

Con l'Adozione della variante n. 1 al PAT di adeguamento al PTCP e alla LRV 14/2017 si è aperta la possibilità (art. 14 secondo comma) di esprimere Osservazioni ai contenuti del Piano.

Nei termini consentiti, sono pervenute n. 2 Osservazioni di cui:

- La prima per conto di "Mirabella Limited"
- La seconda a nome Gian Angelo Sozzi

Data la particolarità e rilevanza della variante il parere in merito al loro eventuale accoglimento non può prescindere da alcuni chiarimenti elencati nella premessa introduttiva:

per quanto relativo alla variante al PAT in adeguamento alla LR 14/2017

- Il PAT, fissa gli obiettivi e le trasformazioni ammissibili
- Il PI, è lo strumento operativo in coerenza e attuazione del PAT
- La L.R. 14/2017, indica le "disposizioni per il contenimento del consumo del suolo (più altro), assieme alla DGRV 668/2018 che, "individua la quantità di consumo di suolo ammesso"
- Con il comma 9 della LR (14/2017) gli "Ambiti di Urbanizzazione Consolidata" sono individuati con provvedimento in sede di adeguamento allo strumento urbanistico generale (PAT)
- Il PAT, quindi, si adegua a quella essere l'indicazione della LR 14/2017 la particolarità più rilevante cioè la "la trasformazione delle Aree Consolidate in Ambiti Consolidati".
- Il loro riconoscimento operativo, assieme a molti altri, è contenuto all'art. 2 (definizioni) lettera e) e cita che:
 - 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 aree pubbliche per servizi ed 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 area agricola"

Maggiori dettagli operativi sono stati trasferiti, dalla Regione, alle amministrazioni con il doc: "Comunicazioni alle Amministrazioni Comunali, 15 gennaio 2020, prot. 20400" da cui emerge che:

- Ai sensi del comma 10 dell'art. 13 della LR 14/2017, l'adeguamento comporta la variante al PAT (e quindi relativamente ed esclusivamente all'identificazione normativa e cartografica degli "Ambiti Consolidati"
- Gli ambiti di urbanizzazione consolidata sono identificati dall'allegato, art. 2 LR 14/2017 (tavola) in scala 1:10.000, che, procedendo nella lettura, tutte le rappresentazioni progettuali del PAT non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono demandate al P.I. e che, quindi, l'indicazione cartografica non può costituire o comportare in alcun modo conseguimento di diritti edificatori.

Ad ulteriore conferma dell'indirizzo regionale, in tale senso, la LR 19/2021 "Semplificazioni in materia urbanistica ed edilizia per il rilancio del settore delle costruzioni e la programmazione della rigenerazione urbana e del contenimento del consumo di suolo – Veneto cantiere veloce", l'art. 3, in sostituzione dell'art. 14 bis della LR 11/2004 con art. 14/bis "Varianti urbanistiche semplificate al piano di assetto del territorio comunale" al comma 1 In deroga a quanto previsto dall'art. 14", il comune adotta e approva le varianti urbanistiche semplificate al PAT che riguardano:

- Lettera d) l'adeguamento cartografico del PAT al mero recepimento di prescrizioni dei piani urbanistici territoriali; (dove)
- Al comma 2 – le varianti di cui al comma 1 non possono incidere sulle scelte strategiche, sulle condizioni di sostenibilità e sulle tutele di cui all'art. 13, comma 1, lettera b) e non possono comportare modifiche al dimensionamento del piano.
- Il comma 3: in luogo della "concertazione di cui all'art. 5", il documento preliminare è inviato, anche con modalità elettroniche o su supporto informatico, ai soggetti indicati dal medesimo articolo
- Il comma 5, indica che: Copia integrale della variante semplificata approvata è trasmessa, ai soli fini conoscitivi, all'ente competente all'approvazione del PAT, ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione

Per quanto relativo alla compatibilità sulle "valutazioni di condivisibilità" tra PAT e PTCP, la verifica è stata operata, punto per punto d capitolo per capitolo, sui relativi quadri normativi di riferimento.

Il sostanziale allineamento del PAT quindi e la non conseguente apertura a trasformazioni non condivisibili, completa l'intera procedura, in linea con le indicazioni approvative indicate per l'adeguamento al "consumo del suolo", di verifica per quanto previsto negli impegni amministrativi dei rispettivi piani.

In sintesi e sostanza, quindi, trattasi di esclusiva “variante ricognitiva” e come tale non approfonditiva di tematiche non attinenti.

I Pareri:

L’osservazione n. 1 di Mirabella Limited chiede:

- Che l’area dove poter realizzare il “Mirabilia” si riproposta alle dimensioni come queste erano stabilite nel PAT, come nella variante n. 2 al P.I. e la variante n.1 al PAT

Il parere è Negativo:

- Per quanto indicato nelle premesse la richiesta non è assumibile nè trattabile.

L’osservazione n. 2 di Gian Angelo Sozzi chiede:

- Una sostanziale revisione della scheda 27 e la definizione delle fasce di rispetto e gli indici dell’area

Il parere è negativo:

- Per quanto indicato nelle premesse e nell’esclusiva finalità ricognitiva della variante.


Pierluigi arch. Polimeni

