



CITTÀ DI SPINEA

Provincia di Venezia

REGISTRO FONDIARIO SAU

	Descrizione del tipo di variante urbanistica	Estremi delibera di adozione	Consumo di SAU		SAU Progressivo		SAU Trasformata	Progressivo SAT max
			mq	ha	mq	ha	ha	ha
SAU PAT 2011	Al momento dell'adozione (revisionato in approvazione)	DCC 32 del 17/05/2011	-	-	7.376.300	737,63	-	4,79
VAR76	Adozione Variante parziale al P.R.G. n. 76 alle Norme Tecniche di Attuazione, ai sensi dell'art. 48 comma 1 della l.r. 23.04.2004 n. 11 e dell'art. 50 comma 4 lett. l) della l.r. 27.06.1985 n. 61 e al Regolamento Edilizio ai sensi degli artt. 2 e 4 del d.p.r. 380/2001	DCC n. 55 del 28/09/2011	0	0,00	7.376.300	737,63	0,00	4,79
VAR77	Adozione variante parziale n° 77 al PRG relativa a modifiche puntuali e circoscritte alla viabilità	DCC n. 69 del 28/11/2011	0	0,00	7.376.300	737,63	0,00	4,79
VAR78	Variante urbanistica ai sensi art. 50, quarto comma lett. l della l.r. 27.06.1985 n. 61 e succ. mod. e int. per modifica degli agli artt. 27 - 28 - 31 delle Norme Tecniche di Attuazione della variante generale al PRG vigente - adozione	DCC n. 31 del 25/05/2012	0	0,00	7.376.300	737,63	0,00	4,79
VAR79	Variante urbanistica al P.R.G. per collegamento della Viabilità del P.N. 13 con Viabilità del Comune di Mestre - Venezia	conferenza di servizi del 24/04/2012	-658	-0,07	7.375.642	737,56	0,00	4,86
SAU PAT 2012	al momento dell'approvazione (revisionato a seguito di osservazioni)	conferenza di servizi del 17/12/2012	7.183.000	718,30	7.183.000	718,30	-	4,67
VPI0	Progetto comportante variante urbanistica ai sensi dell'articolo 5 del d.p.r. 20 ottobre 1998, n. 447 e s.m.i. presentato dalle ditte Cooperativa Adriatica s.c.a r.l. e Valdosta s.r.l.	conferenza di servizi del 22/04/2013	-16.020	-1,60	7.166.980	716,70	-1,60	3,07
VPI1	Piano degli Interventi: prima fase - adozione ai sensi del'art. 18 della l.r. 11/2004 e ss. mm. e ii.	DCC n. 43 del 11/07/2013	0	0,00	7.166.980	716,70	0,00	3,07
VPI2	Area S.F.M.R. (ex Piano Norma 22): accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della l.r. 23 aprile 2004, n. 11 e dell'art 14 comma 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT - Variante n. 2 al Piano degli Interventi - adozione -	DCC n. 40 del 09/04/2014	0	0,00	7.166.980	716,70	0,00	3,07
VPI3	Variante parziale al Piano degli Interventi, funzionale alla realizzazione delle opere complementari al Passante di Mestre, ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11.	DCC n. 24 del 01/04/2014	-5.144	-0,51	7.161.836	716,18	-0,51	2,55
VPI4	Variante urbanistica al Piano degli Interventi (ex PRGC) per adeguamento dello strumento urbanistico alla modifica dell'accordo tra Ater e Comune del 06.10.2005 in via Bennati.	DCC n. 38 del 09/04/2014	0	0,00	7.166.980	716,70	0,00	2,55

NOTE SULLA REVISIONE DEL CALCOLO DELLA SAU DEL PAT DI SPINEA

Il PAT, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 11/04, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili, ed in particolare, alla lett. f, *"...determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agraria utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC)..."*.

L'allegato A DGR n. 3650 del 25/11/2008 (Lettera C – SAU) definisce la metodologia per il calcolo del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazioni diverse da quella agricola definendo la media regionale del rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC).

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) di Spinea è stato approvato in sede di conferenza di servizi il 17.12.2012, ratificato con deliberazione della Giunta provinciale di Venezia n. 2 del 09/01/2013 e pubblicata sul BUR n. 10 del 25/01/2013, e ss. mm. e ii.; le Norme di Attuazione all'art. 21 comma 21 prevedono che la "zona agricola massima trasformabile" sia di 4,67 ettari.

In data 25/03/2013 prot. 9226 è stata depositato atto di diffida e messa in mora alla rettifica della determinazione della SAU, da parte di Massimo De Pieri quale presidente dell'Associazione Spinea 5 Stelle.

A seguito di osservazione è stata effettuata la revisione del calcolo della SAU a cura dei progettisti del PAT (PROTECO Scarl) con atto prot. 14612 del 20/05/2013, che nella verifica della quantità di SAU riconosce 5,97 ettari da sottrarre e 6,01 ettari da sommare al calcolo della SAU di cui alle NdA del PAT approvato, che tuttavia non modificano il limite massimo della SAU trasformabile pari a 4,67 ettari.

La predetta revisione della SAU è stata trasmessa alla Provincia di Venezia con nota prot. 14679 del 20/05/2013, chiedendo indicazioni su come procedere per la risoluzione delle criticità emerse.

La Provincia di Venezia con nota acquisita al prot. n. 25595 del 02/09/2013, informa di aver indirizzato il quesito, in merito alla procedura da seguire, alla Regione del Veneto.

Con successiva nota pervenuta in data 24/01/2014 prot. 2565, la Provincia di Venezia trasmette la nota acquisita dalla Regione del Veneto prot. n. 25474 del 21/01/2014, precisando che *"al fine di correggere l'errore individuato all'interno del Quadro Conoscitivo del PAT di Spinea, ed in particolare nel calcolo della SAU, il procedimento da adottare sia quello della rettifica dello stesso QC attraverso determina del dirigente comunale responsabile. Con lo stesso provvedimento devono, se necessario e sempre con atto ricognitivo, essere rettificate le quantità di zona agricola trasformabile esposte all'art.21, commi 21 e 22 delle Norme di Attuazione del PAT del Comune."*

Le Norme di Attuazione del PAT all'art. 21 comma 23 prevedono:

"23. La SAU trasformabile come calcolata a norma di legge deve essere considerata come limite non superabile. In sede di PI il dimensionamento del PAT dovrà essere monitorato, dal momento della sua adozione in Consiglio Comunale, predisponendo un apposito Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta alla SAU e del nuovo volume assentito e realizzato."

Descrizione		SAU parziale		SAU Progressivo		Progressivo SAT max
		mq	ha	mq	ha	ha
SAU PAT 2012	al momento dell'approvazione	7.183.009	718,30	7.183.009	718,30	4,67
Oss.M5S_3	Osservazioni Spinea 5 Stelle scheda 3	-12.729	-1,27	7.170.280	717,03	4,66
Oss.M5S_7	Osservazioni Spinea 5 Stelle scheda 7	-6.350	-0,63	7.163.931	716,39	4,66
Oss.M5S_9	Osservazioni Spinea 5 Stelle scheda 9	-40.654	-4,07	7.123.277	712,33	4,63
Revisione_1	Revisione Proteco scheda 1	5.301	0,53	7.128.578	712,86	4,63
Revisione_2	Revisione Proteco scheda 2	1.764	0,18	7.130.341	713,03	4,63
Revisione_3	Revisione Proteco scheda 3	2.755	0,28	7.133.096	713,31	4,64
Revisione_4	Revisione Proteco scheda 4	13.948	1,39	7.147.044	714,70	4,65
Revisione_5	Revisione Proteco scheda 5	11.930	1,19	7.158.974	715,90	4,65
Revisione_6	Revisione Proteco scheda 6	3.264	0,33	7.162.237	716,22	4,66
Revisione_7	Revisione Proteco scheda 7	2.042	0,20	7.164.279	716,43	4,66
Revisione_8	Revisione Proteco scheda 8	13.375	1,34	7.177.654	717,77	4,67
Revisione_9	Revisione Proteco scheda 9	5.710	0,57	7.183.364	718,34	4,67

Si assume pertanto come dato di partenza relativa alla superficie agricola trasformabile il valore di 4,67 ettari, come rilevato nella revisione del calcolo della SAU (prot. 14612 del 20/05/2013), valore che non modifica l'articolo 21 comma 21 delle NdA del PAT.

Assumendo, a questo punto, quale valore di partenza, anche a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni presentate, il valore della SAU di riferimento pari a 4,67 ettari, si è redatto l'allegato registro fondiario. Il registro contiene tutte le varianti urbanistiche che sono state adottate successivamente alla data di ri - adozione del PAT approvato avvenuta in data 17 maggio 2011; tale modalità di redazione del monitoraggio è stabilita dall'articolo 21 comma 23 delle Norme di Attuazione.

Dall'esame quindi delle varianti verificate, come verificabile dalla lettura della tabella allegata, attualmente la SAU disponibile risulta pari a **2,55 ettari**, in quanto ha subito una riduzione complessiva pari a 2.12 ettari.