



Comune di Martellago

ALLEGATO DELIBERA 28/2020: ADOZIONE VARIANTE PARZIALE N. 1 AL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT) IN ADEGUAMENTO ALLE DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO (EX ART. 14 DELLA L.R. 14/2017).

Presidente del Consiglio Comunale Mellinato Dino

Allora nel ringraziare la presenza dell'architetto Rossato e dell'architetto Buggin, io passerei allora alla discussione del punto 6 dell'ordine del giorno, ne leggo i titoli e lascio la parola subito all'assessore Faggian.

“Adozione variante parziale n.1 al Piano di Assetto del Territorio (PAT), in adeguamento alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo (ex art. 14 della Legge Regionale 14/2017)”.

Assessore Faggian prego.

Assessore Faggian Luca

Buonasera a tutti.

Naturalmente inizio con i ringraziamenti, ma non tanto solo per il lavoro svolto quanto perché è doveroso nel momento in cui per la nostra amministrazione portano la loro professionalità delle figure, beh questa è una mia introduzioni comune sia al Regolamento Edilizio che poi per quanto riguarda l'approvazione del consumo suolo, figure quali il Professor Buggin che può vantare in quello che è il suo curriculum professionale collaborazioni con figure professionali quali Vittorio Gregotti, Bruno Dolcetta, ed è professore universitario a Venezia e Padova nonché contare su decine e decine di collaborazioni con i maggiori Comuni.

Ancora non da meno il Professor Piergiorgio Tombolan per il quale direi una vita dedicata alla ricerca e alla progettazione urbanistica in Italia e anche all'Estero.

Ringrazio ovviamente il lavoro svolto dagli Uffici, in particolare dalle Posizioni Organizzative, il geometra Denis Corò e ancor di più in questo caso trattandosi poi di Urbanistica l'architetto Nadia Rossato.

Ieri c'è stata una mia proposta e quindi anche il Presidente di Commissione Garbin e Favaretto hanno accettato di presiedere a Commissioni riunite Regolamento ed Urbanistica e quindi passiamo un po' a quello che è il tema.

Io non vorrei fare troppe citazioni legislative perché in questo terreno in cui adesso andiamo ad addentrarci c'è ne sono a non finire, alcune delle maggiori naturalmente vanno citate, la prima la più fondamentale è la Legge 11/2004, la Legge Regionale che il Veneto si dà per governare il proprio territorio. È una legge madre perché è l'inizio poi di quel percorso virtuoso che le Giunte poi si sono seguite fino ad oggi, per un miglioramento di quella che è la qualità Urbanistica, una qualità finalmente letta in termini di vita, di



Comune di Martellago

modello di abitare e soprattutto con le ultime leggi oggi si va verso una prospettiva di sostenibilità e di riconoscimento di quello che è il nostro modello.

Lo abbiamo visto sulla Sanità, lo vediamo anche per quanto riguarda l'Urbanistica, ma anche da attività produttive il modello Veneto è un marchio di produzione da registrare ormai.

Attraverso quindi questo excursus arriviamo al 2017 con la Legge 14 per il consumo di suolo, e l'ultima legge la più recente la 14 del 2019, quella che comunemente oggi chiamiamo Veneto 50, ed è quella che poi si occupa di nuovo di riqualificazione urbana, di rinaturalizzazione del territorio, allineandosi a quelle che sono le norme previste dalla Comunità Europea e ponendosi l'obiettivo appunto del consumo di suolo a zero per il 2050.

Proprio di recente, qualche giorno fa, è stata approvato il Piano Territoriale e Regionale di coordinamento, il PTRC e quindi la giunta Zaia che oggi si presenta alle elezioni, si aspetta poi di essere rieletto per il lavoro svolto e le grandi capacità, traccia di nuovo quel lavoro iniziato nel 2004 e che continuerà anche per i prossimi 5 anni.

Oggi parliamo di un Urbanistica che a me piace definire un po' l'Urbanistica delle 4 R, partendo dal livello più basso abbiamo il "Recupero" che poi porta al "Riutilizzo", porta alla "Riqualificazione" e alla "Rigenerazione" poi degli spazi urbani e della città.

In questo senso quindi un Amministrazione Comunale ha il dovere di governare il proprio sviluppo, interpretare quali sono i bisogni e le qualità che gli spazi urbani devono avere, non solo quelli urbani ma anche quelli poi del lavoro e della vita.

Facendolo come? Facendolo mettendo ormai al primo posto l'efficienza, la sostenibilità collettiva e la valorizzazione dell'ambiente. Non possiamo ormai dimenticare che questi sono elementi fondamentali del nostro paesaggio, del nostro vivere quotidiano.

Occorre quindi che, siamo di fronte ad un processo operativo che ogni giorno affrontiamo, ed ogni giorno dobbiamo indirizzare ed orientare verso la valorizzazione ed il miglioramento di queste identità che abbiamo appena descritto, e che fanno parte poi del nostro vivere quotidiano.

In questo senso quindi il Regolamento Edilizio che andremo adesso a discutere ancor prima del consumo del suolo, sono gli anelli di un'unica catena, una catena che è cominciata nel 2004 e che chiuderà i suoi anelli poi al 2050, quando il nuovo Veneto Urbanistico definirà tutte le sue forme.

In questo senso quindi andiamo ad affrontare la prima delle delibere che ci riguarda e che è quella del consumo di suolo con la Legge 14/2017, semplicemente, fondamentale, lo dice anche l'Europa dobbiamo arrestare questo consumo di suolo e il degrado di quelle che sono le risorse fisiche, spesso non facilmente rigenerabili e molte volte poi addirittura in azione di continua diminuzione e di conseguenza naturalmente non riproducibili se finiscono siamo veramente in una situazione difficile.



Comune di Martellago

Le dinamiche quindi di questa società con il territorio diventano il primo aspetto di questo ragionamento, di questa crescita, una crescita che è anche da governare, in questi anni si è visto il problema della città diffusa, in qualche senso ormai delle conurbazioni come dicono gli Urbanisti, cioè centri di origine diversa, province che ormai non hanno più una discontinuità ma un tessuto urbano che riempie tutti gli spazi e pian piano li sta saturando. Occorre decisamente invertirlo questo trend, occorre invertire quel consumo di spazio naturale per le attività di antropizzazione, occorre che l'uomo si renda conto che da oggi il Veneto 2050 con il limite che poi illustrerà l'architetto Rossato ci sta dicendo che questo processo va interrotto. Bisogna riequilibrarlo, bisogna anche riequilibrarlo in quella spinta centrifuga che spesso centri storici o comunque città storicamente più datate stanno creando verso i centri minori, pensiamo alla nostra Olmo, molti degli abitanti arrivano da Mestre non tanto espulsi da Mestre quanto espulsi da un centro urbano che non gli offre più una qualità del vivere idonea per i figli, per la famiglia, per tutte le attività che sono connesse.

Occorre quindi che la rifunzionalizzazione e riqualificazione dell'esistente sia il leit motiv di tutta quella nuova mobilità, di tutto quel nuovo concetto di ambiente e di espansione urbana che oggi deve essere governato, parliamo quindi di ... cominciano ad esserci assenze di valori architettonici, la qualità della habitat non è sempre all'altezza come dicevo prima, e quindi occorre anche che la riqualificazione parta adesso perché veda poi i suoi risultati immediati prima possibile.

Ridare forma a quello che è già costruito credo che sia uno degli obiettivi più importanti che l'Urbanistica oggi si deve dare, ovviamente assieme a tutte le leggi che con l'Urbanistica collaborano e per natura stessa si interfacciano, e lascio la parola adesso per quanto riguarda il consumo suolo all'architetto Rossato il quale darà magari qualche dato tecnico relativo un po' a questo tema, e all'importanza che comunque ha non tanto solo per l'Italia, non solo per il Veneto, ma per tutta l'Europa questo contenimento che si prevede fino al 2050.

Dirigente Urbanistica Architetto Rossato Nadia

Buonasera.

Ringrazio il Consiglio Comunale di aver accettato questa proposta, e di consentirci quindi di trattare questi argomenti, anticipandoli rispetto alla scaletta prevista per l'ordine del giorno.

Il consumo di suolo come dicevamo è una legge fondamentale molto importante, che tende a tutelare appunto una risorsa che è sempre scarsa e che noi dobbiamo in qualche modo garantire e tutelare, in modo da poter consegnare ai nostri figli o comunque alle generazioni che verranno un territorio che possa essere ancora accogliente.



Comune di Martellago

La legge in particolare è una legge che si prevede che la Regione definisca quelle che sono le quantità di consumo di suolo che ogni Comune può trasformare, nel caso del Comune di Martellago la Regione ha individuato un valore che poi è stato recuperato dalla Giunta Regionale indicando come valore di riferimento che doveva prevalere poi la quantità di superficie agricola trasformabile che avevamo nel PAT iniziale.

Quindi questa quantità doveva essere poi depurata di tutto quello che era già stato consumato con eventuali Piani degli Interventi e a fronte di un iniziale valore di circa 33 ettari il valore che il Comune di Martellago potrà trasformare da qui al 2050 è solo di 10,87 ettari.

Nella delibera avevo, e nella relazione che era stata allegata alla proposta di delibera, come ho poi illustrato in Commissione Urbanistica del 27, era stato riportato ancora un valore che non teneva conto di un'ultima variante, nella quale era stato consumato del suolo pertanto il valore corretto è di 10,86 ettari e non 11,76 ettari.

Per questo motivo anche nel testo della proposta di delibera a pagina 3, dove si riporta l'elenco degli allegati, con un protocollo 16358 questo va sostituito con i nuovi elaborati che vi ho trasmesso via mail il martedì, e quindi è stato acquisito al protocollo, che è il protocollo n. 16949.

Gli elaborati sono a meno di questo dato rimasti gli stessi, si compongono della relazione tecnica nella quale è stato corretto il valore, delle norme tecniche di attuazione dove è stato indicato il nuovo valore, e della tavola che è rimasta invariata degli ambiti di Urbanizzazione consolidata.

La Legge prevede che per questo adeguamento il Consiglio Comunale adotti la variante parziale al PAT, entro 8 giorni il Piano viene depositato, è a disposizione del pubblico per 30 giorni, nei 30 giorni successivi i cittadini possono presentare delle osservazioni, dopodiché scaduto questo termine verrà fatta una istruttoria delle osservazioni che arriveranno e il Consiglio Comunale può procedere all'approvazione delle controdeduzioni e all'approvazione del Piano.

Ecco se ci sono domande questo è il tema.

Presidente del Consiglio Comunale Mellinato Dino

Grazie.

Grazie Assessore.

Ci sono interventi su questa proposta di delibera?

Consigliere Bernardi prego.



Comune di Martellago

Consigliere Bernardi Moreno

Penso che sia doveroso entrare nel merito della questione, soprattutto anche analizzare le problematiche che ci sono nel nostro territorio, anche perché il Comune di Martellago ha la sfortuna, io dico sfortuna, di essere uno dei Comuni nel Veneto tra i più edificati.

Quindi dobbiamo, secondo il mio punto di vista, cercare di recuperare questo gap per quanto riguarda la materia ambientale e recuperarlo in maniera abbastanza rigida, anche se con questa nuova comunque proposta fatta dalla Regione abbiamo comunque un consumo del suolo notevole in atto, nel senso che parliamo di 10 ettari che si possono fabbricare, sappiamo benissimo che 10 ettari, (*incomprensibile*) a ettaro fatte i conti quanti sono naturalmente i metri quadri del nostro suolo che vengono impegnati.

Senza contare che, mi ha detto l'architetto Rossato, il PIP precedente non vale quindi questi sono 10,87 ettari depurati del Piano degli Interventi, quindi a saldo come si suol dire.

Tenendo conto che ci sono alcune zone dove ho sentito anche che si sta cominciando a ragionare, per forse anche sono più avanti, faccio l'esempio della zona artigianale industriale di Martellago, zona via Boschi dove anche là ci sono diversi metri quadri a disposizione, volevo capire un attimo se questi vengono impegnati si va a scalare ma andiamo naturalmente a fare degli interventi notevoli sul territorio.

E qui a questo punto bisogna ragionarci anche in termini di Piano di Interventi, nel senso che non possiamo pretendere che tutta l'area individuata dal PAT possa essere costruita, perché questo purtroppo non potrebbe avvenire se non dando tra virgolette pochi metri quadri a disposizione, quindi pochi metri cubi, tanto per essere chiari.

Quindi bisognerà secondo il mio punto di vista ricalibrare anche questo Piano da realizzare, intanto capire tra l'altro se con la crisi che c'è qualcuno ha voglia anche di costruire tra l'altro, e in più se qualcuno ha anche voglia di comprare. Però tenendo conto di queste esigenze, al di là di queste esigenze dei privati, noi dobbiamo intervenire per una programmazione pubblica.

Il Piano degli Interventi che secondo me lo trovo giusto, e la Legge 11 andava nella direzione della vecchia legge dove c'erano i Piani di Intervento attuativi, i Piani Pluriennali, che giustamente un po' alla volta indirizzavano lo sviluppo e soprattutto indirizzavano anche la risposta sui servizi che poi dovevamo dare come Comune. Quindi si allo sviluppo ma con servizi appropriati per le zone da sviluppare.

E questo lo dobbiamo ricalibrare, perché dobbiamo ricalibrare tutto, non c'è quella crescita enorme, ci sono molte zone da recuperare, soprattutto zone artigianali, industriali, faccio un esempio di Olmo che già si vede metà della zona è ormai dismessa dall'Ave a Zambon, alle officine delle Fanalerie, c'è tutta una serie di capannoni che aspettano una risposta di riconversione, di recupero. Ed è da lì che si deve ripartire dal mio punto di vista non nel consumare ulteriore suolo vergine, è da cominciare a consumare suolo non tra virgolette



Comune di Martellago

abitato, non in uso, in disuso anzi, molte volte anche ormai obsoleto. Quindi recuperare questo tipo di programmazione.

Ecco su questo dobbiamo secondo me fare un ragionamento generale sul prossimo Piano degli Interventi, un ragionamento generale che tenga conto di queste cose, non adottare interventi su terreni tra virgolette vergini ma recuperare il più possibile in quella zone, nelle zone abitate, nelle zone abitate non facendo costruire di nuovo sullo stesso posto.

Tant'è vero che io ero critico e sono critico per esempio in piazza Maerne dove c'erano le pompe funebri e che adesso c'è il palazzo mezzo vecchio, lì si va a recuperare nuovamente, ma si sarebbe secondo me potuto fare un intervento di scambio nell'allontanare quella cubatura dal centro, cubatura dove ci saranno 4 appartamenti, perché mi sono informato, e dei negozi sotto, e naturalmente è stata portata qui in Consiglio Comunale anche la deroga per pagare gli standard a parcheggio, pagandoli perché non c'è parcheggio.

Quindi secondo me si aiutava con una perequazione a spostarsi da qualche altra area e si liberava dove tra virgolette c'era una criticità che era quella del parcheggio, del vivere in centro in maniera diversa ecco.

Dobbiamo fare tutti questi ragionamenti, ci sono questi ragionamenti da fare, noi siamo disponibili a questo se volete, dopo sé invece volete far fare come quelli che fanno a Roma che presentano il DPCM e votatelo, noi siamo qua allora a questo punto a fare opposizione.

Presidente del Consiglio Comunale Mellinato Dino

Altri interventi?

Barbiero prego.

Consigliera Barbiero Monica

Io volevo fare un minimo di riflessione e di storia se vogliamo sul passato, perché uno degli aspetti sul quale si torna, anche stasera si torna, è che il nostro Comune è un Comune che ha un alto livello di costruzione, però bisogna andare a vedere storicamente quando è successo questo, perché siamo negli anni '60 e Olmo si costruisce in un periodo dove le visioni di cui parlava anche l'assessore non erano neanche pensate ne ragionate.

Da allora a Martellago sono stati fatti tanti sforzi e tanti percorsi, noi siamo uno dei Comuni che ha creato uno dei primi PAT, guardo Nadio Rossato perché lei è parte di questa costruzione, e tante volte abbiamo condiviso anche aspetti di cui ha parlato prima



Comune di Martellago

l'assessore su che cosa deve essere un Piano Urbanistico, un'idea urbanistica della città, e credo che sia stato fatto nel nostro Comune.

Perché se vediamo quanto verde c'è, e l'ho sapete bene voi che adesso andate a tagliare, ma noi sappiamo come e quali spazi sono stati ricreati pure in una realtà che in anni storici diversi ha oggettivamente ampliato una parte di costruzione.

Tanto per dire io mi ricordo perché quando è arrivata l'analisi sul consumo del suolo noi ci siamo trovati ad avere 33 ettari, e noi nel PAT quindi molti anni prima perché non c'ero io c'era Giovanni Brunello, avevamo definito quella che è la cifra di consumo di adesso giusto? Era poco più di ...

Consigliera Barbiero Monica

Ecco, quindi voglio dire la visione del Comune grazie a Dio dico, la visione del Comune di Martellago del PAT era già una visione che guardava ad una città costruita in un determinato modo, con un consumo eccessivo del suolo ecco magari dopo Nadia mi dai conferma di questo insomma da un punto di vista tecnico.

Quindi rispetto poi a quella che è stata la legge sul consumo di suolo ci siamo ritrovati abbastanza nei termini, è evidente che da allora e anche da anni fa le cose sono cambiate e cambiano, dobbiamo avere una coscienza di andare a lavorare sul già edificato per non consumare altro suolo, quindi insomma il lavoro che è stato fatto mi pare che è in linea con quelle che erano le considerazioni che erano già state fatte dalle amministrazioni precedenti, e tentano un'idea di un PAT, adesso io non so nei Comuni dove ancora non c'è il PAT, il Piano Regolatore e che ne abbiamo qui intorno parecchi come realtà, che tipo di consumo di suolo hanno rispetto a ciò che avevano.

Però indubbiamente il Comune di Martellago ha sempre, e mi fa piacere che continui ad averlo, questa attenzione per la costruzione del territorio in funzione di una situazione urbanistica importante e utile ai cittadini, ad una valorizzazione del territorio come Aree Verdi e come una cura insomma, dopo si farà sempre meglio e mi auguro che sia così.

Questa Legge ha messo un freno che noi avevamo già messo ecco, se magari dopo Nadia mi può dare conferma di questo.

Presidente del Consiglio Comunale Mellinato Dino

Grazie consigliera Barbiero.

Altri interventi?

Fusaro prego.



Comune di Martellago

Consigliera Fusaro Erika

Volevo dire giusto due parole in linea con quanto detto prima, comunque già la Legge Regionale che dava un sacco di ettari a disposizione, adesso c'è stato un filtro non da poco per la costruzione, sicuramente la volontà è quella di controllare questi 10 ettari, quindi lo strumento, l'unico strumento che ci permette di farlo è il Piano degli Interventi, e quindi poi durante la Commissione Urbanistica Nadia ci ha illustrato in che modo avviene, cioè attraverso la manifestazione di interesse. Quindi una manifestazione di interesse che sicuramente deve essere controllata.

A mio parere io mi ricordo che quando facevo l'Università, non tanto tempo fa ma 6 anni fa, c'erano corsi interi che parlavano di costruire nel costruito, quindi 6 anni dopo siamo qui in Consiglio Comunale che si dibattono ancora per fortuna questi temi, quindi diamoci tutta su questo costruire sul costruito, perché è fondamentale ecco.

Grazie.

Presidente del Consiglio Comunale Mellinato Dino

Bene.

Consigliere Boscolo prego.

Consigliere Boscolo Alessio

Grazie.

Allora io volevo invece fare un attimo una disamina anche un po' storica, per capire dove siamo arrivati e come siamo arrivati a questo numero di oggi, diciamo questi famosi 10,87 ettari.

È una questione che abbiamo dibattuto anche in Commissione Urbanistica, che ci ha visto protagonisti di diverse domande, abbiamo ricevuto tante risposte però a mio avviso non totalmente esaustive, mi piacerebbe ecco approfondire maggiormente la tematica.

Faccio riferimento al fatto che noi adesso andiamo ad approvare va bene gli ambiti di Urbanizzazione consolidata, il nostro faro diciamo guida diciamo è la Legge Regionale n. 14 del 2017, che prevede appunto come evitare il consumo del suolo. Quindi questo è il proponimento che deve essere fondante per tutte le nostre decisioni.

Bene, allora la definizione di ambiti di Urbanizzazione consolidata dice, leggo pedissequamente *“che l'insieme delle parti del territorio già edificato comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento, destinate dallo strumento Urbanistico alla trasformazione in sede attiva delle dotazioni di aree pubbliche per servizi, attrezzature collettive, delle infrastrutture eccetera”*.



Comune di Martellago

Quando siamo andati a vedere invece le tavole appunto di questi ambiti di Urbanizzazione consolidata, abbiamo scoperto, almeno per me neofita insomma da non tecnico del mestiere, abbiamo scoperto che in questi ambiti di Urbanizzazione è ricompreso anche tutto, praticamente tutta l'area del Ca' della nave, quindi un campo da golf.

Questo ce lo portiamo dietro da illo tempore, quindi da tanto tempo fa, e rientrava anche nella disamina fatta per il calcolo della SAU e per arrivare poi al PAT, solo che forse ci si è dimenticati che c'era un allegato A alla DGR n. 3650 del 25 novembre 2008 che recita la seguente cosa:

Criteri per la determinazione della SAU.

Dalla quantità di zona agricola trasformabile in destinazione agricola e calcolata ai sensi del presente atto, è inoltre esclusa la superficie agricola destinata alla realizzazione di aree ricreative a Verde, destinate a campi da golf, attività sportive e della Protezione Civile, Parchi per divertimento, Parchi giardino, rovine archeologiche eccetera. Camping che noi fortunatamente non abbiamo o sfortunatamente, dipende dai punti di vista.

Quindi detto questo c'è a mio avviso un vulnus iniziale, tant'è vero che chi è seduto in questo scranno da più tempo di me o chi ha un attimo di memoria storica c'era stata tutta una serie di vicende, diciamo di accadimenti non particolarmente positivi.

Allora da questi calcoli poi sono venuti i famosi 17 ettari anche contestati, adesso diciamo fortunatamente solo 17 ettari perché la Regione altrimenti c'è ne avrebbe dati ben più di 30, quindi tutto sommato è stato il male minore, però siccome in questo calcolo appunto iniziale forse, è soltanto una mia opinione è un mio timore ecco chiamiamolo così, c'era un vulnus iniziale io considererei la possibilità di ricalcolare in maniera diversa magari seguendo anche quello che prevedeva l'allegato A, perché tutto a caso potrebbe anche essere che questo vulnus di 10,87 ettari magari possa essere ridotto e questo andrebbe diciamo sul filone di quello che ricordava il collega Moreno Bernardi, che è sempre meglio recuperare a questo punto piuttosto che costruire di nuovo.

La costruzione nuova la si fa a questo punto per necessità. Abbiamo talmente tante aree ormai urbanizzate ma non utilizzate che varrebbe la pena investire e far investire su quelle, sia da un punto di vista industriale che dal punto di vista proprio anche civile.

Quindi la mia esortazione è quella lì che la Giunta, la Commissione Urbanistica, se volete possiamo anche collaborare come abbiamo sempre auspicato, prendendo in mano e riconsideri alcuni numeri per capire se effettivamente questi 10,87 ettari sono ancora diciamo dovuti o meno.

Presidente del Consiglio Comunale Mellinato Dino

Grazie del contributo consigliere Boscolo.

Altri interventi?



Comune di Martellago

Nadia Rossato prego.

Dirigente Urbanistica Architetto Rossato Nadia

Allora parto un attimo dalla prima domanda del consigliere Bernardi, in merito al discorso che il territorio è prezioso, va preservato, e sicuramente questo vuol dire un cambio di mentalità e un cambio proprio di ottica e di rivedere quello che è il fare Urbanistica, il progettare, non solo per quanto riguarda i professionisti ma anche proprio da parte dell'amministrazione che deve dare le proprie indicazioni. Sicuramente è una grande sfida, è il futuro, e a questo ci dobbiamo assolutamente allineare e attenere.

10 ettari possono sembrare tanti, possono essere troppo pochi per qualcuno, la Regione doveva indicare una quantità oggettiva, tant'è che ha invitato i Comuni a fare un primo calcolo, aveva predisposto una scheda, su questa scheda sono stati fatti dei ragionamenti e la stessa Regione attribuisce al Comune di Martellago appunto 33 ettari.

Quando si è accorta che il meccanismo, o che comunque non è facile ricondurre la pianificazione Urbanistica ad un numero che corrisponde al consumo di suolo, ma nello stesso tempo era assolutamente necessario individuare un vincolo, un parametro, trovare un criterio che potesse essere inconfutabile, nel suo deliberato ha detto attenzione per tutti i Comuni che hanno il PAT bisogna non utilizzare più della SAU trasformabile e comunque al netto di quello che avete già utilizzato.

E questa devo dire che è stata una valutazione molto importante, coraggiosa, anche da parte della Regione e coerente con quello che era l'obiettivo. 10 ettari da qui al 2050, quindi vuol dire nei prossimi 30 anni, perché non abbiamo 10 ettari ad ogni Piano degli Interventi o 10 ettari, noi da qui al 2050, ovviamente se le cose restano così, abbiamo 10 ettari, che se facciamo una divisione stiamo parlando di circa 300 metri quadrati all'anno, e se il Piano degli Interventi e il Piano che comunemente viene detto Piano del Sindaco, nel senso che il Sindaco definisce quelli che sono i programmi per la collettività, per le trasformazioni, ovviamente deve rispondere ad un bisogno di crescita se c'è del territorio, ammesso che sia necessario, e quindi è nel famoso documento del Sindaco che si decidono gli obiettivi.

Quindi a mio avviso questa quantità non è né troppo né troppo poco, vedremo da qui al 2050 se e quanto riusciremo a trasformare. Chiaramente la sfida è quella che diceva il consigliere Bernardi, di guardare a quello che è stato costruito.

Sembra facile da dirsi però guardare a quello che è stato costruito vuole anche dire immaginare di cambiare, anche pesantemente il volto della nostra città, noi oggi siamo abituati a costruire in una certa maniera, per cui abbiamo determinate tipologie edilizie, questo implicherà un processo ma prima ancora una riflessione che dobbiamo fare, una riflessione condivisa con gli operatori del settore, politicamente, per capire quale sarà il volto della città che noi vogliamo, e questo è un bel tema, una bella sfida.



Comune di Martellago

Il consigliere Barbiero diceva guardiamo storicamente a quella che è stata l'evoluzione del nostro territorio, bene io sono arrivata qui 23 anni fa, la prima cosa che mi ha colpito guardando il Piano Regolatore del territorio di Martellago sono state due cose, la prima era la conformazione, cioè la forma del nostro territorio.

Io dico, mi dispiace che non ci sia il consigliere Favaron che avevamo condiviso questa cosa, il territorio di Martellago ha la forma di un cavallo e di un cavaliere sormontato, se voi vedete la zona di via Boschi è un po' come la testa, poi c'è Martellago, poi c'è Maerne e poi ...

Dirigente Urbanistica Architetto Rossato Nadia

O San Martino, questo è l'aspetto figurativo, però questi tre centri sono connessi dall'area Verde del Parco Laghetti e anche questa è stata un'iniziativa gestita dalle precedenti amministrazioni, che ha creato, anche proprio da quello che ho sentito proprio con le braccia degli amministratori, quindi non dando appalti per queste cose, è stato costruito il parco Laghetti che è diventata non solo un sito di interesse comunitario e questo ha portato un valore al territorio di Martellago, ma anche una bell'area Verde dove i cittadini di Martellago possono godere di questo spazio, e anche dall'esterno vengono nel Parco Laghetti.

L'altra cosa che mi aveva colpito del territorio di Martellago era la sua chiarezza nell'organizzazione delle aree, abbiamo i tre centri collegati appunto dal parco Laghetti, le aree residenziali sono dei nuclei che vedi che nell'arco degli anni si sono, ovviamente per esigenze, allargate, e poi abbiamo le zone industriali che sono state create, e poi mi dicono che il primo piano era addirittura del professor Piribi, e quindi un piano impostato fin dalle origini con soggetti che hanno dato dei buoni consigli e che l'amministrazione ha recepito.

Tutte le aree produttive del nostro territorio a partire da quelle storiche di Olmo, quindi vicino alla ferrovia per arrivare a quelle di Martellago vicino al confine con il Comune di Venezia, a quelle di Olmo vicino al confine con Salzano, quindi dico è di una chiarezza che veramente se uno dovesse fare un errore lo vedi perché stona, quindi questa secondo me è una grandissima forza che ha il nostro territorio e che va curata e che va preservata.

Un'altra cosa molto importante, e questo si percepisce però magari più dagli addetti ai lavori, è il fatto che il Comune di Martellago nei suoi Piano Regolatori ha sempre vantato uno dei più alti rapporti di standard per abitante che possono essere previsti. La Legge Regionale a partire dalla 61, ma anche prima, stabiliva delle quantità, nel territorio di Martellago le quantità sono praticamente quasi pari al doppio di quello che normalmente la Legge stabiliva come valore minimo, quindi lo standard a servizio del cittadino è sempre stato un valore molto importante, curato dall'amministrazione, e che è quello che fa sì che il territorio sia costruito in questa maniera.

Quindi anche questa attenzione allo standard per la collettività è molto importante.



Comune di Martellago

La consigliera Fusaro diceva il Piano degli Interventi procede con manifestazione di interesse, è verissimo, il nuovo Piano degli Interventi è un Piano che appunto come dicevo prima vede il primo atto è il Documento del Sindaco, il Documento del Sindaco è quello che da l'indirizzo per quelle che poi possono essere le manifestazioni di interesse, e le manifestazioni di interesse se vengono ritenute rispondenti agli obiettivi del Documento del Sindaco, saranno valutate e potrebbero entrare in un Piano degli Interventi, quindi c'è sicuramente un momento di verifica e di confronto molto importante.

Mi è piaciuta molto anche l'affermazione *“costruire nel costruito”*, costruire nel costruito deve diventare proprio lo slogan che si diceva all'inizio da qui ai prossimi anni, perché questo è il modo di operare.

Il consigliere Boscolo diceva faccio un po' di storia su come siamo arrivati a questo valore e quindi quello che ha detto la Regione.

Il tema della SAU è un tema difficile, dicevamo anche l'altra sera in Commissione il paradosso con la delibera che citava lei dice: *“se io faccio un nuovo campo da golf il nuovo campo da golf non mi consuma suolo, se invece c'è l'ho già me lo considera trasformato”*.

Noi avevamo iniziato a immaginare che il campo da golf non consumasse, però poi siamo stati, sostanzialmente non dico obbligati però ci hanno detto che questa interpretazione, la stessa Regione poi che inizialmente l'aveva appoggiata l'ha rivista e ci ha detto *“no il campo da golf è un area non è più un campo, il suo aspetto per quanto sia che noi vediamo l'erba, sostanzialmente è una cosa diversa, ha un utilizzo diverso, e quindi conseguentemente è trasformato, e se è trasformato non è più suolo agricolo”*.

Da qui il valore, si deve partire da un numero, andare adesso a distanza di 12 anni a rimettere in discussione *“ma quell'area nel 2008 era agricola, no ma era così ...”* diventa impossibile.

Dirigente Urbanistica Architetto Rossato Nadia

Esatto.

Quindi si pensare di ricalcolare la SAU, detto che la SAU non c'è più, vuol dire, non so personalmente la trovo un po' difficile come operazione da percorrere.

Assessore Faggian Luca

Chiudo velocemente anche io con un intervento, perché naturalmente parlare del nuovo Piano degli Interventi, parlare quindi del nuovo aspetto che Martellago, Olmo e Maerne



Comune di Martellago

rivestiranno nel prossimo futuro naturalmente la politica, cioè l'amministrazione Comunale, questo consiglio, avrà la parte del leone.

Io ricordo le parole con cui ho chiuso il mio intervento di prima, che sono ridare forma al già costruito, quindi sono pienamente consapevole da architetto ed urbanista che quello è il tema che ci vedrà davanti, spesso rileggiamo oggi scelte del passato in questo percorso, l'importanza di avere il PAT, alcune scelte antecedenti al PAT nate anche in quel periodo storico, perché spesso bisogna anche contestualizzare le scelte che oggi lontano certo fanno pensare che magari due arre produttive agli antipodi di due Comuni, se le avessimo invertite sarebbero vicine e quindi si scambierebbe il now out, si scambierebbero tutte quelle informazioni, quei feedback che accelererebbero o quantomeno aumenterebbero la qualità del processo produttivo.

Non è stato così, oggi naturalmente il terreno e il territorio dell'ambiente lo prendiamo in eredità, l'abbiamo giustamente ben governato adottando subito quello che prevedeva la Legge 11 del 2004, quindi un PAT, un PI, un Urbanistica quindi di nuovo taglio che da questo punto di vista ci aiuta perché si pone in maniera diversa rispetto quella che era la Legge fondamentale dell'Urbanistica e i Piani Regolatori.

È chiaro che bisogna intervenire, ribadisco l'ho detto prima, l dove non c'è valore architettonico, lì dove c'è una scadente qualità abitativa e non leggiamola solo nei termini di *"che bello che è il mio fabbricato, più A4 quello che è"*, ma leggiamola anche in termini di standard che l'abitazione deve fornire ma anche il contesto che la circonda.

Ed è su queste linee che dobbiamo anche equilibrare dicevo prima le spinte esterne, noi oggi Martellago paga un po' pegno rispetto alle Frazioni di Martellago, di Olmo e Maerne, a Martellago fra virgolette si costruisce meno mentre è evidente che il vulnus del volere costruire è molto su Olmo come l'onda che si crea lanciando un sasso nello stagno, pian piano da Olmo uno guarda e dice *"ah cos'è quello lì? Ah è Maerne beh ma allora non sono lontano, sono vicino arrivo al cimitero mi giro, Olmo è alle spalle, Maerne davanti, beh guardo Maerne non guardo Martellago un po' più isolata"* più lungo una strada su un asse viario che lo stesso Piano di Interventi, altri Piani che stiamo pensando di portare e che oggi non abbiamo, che prendano per mano anche la via Castellana, questa lettura sempre di strada quasi extraurbana ormai, rimane fisso nelle menti vedo passare i camion, che ci sono solo camion lì a Castellana c'è una strada difficile, complicata, trafficata.

È da rivedere quelle adesso arterie nuove che fanno da bypass, queste varianti che sono state portate al territorio per cui volendo oggi Martellago, dalle porte di Martellago si può arrivare all'incrocio della Crosarona di Scorzè senza attraversare i due centri urbani, ridanno un significato anche a queste arterie, vanno ripensate e vanno riviste e gli va dato un nuovo aspetto.

Volevo solo intervenire per quanto riguarda anche il problema un po' del golf, sentenza del Consiglio di Stato del 2018 ormai le leggo per capire, individuano diciamo così i campi da golf e tutte le opere connesse in tali opere, leggo la sentenza:



Comune di Martellago

Tali opere rientrano a prescindere dal concetto di trasformazione edilizia, dovendosi ritenere che costituisca tale attività edificatoria anche quella indipendentemente dall'esecuzione fisica di opere, si rileva produttiva e di vantaggi economici connessi all'utilizzazione.

In questo senso poi viene citata un'altra sentenza e anche l'art. 19 del Testo Unico 380/2001, Testo Unico sull'Edilizia.

Quindi lì dove c'è trasformazione dice dove c'è un processo di antropizzazione voluto dall'uomo, che pur portavo l'esempio ci vede il Verde ma anche, non so io l'altro giorno in Commissione Urbanistica parlavo degli allevamenti delle mucche che sono belli da vedere, ma dal punto di vista Ambientale sono dei disastri per quanto riguarda la produzione di CO2, di urea, dove questo non viene ben gestito e quindi di fatto quella che sembra una cosa bella da vedere se non adeguatamente governata porta a risultati che alla vista non si penserebbe.

Di conseguenza rifunzionalizzare e riqualificare è assolutamente il dogma per l'Urbanistica del futuro, la condivisione altrettanto, le proposte ben accette, insieme a questo unisco i temi della mobilità e della qualità dell'Ambiente, perché oggi l'Urbanistica è pianificazione urbana, ma anche progettazione urbana.

Il discorso che facevamo un po' sottovoce con l'architetto Rossato, i 3.000 metri quadri che possono sembrare tanti all'anno, in realtà rappresentano poco più che quattro lotti di bi-ville che noi vediamo oggi nel territorio, 4 lotti da 800 metri quadri, anzi un po' meno consumerebbero il suolo ogni anno che noi abbiamo nel territorio disponibile per anno.

Quindi sembra un grande stato diciamo centomila, se lo dividiamo per anno e lo rapportiamo al territorio il calcolo superficie che è il lavoro della Regione è stato molto attento e spinge moltissimo il lavoro nel tema della riqualificazione, nel ridare forma al costruito nel ridare qualità ai centri abitati, possibilmente ripeto equilibrando le spinte edilizie che oggi sul nostro territorio sono fortemente squilibrate.

Presidente del Consiglio Comunale Mellinato Dino

Grazie assessore.

La parola al Sindaco.

Sindaco Andrea Saccarola

Anche io volevo dire una cosa, ho apprezzato tutti gli interventi che avete fatto, perché logicamente capisco che nessuno vuole deturpare il proprio paese dove è nato, oramai tutti quanti siamo da Maerne, come non lo volete voi non lo vogliamo neanche noi sinceramente. Tutti gli interventi che avete fatto Erika e co è stato quello più sintetico però



Comune di Martellago

secondo me il più incisivo, perché costruire nel costruito è quello che dobbiamo fare nei prossimi anni.

Nadia abbiamo trovato lo slogan per i prossimi 3 anni almeno, ti pago i diritti ok perfetto.

Una cosa che ha detto anche la Monica che mi ha colpito infatti è l'ha detta prima Moreno, il consigliere Bernardi, che Martellago è uno di quelli più cementificati della regione. È vero però come ha detto Monica non è che è negli ultimi 5/10 anni, è una cosa che è nata negli anni '60, pensiamo ad Olmo erano tre case adesso abbiamo quartieri immensi.

Bisogna ragionare bene su cosa fare, ma penso che abbiamo dei tecnici capaci e bravi che sono qui apposta per fare questo.

Colgo l'occasione per ringraziare soprattutto la Rossato, la nostra architetto e il geometra Corò, il professore Tombolan che non è presente, e il professor Buggin, ma anche l'assessore Faggian, che in questo periodo di Covid hanno lavorato veramente intensamente per portare questo Regolamento al primo consiglio disponibile.

Presidente del Consiglio Comunale Mellinato Dino

Grazie.

Passiamo allora alla votazione della delibera n. 3: Adozione variante al Piano di Assetto del Territorio (PAT), in adeguamento alle disposizioni, chiaramente con la correzione degli allegati indicati dall'architetto, cioè i 10,87 ettari rispetto a quelli indicati negli allegati 11 e qualcosa.

Mettiamo in votazione.

Presenti: n. 16

Votanti: n.13

Astenuti: n.3 (Boscolo, Bernardi, Vian)

Favorevoli: n.13

Contrari: n.0

Allora per la dichiarazione di immediata eseguibilità della delibera, così da procedere celermente alla pubblicazione, all'avviso del deposito degli atti:

Presenti: n. 16

Votanti: n.13

Astenuti: n.3 (Boscolo, Bernardi, Vian)

Favorevoli: n.13



Comune di Martellago

Contrari: n.0