



REGIONE VENETO
PROVINCIA DI PADOVA
COMUNE DI MASERA' DI PADOVA

ELABORATO
DIM

VARIANTE SEMPLIFICATA N.1 AL P.A.T. Dimensionamento

Disposizioni sul Contenimento del Consumo di Suolo
L.R. 14/2017 e D.G.R. n. 92 del 27.01.2020



COMUNE DI
MASERA' DI PADOVA
Sindaco
Gabriele Volponi

responsabile Area Urbanistica
Dott. Stefano Cecon



Responsabile Area Edilizia
Arch. Ilenia Bertocco

PROGETTAZIONE
"MRM PLUS"
Dott. Urb. Gianluca Malaspina
Dott. Pian. Gianluca Ramo
Dott.ssa Urb. Sara Malgaretto
Dott. Pian. Michele Miotello

ADOZIONE
DCC N..... DEL.....

APPROVAZIONE
DCC N..... DEL.....

Marzo 2020



| | |
|---|---|
| 1. PREMESSA | 2 |
| 2. IL P.A.T. VIGENTE..... | 2 |
| 2.1 La strumentazione urbanistica comunale – P.R.C..... | 2 |
| 2.2 Sintesi del dimensionamento del P.R.C. vigente..... | 3 |
| 3. LA VARIANTE AL P.A.T. | 7 |



1. PREMESSA

La Legge Regionale n. 14/2017 sostituisce il parametro della “Superficie Agricola Trasformabile” (S.A.T.) con la quantità massima di “**consumo di suolo**”, ossia il limite massimo di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all’art. 4, comma 2, lett. a) della LR 14/2017.

La presente Variante aggiorna il dimensionamento del P.A.T. con riferimento alla nuova definizione di “consumo di suolo” codificata dalla legge.

Per **consumo di suolo** si intende **“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.” (articolo 2, comma 1, lettera c della L.R. 14/2017).

2. IL P.A.T. VIGENTE

2.1 La strumentazione urbanistica comunale – P.R.C.

Pare opportuno definire i principali “condizionamenti” che il P.A.T. determina in rapporto alle previsioni del presente P.I. in merito al sistema insediativo. In sintesi:

- il dimensionamento del Piano, in rapporto alla suddivisione del territorio in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) – vedasi N.T.A.;
- il limite quantitativo massimo di superficie agricola utilizzata (S.A.U.) massima trasformabile definito per A.T.O.;
- gli elementi “vincolanti” della “Carta delle Trasformabilità”;
- le aree di urbanizzazione consolidata residenziali, servizi ed attività economiche (art. 85 delle N.T.A.);
- l’edificazione diffusa (art. 79 delle N.T.A.);
- le opere incongrue e gli elementi di degrado (art. 85 delle N.T.A.);
- le linee preferenziali di sviluppo insediativo (art. 81 delle N.T.A.).

Il P.A.T., inoltre, suddivide il territorio nei seguenti 3 Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) rappresentati in tavola a4 “Carta delle Trasformabilità”:

- ⇒ A.T.O. 1: Maserà di Padova – Capoluogo;
- ⇒ A.T.O. 2: Bertipaglia;
- ⇒ A.T.O. 3: Zona Produttiva.



A.T.O. n. 1: Maserà Capoluogo

| | | | | | | | | | | |
|---|------------------------------|--------------------------------|--|--------------------------|---|--------------------------------|----------------------------------|-----------------------|---|----------------|
| A.T.O. n° 1 – Maserà | | | | | Descrizione: | | | | | |
| superficie territoriale: km ² 6,72 | | | | | L'A.T.O. comprende la porzione centrale del territorio comunale e confina a nord con il Comune di Albignasego, ad ovest con l'A.T.O. 3, ad est con l'A.T.O. 2 e a sud con il Comune di Due Carrare. L'A.T.O. è interessata dal centro abitato del capoluogo. | | | | | |
| abitanti: n° 5.598 | | | | | | | | | | |
| volume resid. esistente: m ³ 1.411.000 | | | | | | | | | | |
| abitante teorico: m ³ /ab 252 | | | | | | | | | | |
| carico insediativo residenziale aggiuntivo, comprensivo delle previsioni di P.R.G. non attuate (m ² 110.000): m ³ 360.000 | | | | | | | | | | |
| carico insediativo commerciale aggiuntivo: m ³ 36.000 | | | | | | | | | | |
| Superficie territoriale: urbanizzazione consolidata e edificazione diffusa | | | | | | | | | | |
| residenza e servizi | | | produttivo | | riqualif. e riconvers. | | totale generale | | | |
| urb. consolidata m ² | edif. diffusa m ² | totale m ² | urb. consolidata m ² | | urb. consolidata m ² | edif. diffusa m ² | riqual. e riconv. m ² | totale m ² | | |
| 882.430 | 595.200 | 1.457.630 | 138.850 | | 1.001.280 | 595.200 | 166.650 | 1.783.130 | | |
| standard esistenti | | | | | | | | | | |
| Residenza | | | | | | | | | | |
| complessivi | | verde pubblico | | parcheggi | | interesse comune | | istruzione | | m ² |
| tot. m ² | unit. m ² /ab | tot. m ² | unit. m ² /ab | tot. m ² | unit. m ² /ab | tot. m ² | unit. m ² /ab | tot. m ² | unit. m ² /ab | |
| 189.890 | 33,88 | 83.770 | 14,96 | 26.120 | 4,67 | 40.680 | 7,26 | 39.140 | 6,99 | 28.950 |
| carenze standard resid.: nessuna | | | | | | | | | Carenze standard produttivo: nessuna | |
| carico insediativo aggiuntivo | | | | | | | | | | |
| residenza | | | commercio / direz. | | | produttivo | | | | |
| volumetria: m ³ 360.000 nuovi abitanti teorici: m ³ 360.000/150 m ³ /ab = n° 2.400 ab | | | volumetria: m ³ 36.000 s.l.p.: m ² 12.000 | | | - | | | | |
| standard carico insediativo aggiuntivo | | | | | | | | | | |
| residenza | | | commercio / direz. | | | Produttivo | | Totale | | |
| ab. n° 2.400 x 30 m ² /ab. = m ² 72.000 | | | m ² 12.000 x 100% = m ² 12.000 | | | - | | m ² 84.000 | | |
| standard urbanistici complessivi | | | | | | | | | | |
| in zona residenziale | | | | in zona produttiva | | | | | | |
| esistenti m ² | adeg. esist. m ² | carico aggiunt. m ² | totale m ² | esistenti m ² | adeg. esist. m ² | carico aggiunt. m ² | totale m ² | | | |
| 189.890 | - | 72.000+12.000= 84.000 | 273.890 | 28.950 | | - | 28.950 | | | |



A.T.O. 2: Bertipaglia

| A.T.O. n° 2 – Bertipaglia | | | | | | | | | | Descrizione: | |
|--|---------------------------------|-----------------------------------|---|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---|--|
| superficie territoriale: | | km ² | | 9,61 | | | | | | L'A.T.O. comprende la porzione sud-est del territorio comunale e confina a est con il Comune di Casalsèrugo, a sud con il Comune di Cartura, ad ovest con l'A.T.O. 1 del capoluogo e il Comune di Due Carrare ed a nord con il Comune di Albignasego. L'A.T.O. è interessata nella parte centrale dal nucleo abitato di Bertipaglia. | |
| abitanti: | | n° | | 3.234 | | | | | | | |
| volume resid. esistente: | | m ³ | | 1.029.000 | | | | | | | |
| abitante teorico: | | m ³ /ab | | 318 | | | | | | | |
| carico insediativo residenziale aggiuntivo, comprensivo delle previsioni di P.R.G. non attuate (m ² 64.000): | | m ³ | | 208.000 | | | | | | | |
| carico insediativo commerciale aggiuntivo: | | m ³ | | 20.800 | | | | | | | |
| Superficie territoriale: urbanizzazione consolidata e edificazione diffusa | | | | | | | | | | | |
| residenza e servizi | | | produttivo | | riqualif. e riconvers. | | totale generale | | | | |
| urb. consolidata m ² | edif. diffusa m ² | totale m ² | urb. consolidata m ² | | urb. consolidata m ² | edif. diffusa m ² | riqualif. e riconv. m ² | totale m ² | | | |
| 375.950 | 1.071.700 | 1.447.650 | 0 | | 20.650 | 375.950 | 1.071.700 | 20.650 | 1.468.300 | | |
| standard esistenti | | | | | | | | | | | |
| Residenza | | | | | | | | | produttivo | | |
| complessivi | | verde pubblico | | parcheggi | | interesse comune | | istruzione | | | |
| tot. m ² | unit. m ² /ab | tot. m ² | unit. m ² /ab | tot. M ² | unit. m ² /ab | tot. m ² | unit. m ² /ab | tot. m ² | unit. m ² /ab | m ² | |
| 66.200 | 20,47 | 34.450 | 10,65 | 9.390 | 2,90 | 15.790 | 4,88 | 6.570 | 2,03 | - | |
| Carenze standard residenziale: istruzione - parcheggi | | | | | | | | | | | |
| istruzione: ab 3.234 x 2,50 m ² /ab = m ² 8.085 | | | | | | | | | | | |
| carico insediativo aggiuntivo | | | | | | | | | | | |
| residenza | | | commercio / direz. | | | produttivo | | | | | |
| volumetria: m ³ 208.000 nuovi abitanti teorici: m ³ 208.000/150 m ³ /ab = n° 1.387 ab | | | volumetria: m ³ 20.800 s.l.p.: m ² 6.935 | | | - | | | | | |
| standard carico insediativo aggiuntivo | | | | | | | | | | | |
| residenza | | | commercio / direz. | | | produttivo | | totale | | | |
| ab. n° 1.387 x 30 m ² /ab. = m ² 41.610 | | | m ² 6.935 x 100% = m ² 6.935 | | | - | | m ² 48.545 | | | |
| standard urbanistici complessivi | | | | | | | | | | | |
| in zona residenziale | | | | in zona produttiva | | | | | | | |
| esistenti m ² | adeg. esist. m ² | carico aggiunt. m ² | totale m ² | esistenti m ² | adeg. esist. m ² | carico aggiunt. m ² | totale m ² | | | | |
| 66.200 | 8.085 | (41.610+6.935) = 48.545 | 122.830 | - | - | - | - | | | | |



A.T.O. n. 3: Zona Produttiva

| | | | | | | | | | | |
|---|------------------------------|--|--|--|--|---|----------------------------------|-----------------------|--------------------------|----------------|
| A.T.O. n° 3 – Zona produttiva | | | | | Descrizione: | | | | | |
| superficie territoriale: km ² 1,22 | | | | | L'A.T.O. comprende la porzione occidentale del territorio comunale e confina a nord con il Comune di Albignasego, ad est con l'A.T.O. 1 del capoluogo, a sud con il Comune di Due Carrare e ad ovest con il canale Battaglia. L'A.T.O. è interessato dalla zona produttiva localizzata in fregio alla S.S. n° 16. | | | | | |
| abitanti: n° 187 | | | | | | | | | | |
| volume resid. esistente: m ³ 83.500 | | | | | | | | | | |
| abitante teorico: m ³ /ab 447 | | | | | | | | | | |
| carico insediativo residenziale aggiuntivo: m ³ 12.000 | | | | | | | | | | |
| carico insediativo commerciale aggiuntivo: m ³ 1.200 | | | | | | | | | | |
| Superficie territoriale: urbanizzazione consolidata e edificazione diffusa | | | | | | | | | | |
| residenza e servizi | | | produttivo | riqualif. e riconvers. | totale generale | | | | | |
| urb. consolidata m ² | edif. diffusa m ² | totale m ² | urb. consolidata m ² | m ² | urb. consolidata m ² | edif. diffusa m ² | riqual. e riconv. m ² | totale m ² | | |
| 0 | 67.950 | 67.950 | 192.150 | 0 | 192.150 | 67.950 | 0 | 260.100 | | |
| standard esistenti | | | | | | | | | | |
| Residenza | | | | | | | | | | |
| complessivi | | verde pubblico | | parcheggi | | interesse comune | | istruzione | | m ² |
| tot. m ² | unit. m ² /ab | tot. m ² | unit. m ² /ab | tot. m ² | unit. m ² /ab | tot. m ² | unit. m ² /ab | tot. m ² | unit. m ² /ab | |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 14.560 |
| Carenze standard produttivo: m ² 192.150 x 10% = m ² (19.215 – 14.560) = m ² 4.655 | | | | | | | | | | |
| carico insediativo aggiuntivo | | | | | | | | | | |
| residenza | | | commercio / direz. | | | produttivo | | | | |
| volumetria: m ³ 12.000 nuovi abitanti teorici: m ³ 12.000/150 m ³ /ab = n° 80 ab | | | volumetria: m ³ 1.200 s.l.p.: m ² 400 | | | previsioni di P.R.G. confermate: m ² 281.000 nuove previsioni: m ² 35.500 | | | | |
| standard carico insediativo aggiuntivo | | | | | | | | | | |
| residenza | | commercio / direz. | | produttivo | | totale | | | | |
| ab. n° 80 x 30 m ² /ab. = m ² 2.400 | | m ² 400 x 100% = m ² 400 | | m ² 281.000 x 10% = m ² 28.100 m ² 35.500 x 10% = m ² 3.550 | | m ² 31.650 | | | | |
| standard urbanistici complessivi | | | | | | | | | | |
| in zona residenziale | | | | in zona produttiva | | | | | | |
| esistenti m ² | adeg. esist. m ² | carico aggiunt. m ² | totale m ² | esistenti m ² | adeg. esist. m ² | carico aggiunt. m ² | totale m ² | | | |
| - | - | (2.400+400) = 2.800 | 2.800 | 14.560 | 4.655 | 31.650 | 50.865 | | | |



3. LA VARIANTE AL P.A.T.

A seguito dell'invio della scheda informativa (allegato "A" alla L.R. 14/2017) in data 24/11/2017, prot. n. 493223, al Comune di Maserà di Padova è stata attribuita, con la D.G.R.V. n. 1325/2018, una quantità massima di consumo di suolo pari a 1 ha, determinata dalla superficie residua pari a 1 ha, come esposta nella scheda trasmessa fuori termini di cui sopra.

Successivamente al tale adempimento, il Comune ha riscontrato diverse imprecisioni e sostanziali errori nella compilazione della Scheda Informativa a suo tempo inviata.

Con la nuova documentazione, pervenuta in data 30 ottobre 2019, il Comune espone una previsione in termini di superficie residua pari a 45,93 ha.

La S.A.U. Trasformabile indicata nel Quadro conoscitivo validato è corrispondente a 20,90 ha e il residuo di P.R.G. è di 53,35 ha. Ne consegue che la superficie residua effettiva di P.A.T. rispetta il limite di SAU Trasformabile.

La quantità massima di consumo di suolo per il Comune di Maserà di Padova risulta così aggiornata:

| 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 (1)(2)(3) |
| | | | | ha | ha | % | ha | % | % | % | ha | |
| 26 | 28048 | Maserà di Padova | Padova | 45,93 | 27,56 | 90,00% | 24,80 | 0,50% | 0,00% | -0,50% | 24,80 | |

Tale superficie rappresenta la quantità massima di territorio che l'Amministrazione Comunale può utilizzare a fini edificatori all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata così come rappresentati nell'elaborato grafico "Tav. 5".

La presente variante al P.A.T. non indica il limite massimo di consumo di suolo per ogni singola A.T.O., lasciando la distribuzione dei 24,80 ha alla discrezionalità del Piano degli Interventi e delle sue varianti. La quantità massima di consumo di suolo ammesso va considerata pertanto per l'intero territorio comunale e dunque non è parametrizzata tra i diversi Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) previsti dal P.A.T.



Per consumo di suolo si intende *“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”* (articolo 2 co.1 c) della L.R. 14/2017). Con riferimento alla quantità massima di suolo trasformabile con il Piano degli Interventi, la D.G.R.V. n. 668/2018 prevede che *“il calcolo del consumo di suolo si ricavi dal bilancio”* tra l’incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo e la superficie rinaturalizzata.

Li, marzo 2020