante n. 5 - Individuazione degli edifici monumentali, delle ville venete, degli edifici e complessi di valore testimoniale nonché delle pertinenze scoperte da tutelare artt. 14 – 65 – 66 – 67 delle N.T.A. del P.A.T. (Approvata con D.C.C. 51 del 29.09.2014);

Variante n. 6 - Aree ad edificazione diffusa – art. 54 delle N.T.A. del P.A.T. (Approvata con D.C.C. n. 52 del 29.09.2014);

Variante n. 7 - Azione di sviluppo e valorizzazione del comparto produttivo (Approvata con D.C.C. n. 31 del 30.07.2015 e con D.C.C. n. 58 del 21.12.2015);

Variante n. 8 - Adempimenti L.R. 50/2012 sul commercio e Regolamento Regionale 1/2013 riconfigurazione centri urbani e aree degradate – Variante specifica di localizzazione grandi e medie strutture di vendita – Aggiornamento P.I. vigente (Approvata con D.C.C. n. 23 del 16.06.2016);

Variante n. 9 - Aree verdi 2016 – Riclassificazione di aree edificabili affinché siano private della loro potenzialità edificatoria e siano rese inedificabili ai sensi dell'art. 7 L.R. 4/2015 (Adottata con D.C.C. n. 7 del 22.03.2016);

Variante n. 10 - Variante Puntuale – Azione di Sviluppo del Comparto Produttivo (Approvata con D.C.C. n. 9 del 17.04.2018)

**Richiamata** la Legge Regionale del Veneto, 06.06.2017, n. 14 “*Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2014, n. 11 Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*” che detta norme per il contenimento del consumo di suolo assumendo 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 tecnologiche, 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, contemperando l'utilizzo di nuove risorse territoriali esclusivamente quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, in coerenza con quanto previsto dall'art. 2, comma 1, lettera d) della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”;

**Preso** atto che la Giunta Regionale con propria Deliberazione n. 125/CR del 19.12.2017 ha provveduto ad analizzare il territorio regionale e a determinare la quantità massima di consumo di suolo per ogni singolo Comune;

**Richiamata**, altresì, la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 05.02.2019, con la quale è stata adottata la Variante al P.A.T. in adeguamento alla L.R. 14/2017 e alle successive D.G.R.V. n. 668 e 669 del 15.05.2018;

**Accertato che**, con successivo separato provvedimento consigliare è stata approvata la succitata variante al P.A.T.;

**Di dare atto** che l'obiettivo della presente Variante è quello di elaborare una versione unica, completa ed aggiornata, dello Strumento Urbanistico Comunale (P.I.) con particolare riferimento alla cartografia e alle Norme Tecniche Operative, di cui all'allegato "B" della D.G.R.V. 1986/2017, coordinando le stesse con i contenuti delle D.G.R.V. n. 668 e n. 669 del 15.05.2018, e con il Regolamento Edilizio Comunale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 05.02.2019;

**Di dare atto**, altresì, che questa Variante Tecnica di adeguamento mette a sistema tutte le varianti precedenti (ossia le "sovrappone") in un unico elaborato grafico e normativo, al fine di riportare le informazioni su un'unica base cartografica aggiornata, un'unica grafia di legenda, al fine di risolvere eventuali errori/incongruenze grafiche riconoscibili solo nel momento della loro sovrapposizione;

**Di procedere**, inoltre, ad inserire nel P.I. i tematismi residui del PAT, quali la realizzazione del Registro dei Crediti Edilizi (RECRED) ai sensi dell'art. 7 delle Norme del P.A.T., l'eliminazione delle Sottozone Agricole (con esclusione delle E4 e quelle di valenza ambientale), l'aggiornamento dei perimetri dei centri abitati e l'individuazione dei perimetri dei centri storici;

Con tali modifiche lo Strumento Urbanistico viene "allineato" alla luce dei nuovi dettami della Legge Urbanistica Regionale in materia di basi dati per i P.I., con la revisione, l'approfondimento e l'aggiornamento dei dati che costituiscono il database noto come Quadro Conoscitivo.

Per quanto concerne la classificazione urbanistica, in questa variante tecnica del P.I. si è previsto il mantenimento dell'attuale suddivisione del territorio in Zone Territoriali Omogenee, così come definite dal DM 2.4.1968, n. 1444 e integrate dalla Legge Regionale 27.6.1985, n. 61;

La variante ha previsto l'aggiornamento cartografico, portando in un unico elaborato le precedenti 10 Varianti, ed è andata pari passo con il corpo normativo del P.I. dove le Norme Tecniche discendono dalla normativa dello strumento urbanistico previgente che è stata rivisitata alla luce dei contenuti del P.A.T. e della L.R. 11/04, inserendo alcuni nuovi temi derivati dal P.A.T. e più precisamente:

- i vincoli e la pianificazione territoriale superiore, assieme alle fasce di rispetto, qui riportati in maniera esaustiva e completa;
- la tutela idraulica e la compatibilità idraulica, importanti ed imprescindibili temi propri del sistema di sostenibilità del territorio;
- l'edificabilità in zona agricola come riportato nella L.R. 11/04;

Il P.I., attraverso le proprie norme, conferma e fa propria la normativa vigente su:

- i Beni Culturali ;
- il territorio agricolo;

- il Centro Storico;
- attività in zona impropria.

Per essi l'adeguamento e l'allineamento non ha comportato alcuna revisione, se non nei nuovi riferimenti normativi e legislativi a valenza regionale e nazionale; in particolar modo l'adeguamento normativo ha riguardato maggiormente il territorio agricolo in allineamento agli artt. 43-44 della L.R. 11/04;

Per quanto attiene la schedatura degli edifici, viene confermata la schedatura attuale riguardante:

- attività produttive esistenti in zona impropria;
- fabbricati non più funzionali all'esigenza dell'azienda agricola e/o alla conduzione del fondo;
- edifici e complessi storici da tutelare, quali:
  - Edifici di valenza architettonico-ambientale;
  - Ville Venete con decreto di vincolo;
  - Ville Venete senza decreto di vincolo;
  - Edifici con vincolo Ope Legis;
  - Edifici vincolati non Ville Venete;

La variante non procede a cambi di destinazione d'uso dei suoli, a nuove trasformazioni e/o modifiche a quanto già attuato nelle precedenti varianti. Non prevede pertanto nuove impermeabilizzazioni e/o consumo di suolo e tutta l'attività di ricognizione tecnica rientra nei limiti del PAT approvato e del quale è già stata effettuata la verifica di sostenibilità.

**Visto** il progetto di "Variante Tecnica al P.I., ricognitiva delle precedenti varianti e di adeguamento ai disposti residui del P.A.T.", redatto dal Dott. Antonio Buggin, tecnico incaricato per la redazione della variante in argomento con Determinazione n. 458 del 07.06.2018, composto dai seguenti elaborati, grafici e descrittivi, allegati al presente provvedimento ed in atti dell'U.T.C.:

- Analisi: Relazione ricognitiva delle precedenti varianti;
- Relazione Tecnica;
- Elaborati Grafici: Tav. "A" e Tav. "B";
- Registro dei Crediti edilizi;
- Norme Tecniche Operative;
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- CD.

**Dato atto**, inoltre, che il sopradescritto progetto di Variante Tecnica, non influisce sul dimensionamento del P.A.T. e sul calcolo della superficie agricola utilizzata (S.A.U.) così come stabilito dall'art. 7 – punto 3) della L.R. 4/2015 e comunque senza consumo di suolo ai sensi dei disposti della L.R. 06.06.2017, n. 14;

**Visto** il parere sul progetto espresso dalla Commissione Urbanistica in data ....., in atti del presente provvedimento;

**Richiamato** l'art. 14 della L.R. 14/17, che testualmente recita:

*"1. Per le finalità di cui al comma 10 dell'articolo 13:*

*a) i comuni non dotati di piano di assetto del territorio (PAT), in deroga al divieto di cui all'articolo 48, comma 1, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, approvano la*

*variante al piano regolatore generale secondo la procedura di cui all'articolo 50, commi 6, 7 e 8 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61;*

*b) i comuni dotati di PAT, in deroga a quanto previsto dall'articolo 14 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e dall'articolo 3 della legge regionale 30 dicembre 2016, n. 30 "Collegato alla legge di stabilità regionale 2017", approvano la variante urbanistica secondo la procedura di cui ai commi 2, 3, 4 e 5.*

*2. Entro otto giorni dall'adozione, la variante al PAT è depositata e resa pubblica presso la sede del comune per trenta giorni consecutivi, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia con le modalità di cui all'articolo 32, della legge 18 giugno 2009, n. 69 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile". Il comune può attuare ogni altra forma di pubblicità ritenuta opportuna.*

*3. Nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il consiglio comunale decide sulle stesse e contestualmente approva la variante semplificata.*

*4. Copia integrale della variante approvata è trasmessa, a fini conoscitivi, all'ente competente all'approvazione del PAT, ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione".*

**Richiamato** l'art. 39, lett. b) del D.Lgs. 14.03.2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni", che stabilisce che deve essere effettuata tempestivamente, nel Sito comunale e nell'apposita sezione "Amministrazione trasparente" la pubblicazione del presente schema di provvedimento, prima della sua adozione, con i relativi allegati tecnici;

**Dato atto** che la pubblicazione di cui sopra è stata effettuata in data 07.06.2019;

**Visto** l'art. 78 del T.U.E.L., l'art. 15 dello Statuto e l'art. 53 del regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale, i consiglieri devono astenersi dal prendere parte alla discussione e votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al 4° grado. L'obbligo di astensione comporta l'allontanamento dalla sala delle riunioni.

**Ritenuto** di procedere all'adozione della Variante Tecnica al P.I. , secondo le modalità previste dall'art. 18 L.R. 11/2004, dando atto che la stessa non è in contrasto con il Documento Programmatico illustrato dal Sindaco pro-tempore nella seduta del Consiglio Comunale del 28.04.2011;

**Visto** il D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

**Acquisito** il parere favorevole in ordine alla sola regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1, D. Lgs. 267/2000, non comportando il presente atto riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria né sul patrimonio dell'Ente;

**Richiamate:**

- la L.R. 23.04.2004, n. 11;
- la D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004;
- la L.R. 06.06.2017, n. 14;

**Visto** il D.Lgs. 14.03.2013, n. 33;

**Visto** il vigente Statuto Comunale;

**Con voti**.....

## **DELIBERA**

- 1) **Di adottare**, per le motivazioni esposte in premessa, ai sensi e secondo le modalità previste dall'art. 18 della L.R. 11/2004, la Variante al Piano degli Interventi "Variante Tecnica al P.I., ricognitiva delle precedenti varianti e di adeguamento ai disposti residui del P.A.T.", redatta dal Dott. Antonio Buggin, tecnico incaricato, composta dagli elaborati di seguito elencati, allegati al presente provvedimento e agli atti dell'U.T.C.:
  - Analisi: Relazione ricognitiva delle precedenti varianti;
  - Relazione Tecnica;
  - Elaborati Grafici: Tav. "A" e Tav. "B";
  - Registro dei Crediti edilizi;
  - Norme Tecniche Operative;
  - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
  - CD.
  
- 2) **Di dare atto che**:
  - dalla data di adozione della presente variante si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della L.R. 11/2001;
  - il procedimento amministrativo del Piano degli Interventi seguirà le disposizioni di cui all'art.18 della L.R. 11/2004, fino alla sua approvazione finale.
  
- 3) **Di dare atto**, altresì, che è stata effettuata in data 07.06.2019, nel Sito comunale, nell'apposita sezione "*Amministrazione trasparente*" la pubblicazione del presente schema di provvedimento, e dei relativi allegati tecnici come previsto dall'art. 39, lett. b) del D.Lgs. 14.03.2013, n. 33.
  
- 4) **Di incaricare** il Dirigente del Settore Tecnico di provvedere agli adempimenti conseguenti previsti dalla L.R. 11/2004.