



Variante di adeguamento alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo di cui alla LR 6 giugno 2017, n. 14, ai sensi dell'art. 13, comma 10 e con le procedure di cui all'art. 14 della medesima LR 6 giugno 2017, n. 14

Relazione Tecnica



Progettisti
Urb. Francesco Finotto
Arch. Valter Granzotto

Sindaco
dott. BERNARDINELLO
RICCARDO

Ufficio Tecnico
Geom. Sergio Cavallarin

Adozione

Approvazione

Elaborato firmato digitalmente
ai sensi degli artt. 20, 21 e 24 del D.LGS 82/2005

1.	PREMESSA	4
2.	I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PAT	6
	2.1. Aree di urbanizzazione consolidata	7
	2.2. Ambiti di urbanizzazione consolidata	7
	2.3. Le quantità di consumo di suolo assegnate con DGR n. 668 del 15 maggio 2018	8
3.	LA VARIANTE AL PAT	11
	3.1. La variante cartografica	11
	3.2. La Variante normativa	11
4.	GLI ELABORATI DELLA VARIANTE AL PAT	12
5.	DICHIARAZIONE DI PROCEDURA VAS	13

1. Premessa

Con Legge del 6 giugno 2017, n. 14 la Regione del Veneto ha definito le “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11” avviando una revisione della normativa urbanistica finalizzata al recupero e riqualificazione delle aree urbanizzate, secondo un percorso che porterà entro il 2050 al consumo di suolo pari a zero.

L’art. 13, comma 10 della medesima LR 14/2017, stabilisce che: “Entro diciotto mesi dalla pubblicazione nel BUR del provvedimento della Giunta Regionale di cui all’articolo 4, comma 2, lettera a), i comuni approvano la variante di adeguamento dello strumento urbanistico generale secondo le procedure semplificate di cui all’articolo 14 e, contestualmente alla sua pubblicazione, ne trasmettono copia integrale alla Regione.”

Le procedure semplificate di cui all’art. 14 della LR 14/2017 distinguono i comuni dotati da quelli non dotati di PAT. Per i primi la procura semplificata prevede, 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 seguente procedura:

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.
5. La variante diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nel sito internet del comune.

La variante al PAT di adeguamento alle Disposizioni sul contenimento del consumo di suolo di cui alla LR 6 giugno 2017, n. 14 pertanto non prevedono né le forme di concertazione, né le procedure di valutazione, né quelle di approvazione previste per le varianti ordinarie al PAT. D’altra parte si tratta di variante di mero recepimento

di disposizioni normative sovraordinate, pertanto prive dei contenuti progettuali veri e propri.

Ma si tratta di sola variante al PAT? No, nel caso dei comuni dotati di PAT, lo strumento urbanistico comunale generale corrisponde alla somma di PAT + PI, cioè al PRG secondo quanto stabilito dall'art. 3 della LR 11/2004 che stabilisce che la pianificazione dei comuni si articola in:

- a) piano di assetto del territorio comunale (PAT) e piano degli interventi comunali (PI) che costituiscono il piano regolatore comunale.

Ne consegue che occorre recepire le disposizioni sul contenimento del consumo di suolo di cui alla LR 6 giugno 2017 nel Piano degli Interventi entro i diciotto mesi già citati. Tuttavia si tratta provvedimenti che intervengono su strumenti di pianificazione diversi: il PAT ha contenuti strategici, articolati in direttive, prescrizioni e vincoli; il PI contenuti propriamente conformativi, articolati in destinazioni d'uso modalità e tipi di intervento.

2. I contenuti della Variante al PAT

Per chiarire i contenuti della Variante al PAT occorre ricordare che l'art. 20, primo comma, della LR 14/2017 ha sostituito il parametro della *Superficie Agricola Utilizzabile*, che precedentemente fissava il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, nei primi dieci anni di attuazione del PAT, con quello della *quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo*. In particolare la lettera f) del comma 1 dell'articolo 13 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, ora prevede che il PAT:

“f) determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a), della legge regionale recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e, in coerenza con lo stesso, la aggiorna periodicamente;

Ne consegue che nelle Norme Tecniche di Attuazione del PAT il dispositivo che fissa in ettari di SAU il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, nei primi dieci anni di attuazione del PAT, deve essere sostituito con la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a), della LR 14/2017.

Si tratta solo di questo? No, occorre allegare alle tradizionali quattro tavole del PAT, in scala 1:10.000 (Carta dei vincoli, delle invariabili, delle fragilità e della trasformabilità) una quinta tavola che riporti gli “ambiti di urbanizzazione consolidata” definiti ai sensi della LR 14/2017 che differiscono per contenuti e finalità dalle aree di urbanizzazione consolidata individuate nella TAV 4 – Carta della Trasformabilità del PAT. Infatti, l'art. 13, comma 9, della LR 14/2017 prevede che

9. Gli ambiti di urbanizzazione consolidata, di cui all'articolo 2, comma 1, lettera e), sono individuati con provvedimento della giunta o del consiglio comunale e sono trasmessi in Regione entro il termine previsto dal comma 5 dell'articolo 4. I comuni, in sede di adeguamento dello strumento urbanistico generale ai sensi del comma 10 confermano o rettificano detti ambiti.

Dunque, in sede di variante al PAT si tratta di confermare o rettificare gli ambiti di urbanizzazione consolidata precedentemente individuati e trasmessi alla Regione.

Pur avendo nomi simili - Ambiti e Aree di urbanizzazione consolidata - si tratta definizioni che rinviano a modalità di pianificazione e intervento diverse.

2.1. Aree di urbanizzazione consolidata

Le *aree di urbanizzazione consolidata* definite nella Tav. 4 – Carta della Trasformabilità, comprendono il centro storico e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme di attuazione. Per le aree residenziali il PI precisa i limiti degli incrementi volumetrici per gli interventi sugli edifici esistenti che conseguano il miglioramento degli standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, in relazione alle tecniche costruttive utilizzate, prevedendo la graduazione della volumetria assentibile in ampliamento in funzione della qualità ambientale ed energetica dell'intervento. Si tratta dunque di aree in cui il successivo Piano degli interventi definisce le zone territoriali omogenee, individua gli indici fondiari, stabilisce le modalità di intervento in cui non sono previste trasformazioni significative del tessuto urbanizzato. Un equivalente di quello che nel linguaggio urbanistico per qualche tempo sono state definite le “zone di completamento” per distinguerle da quelle di “espansione”.

2.2. Ambiti di urbanizzazione consolidata

L'art. 2, comma 1, lettera e) della LR 14/2017 così definisce gli 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 dotazioni di aree pubbliche per servizi e 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 zona agricola. Tali ambiti di urbanizzazione consolidata non coincidono necessariamente con quelli individuati dal piano di assetto del territorio (PAT) ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera o), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;

Il successivo art. 12 comma 1, lettera a) della medesima LR 14/2017 stabilisce che sono sempre consentiti in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a)

a) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata;

Ne consegue che tutti gli interventi edilizi conformi alle previsioni urbanistiche, localizzati entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera e) della LR 14/2017 sono sempre ammessi, cioè in altri termini "non consumano suolo".

Ne consegue altresì che tutti gli interventi edilizi e le previsioni urbanistiche, localizzate all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata sono soggetti alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo.

In altri termini gli ambiti di urbanizzazione consolidata devono essere riportati in una specifica cartografia del PAT poiché stabiliscono i confini dell'applicazione dei limiti al consumo di suolo: all'interno il limite alla crescita urbana è stabilito dalle norme del Piano degli Interventi (destinazioni d'uso, densità, altezze, ecc.) all'esterno la quantità massima di suolo consumabile è quella definita con lo specifico provvedimento di giunta regionale, che sia il PAT, sia il PI devono recepire.

2.3. Le quantità di consumo di suolo assegnate con DGR n. 668 del 15 maggio 2018

Al fine di definire le quantità massime di suolo trasformabile, è stato chiesto ai comuni di individuare gli ambiti di urbanizzazione consolidata, come definiti dall'articolo 2, comma 1, lettera e) della medesima LR 14/2017 e di trasmetterli alla competente struttura regionale entro il termine di cui al comma 5 dell'art. 4 (25 agosto 2017) unitamente alle informazioni contenute nella scheda di cui all'allegato A) alla LR 14/2017.

Il comune di Castelbaldo, con deliberazione di Giunta Comunale n. 60 del 14/08/2017, ha approvato l'individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata e la scheda informativa di cui all'allegato A) alla LR 14/2017 debitamente compilata. L'invio della scheda è avvenuto a mezzo PEC con protocollo n. 3796 e 3796 il giorno 22/08/2017.

Successivamente, in conformità a quanto stabilito dall'art. 4 della LR 14/2017 la Regione Veneto, dopo aver sospeso il termine di 180 giorni ai sensi del comma 4 del medesimo articolo, ha approvato con DGR n. 668 del 15 maggio 2018, il provvedimento con il quale vengono assegnate le quantità di consumo di suolo per ogni comune, sulla base dei criteri dettati dalla Legge Regionale medesima.

Al comune di Castelbaldo, nella tabella 2 contenuta nell'allegato D alla DGR n. 668 del 15 maggio 2018, è stato assegnato il valore di

6,25 ettari derivanti dall'applicazione dei parametri correttivi di calcolo.

In sede di adeguamento dello strumento urbanistico generale i comuni “confermano o rettificano” gli ambiti di urbanizzazione consolidata, ai sensi del comma 9 dell’art. 13 della LR 14/2017.

Si è proceduto pertanto con la verifica degli ambiti di urbanizzazione consolidata, introducendo alcune rettifiche all’elaborato già trasmesso alla Regione, che riguardano e seguenti temi:

1. limitati aggiustamenti cartografici per allineare gli ambiti di urbanizzazione consolidata con la morfologia dei luoghi;
2. aree già adibite a servizi e infrastrutture esistenti;
3. superfici già classificate come artificiali nella carta dell’Uso del Suolo della Regione Veneto del 2012 e già classificate come zone di Completamento dallo strumento urbanistico comunale;
4. aree classificate come verde privato dallo strumento urbanistico comunale ed intercluse dalle parti edificate del territorio.
5. aree a viabilità esistente;

Gli ambiti di rettifica sono indicati nella successiva Figura 1. e riportati nel repertorio allegato alla presente relazione

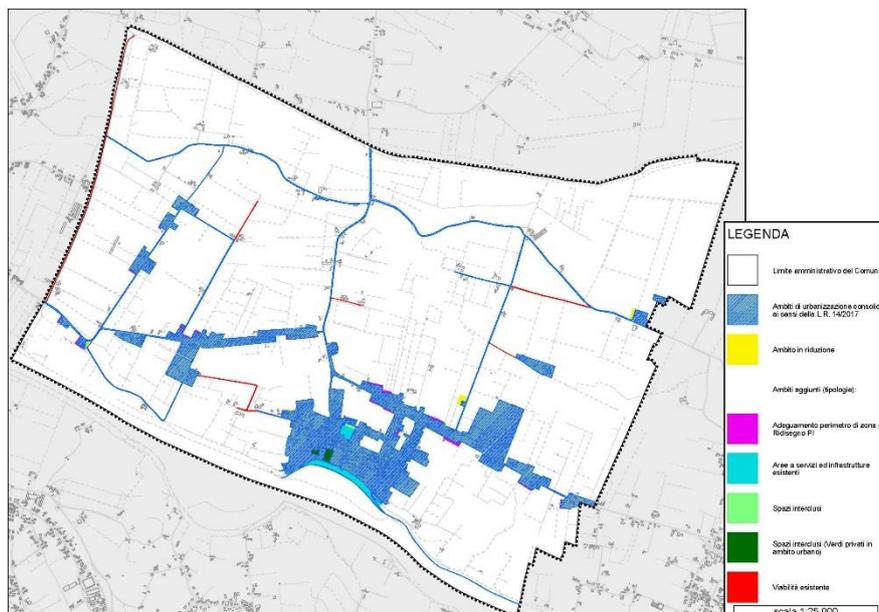


Figura 1 - Rettifica degli ambiti di urbanizzazione consolidata

Complessivamente risultano classificate come aree trasformabili all'interno del PI del comune di Castelbaldo circa 3,19 ettari (di cui 1,7 destinati a residenza - Zona C2 – e 1,4 a zona produttiva). Altri 26 ettari sono classificati come aree a standard urbanistici e pertanto, ai sensi dell'art. 12 della LR 14/2017 gli interventi pubblici in tali aree sono sempre consentiti; oppure sono classificate a verde agricolo periurbano inedificabile, in cui non sono ammessi interventi di impermeabilizzazione del suolo o di copertura artificiale e dunque non consumano suolo, ai sensi dell'art. 2 comma 1 lettera c) della LR 14/2017.

Consumo di Suolo	ZTO	Superficie (mq)
NO	AVap	52.195,20
NO	AVap	20.784,70
NO	AVap	108.783,30
NO	F1	60.887,50
NO	Sb	1.353,40
NO	Sb	3.879,40
NO	Sc	7.486,40
NO	Sd	4.015,80
NO Totale		259.385,70
SI	C2	17.709,20
SI	D4	14.162,50
SI Totale		31.871,70
Totale complessivo		291.257,40

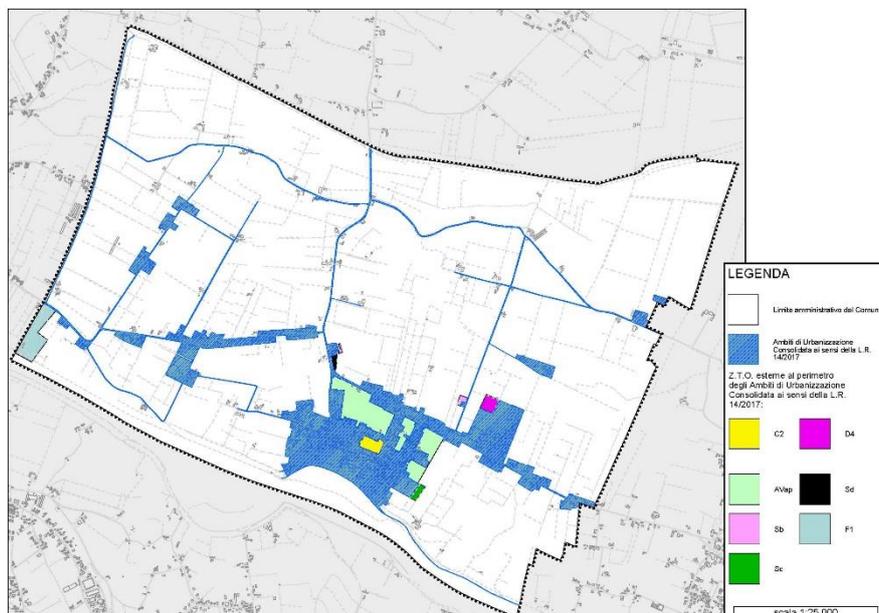


Figura 2 – localizzazione delle ZTO esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata

3. La Variante al PAT

3.1. *La variante cartografica*

La variante cartografica al PAT consiste nell'aggiungere agli elaborati del PAT la nuova Tav. 6 – *Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata*, in conformità all'art. 2, comma 1, lettera e) della LR 17/2017.

3.2. *La Variante normativa*

La variante normativa consiste nello stralcio dei commi da 21 a 26 – utilizzo della zona agricola - dell'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT e l'introduzione del nuovo dispositivo che ai **13,65** ettari di SAU trasformabile nei dieci anni successivi all'entrata in vigore del PAT sostituisce il nuovo limite di **6,25** ettari di consumo di suolo.

Vale la pena di ricordare che gli originali **13,65** ettari di SAU trasformabile nei dieci anni successivi all'entrata in vigore del PAT costituivano un limite transitorio di durata decennale che si applicava solo alle nuove aree di espansione individuate dal PAT, facendo salve tutte le aree di trasformazione già definite dal PRG, mentre il nuovo limite che vale fino al 2050, interessa tutte le previsioni di trasformazione esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata sia previste dal PAT sia previste dal PRG previgente, ora PI.

Infine va ricordato che il nuovo limite di **6,25** ettari è inferiore ai **13,65** ettari di SAU trasformabile in zona agricola all'interno del campo d'intervento del PAT, come richiesto dal punto 1) delle *Disposizioni attuative a seguito del recepimento del parere della Seconda Commissione consigliare alla Delibera 125/CR del 19.12.2017*, Allegato D alla DGR n. 668 del 15 maggio 2018.

4. Gli elaborati della variante al PAT

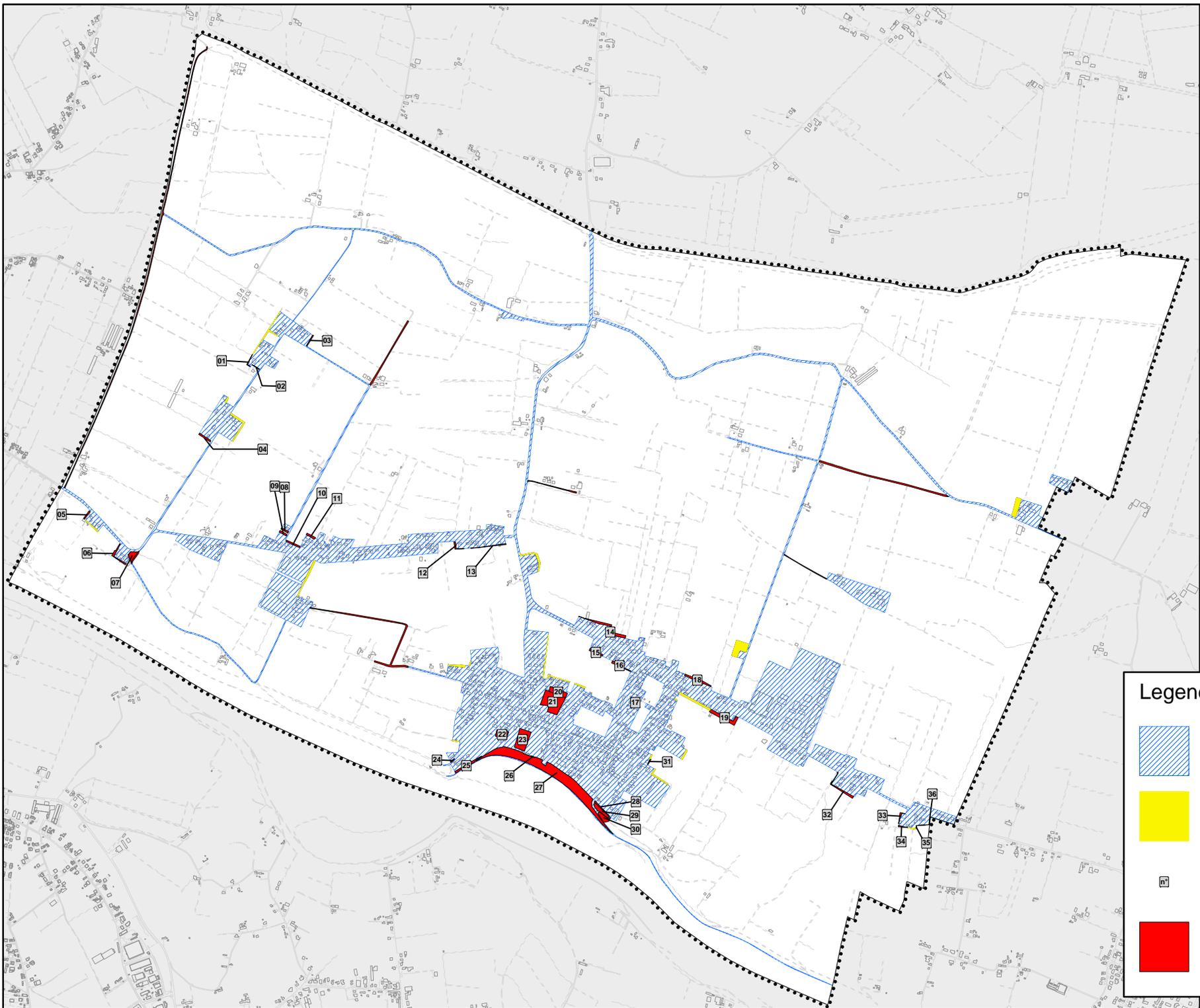
La variante al PAT di adeguamento alla LR 14/2017 è composta dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica;
- Variante alle Norme di Attuazione;
- Tav. 6 – *Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata.*

5. Dichiarazione di Procedura VAS

Con DGR n. 1366 del 18 settembre 2018 avente per oggetto “Precisazioni ed integrazioni in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) alla deliberazione di Giunta Regionale n. 668 del 15 maggio 2018 recante: Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell’articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, Deliberazione/CR n. 74 del 6 luglio 2018” è stato precisato che trattandosi di mero recepimento delle disposizioni della normativa regionale finalizzate al contenimento del consumo di suolo le amministrazioni comunali possono avvalersi dei criteri di esclusione di cui alla DGR n. 1717/2013 non assoggettando a valutazione ambientale strategica (VAS) o a verifica VAS, gli strumenti urbanistici adeguati ai contenuti di cui alla legge regionale n. 14/2017 e della DGR n. 668/2018.

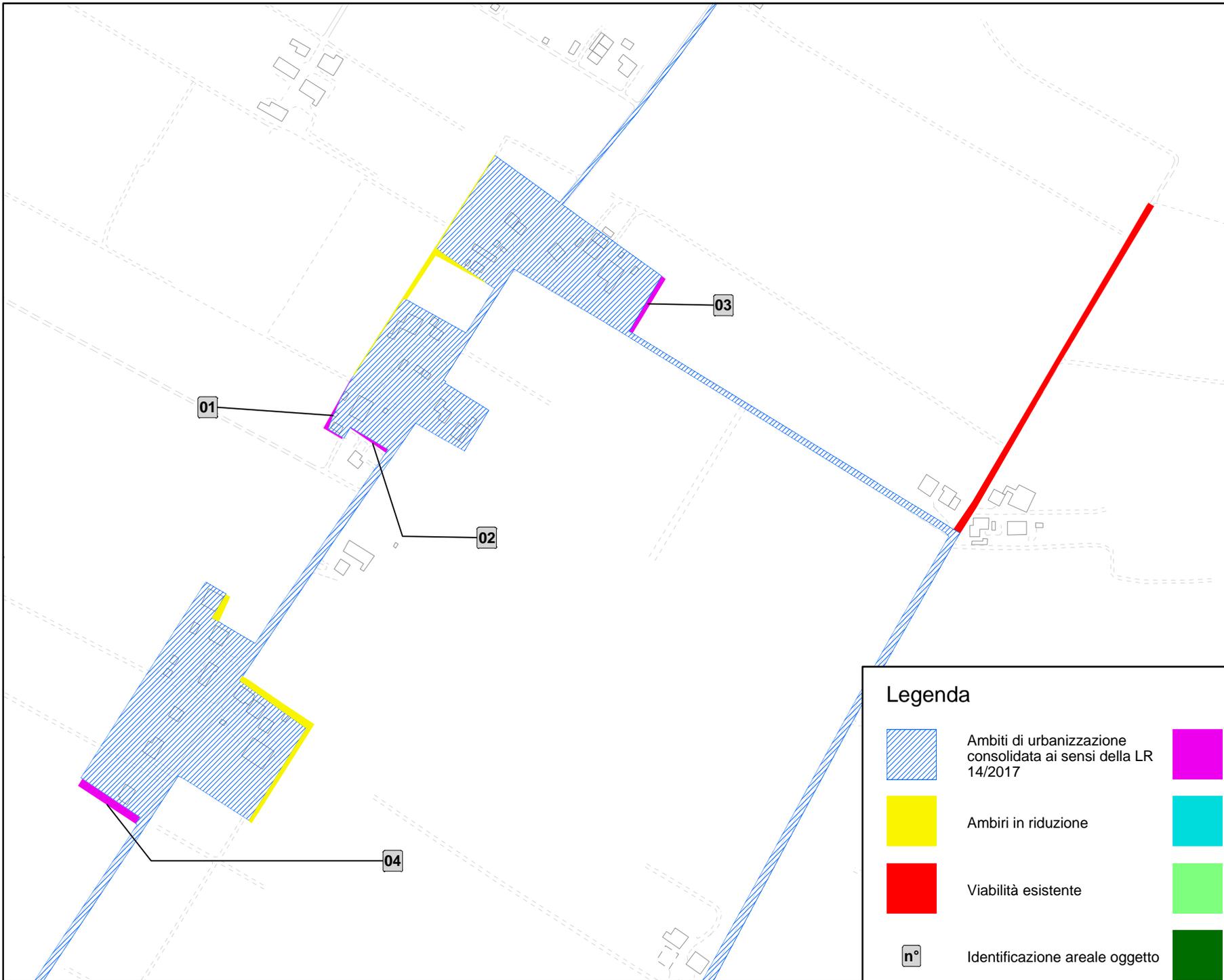
Poiché la Variante al PAT pertanto si limita a recepire le disposizioni della normativa regionale finalizzate al contenimento del consumo di suolo adeguandosi ai contenuti di cui alla legge regionale n. 14/2017 e della DGR n. 668/2018 la stessa non è soggetta a verifica di assoggettabilità alla procedura VAS.



Scala 1:25.000

Legenda

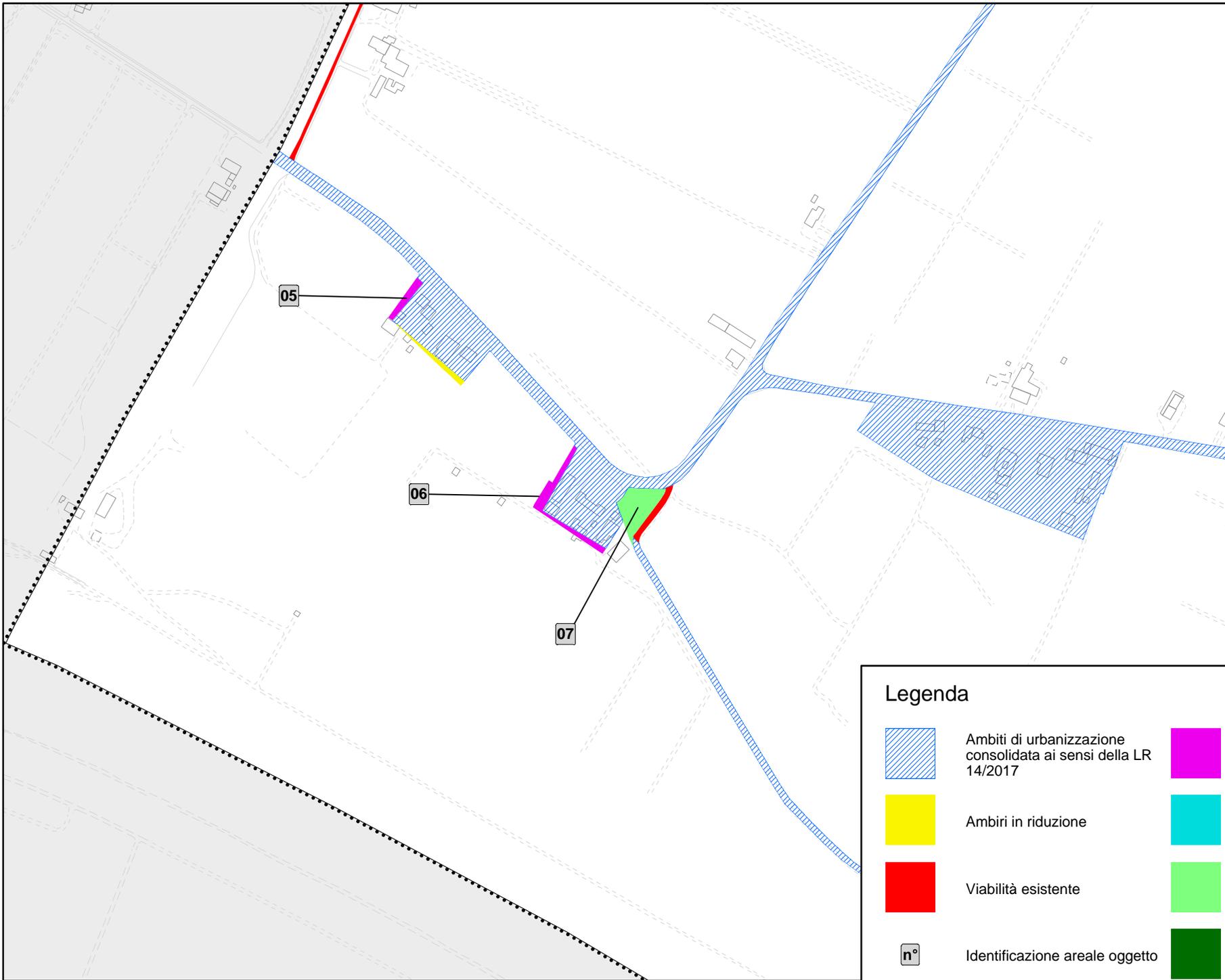
-  Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017
-  Ambiti in riduzione
-  Identificativo ambiti aggiunti
-  Ambiti aggiunti



Scala 1:5.000

Legenda

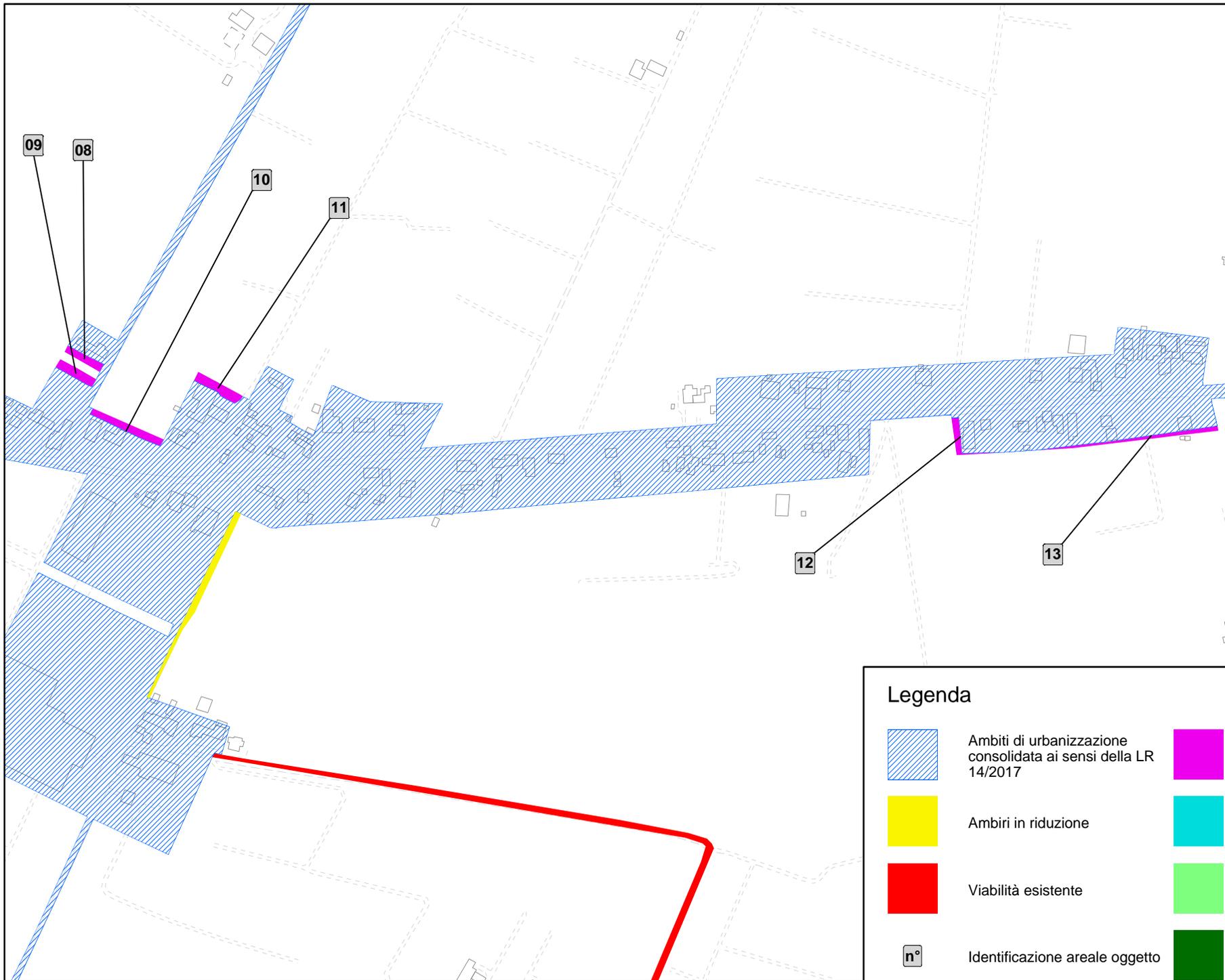
- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017 |  | Adeguamento perimetro di zona - Ridisegno PI |
|  | Ambiri in riduzione |  | Aree a servizi ed infrastrutture esistenti |
|  | Viabilità esistente |  | Spazi interclusi |
|  | Identificazione areale oggetto |  | Spazi interclusi (Verdi privati in ambito urbano) |



Scala 1:5.000

Legenda

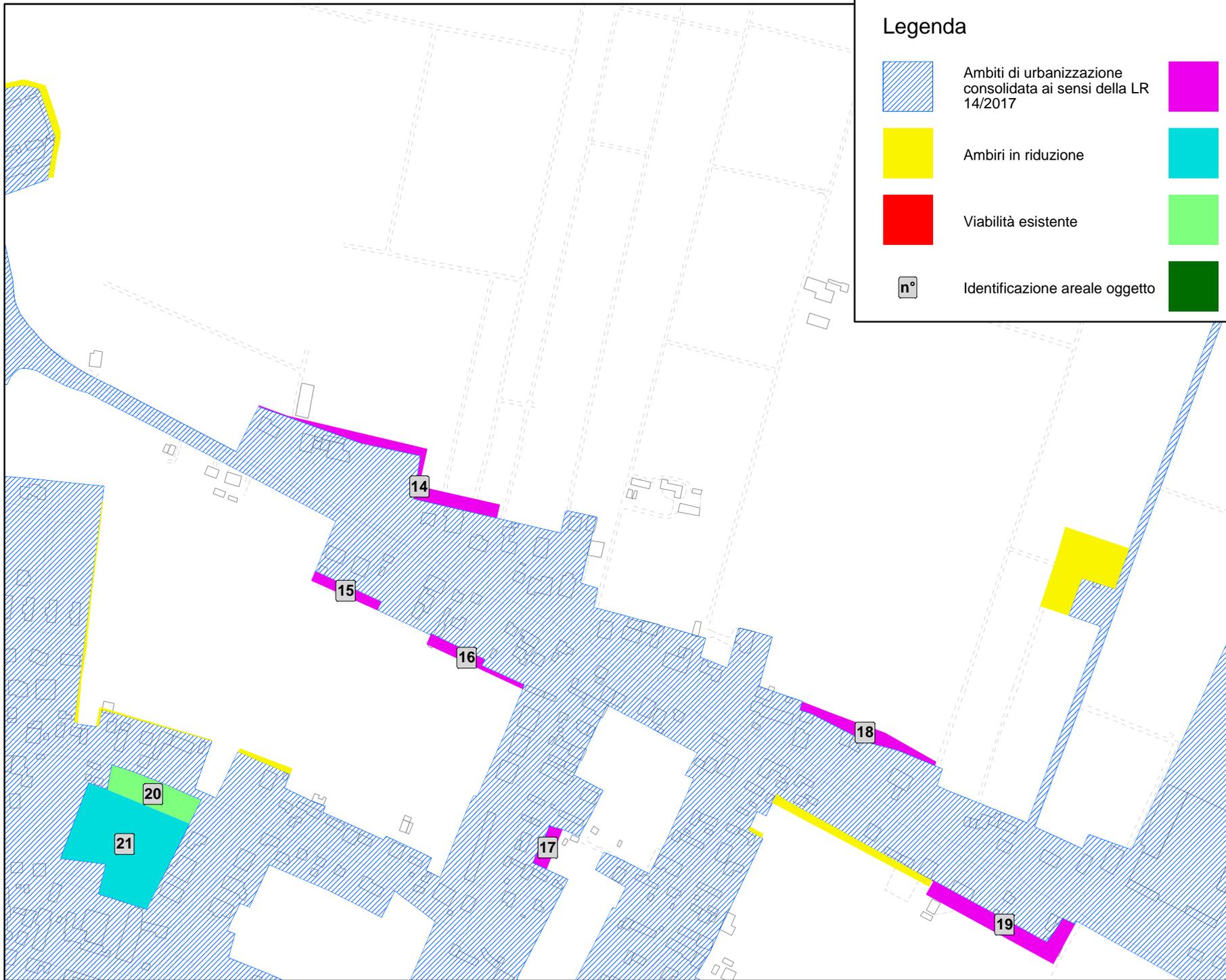
- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017 |  | Adeguamento perimetro di zona - Ridisegno PI |
|  | Ambiri in riduzione |  | Aree a servizi ed infrastrutture esistenti |
|  | Viabilità esistente |  | Spazi interclusi |
|  | Identificazione areale oggetto |  | Spazi interclusi (Verdi privati in ambito urbano) |



Scala 1:5.000

Legenda

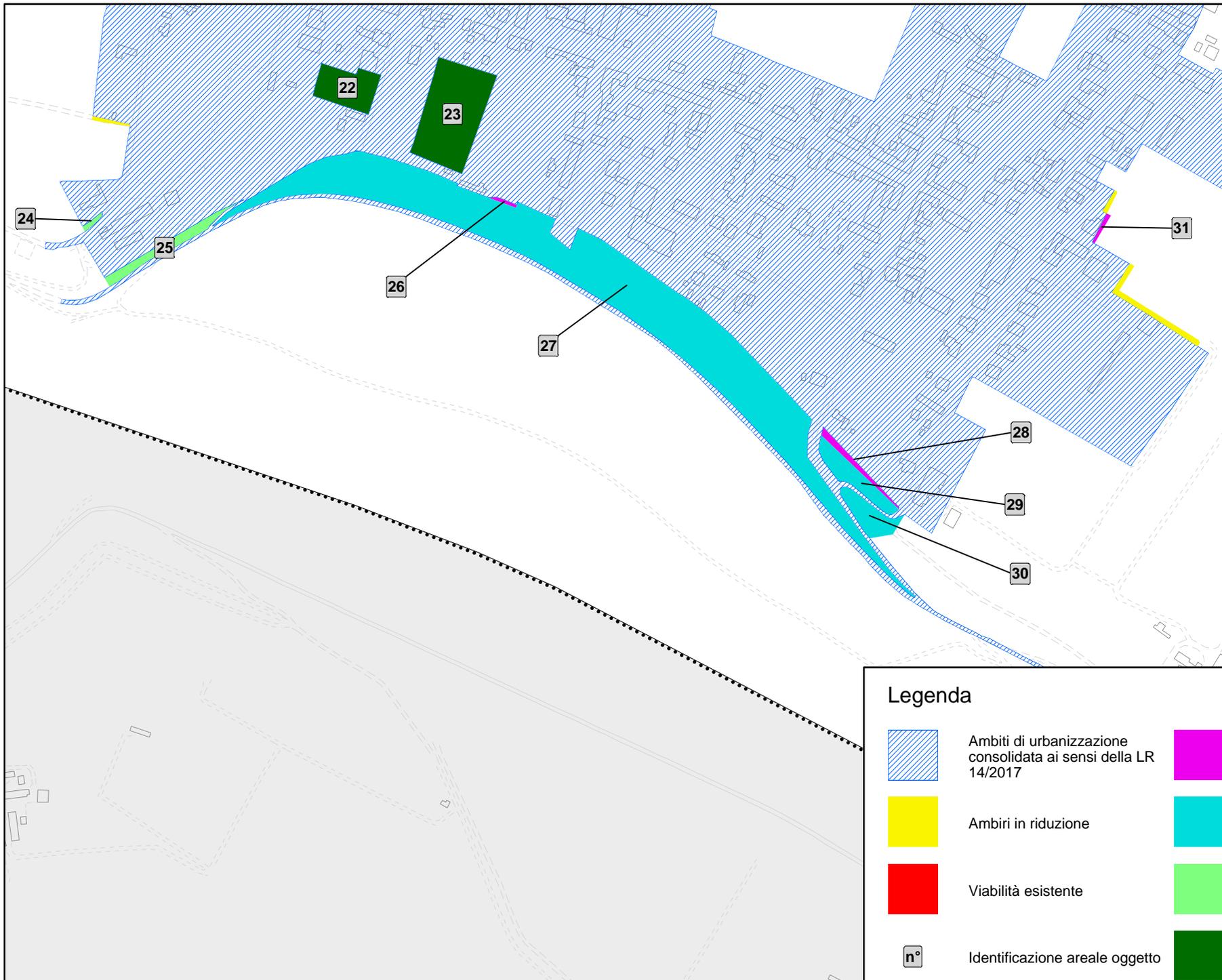
	Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017		Adeguamento perimetro di zona - Ridisegno PI
	Ambiri in riduzione		Aree a servizi ed infrastrutture esistenti
	Viabilità esistente		Spazi interclusi
	Identificazione areale oggetto		Spazi interclusi (Verdi privati in ambito urbano)



Legenda

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017 |  | Adeguamento perimetro di zona - Ridisegno PI |
|  | Ambiri in riduzione |  | Aree a servizi ed infrastrutture esistenti |
|  | Viabilità esistente |  | Spazi interclusi |
|  | Identificazione areale oggetto |  | Spazi interclusi (Verdi privati in ambito urbano) |

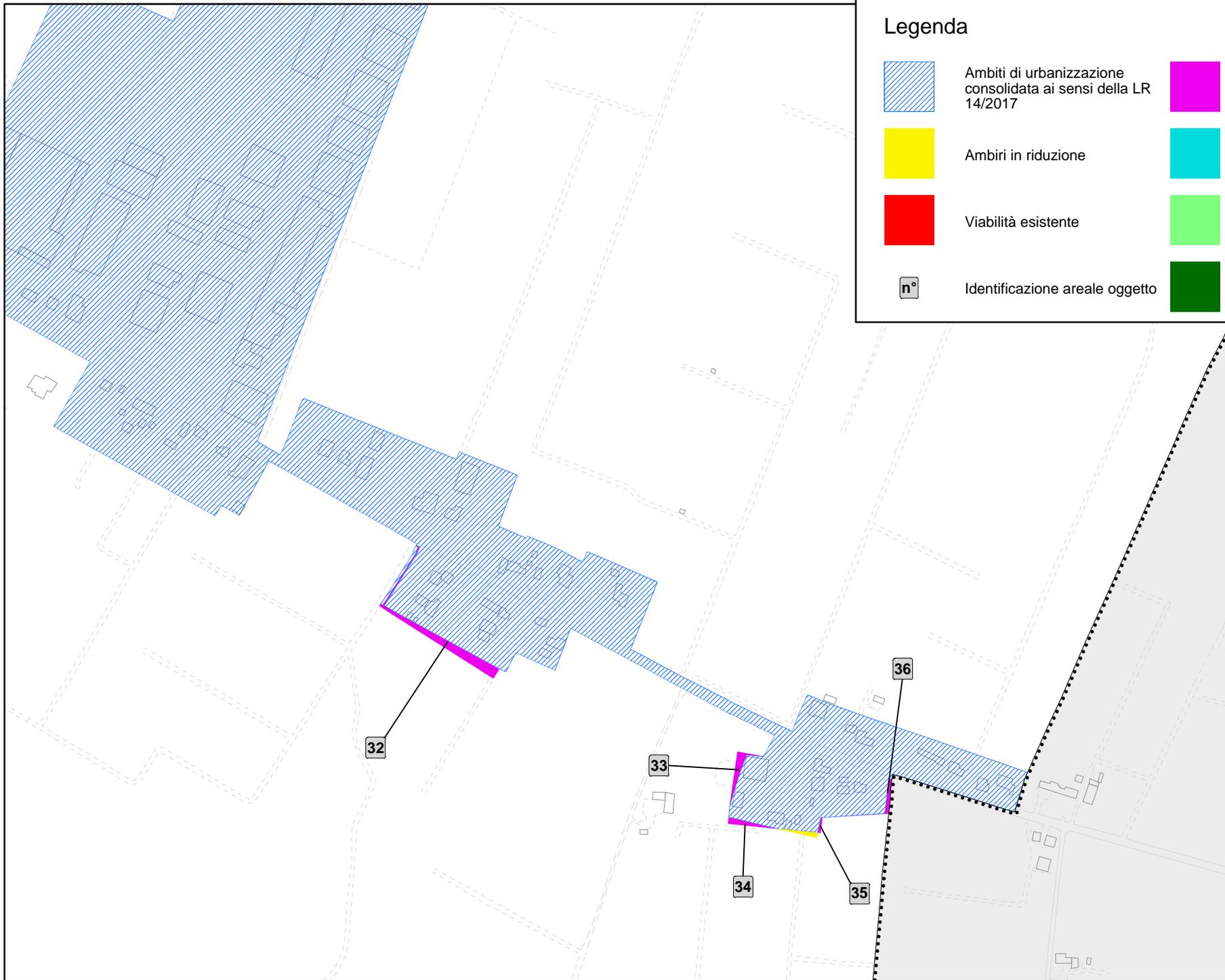
Scala 1:5.000



Scala 1:5.000

Legenda

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017 |  | Adeguamento perimetro di zona - Ridisegno PI |
|  | Ambiri in riduzione |  | Aree a servizi ed infrastrutture esistenti |
|  | Viabilità esistente |  | Spazi interclusi |
|  | Identificazione areale oggetto |  | Spazi interclusi (Verdi privati in ambito urbano) |



Legenda



Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017



Ambiti in riduzione



Viabilità esistente



Identificazione areale oggetto



Adeguamento perimetro di zona - Ridisegno PI



Aree a servizi ed infrastrutture esistenti



Spazi interclusi



Spazi interclusi (Verdi privati in ambito urbano)

Scala 1:5.000