



**COMUNE DI
LUSIA
PROVINCIA DI ROVIGO**

P.R.G. 2023

Variante al P.R.G. di adeguamento alla L.R. 6
giugno 2017 n. 14 e alla D.G.R.V. n. 668/2018

ALL. C- RELAZIONE TECNICA

IL SINDACO:
LUCA PRANDO

RESPONSABILE UFFICIO TECNICO:
GEOM. RICCARDO RESINI

TECNICO INCARICATO:
ARCH. LINO DE BATTISTI

DATA: FEBBRAIO 2023

Adottato in Consiglio comunale
In data.....delibera n.....

Approvato in Consiglio comunale
In data.....delibera n.....

RELAZIONE TECNICA

1	PREMESSA	3
2	LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE	5
3	I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DEGLI ARTT. 13 E 14 DELLA L.R. 14/2017	5
3.1	Gli ambiti di urbanizzazione consolidata	6
3.2	Verifica della quantità massima di consumo di suolo assegnata in funzione delle zone di espansione programmate dal P.R.G.	7
3.3	Registro fondiario del consumo di suolo	8
3.4	La Scheda Informativa	8
4	CONCLUSIONI	8
5	ELABORATI DI VARIANTE	8

1 PREMESSA

La nuova Legge Regionale 6 giugno 2017, n. 14 Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del Territorio e in materia di paesaggio" (pubblicata sul BURV n. 56 del 9 giugno 2017) disciplina le norme volte alla programmazione dell'uso del suolo e la riduzione progressiva e controllata della sua copertura artificiale, la tutela del paesaggio, delle reti ecologiche, delle superfici agricole e forestali e delle loro produzioni, la promozione della biodiversità coltivata, la rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato e la riqualificazione e la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata.

La legge introduce e definisce per la prima volta all'interno del quadro normativo regionale il concetto di consumo di suolo, inteso come *«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»*. Tale definizione si unisce ad altri nuovi concetti introdotti dal legislatore regionale, che vogliono indirizzare la pianificazione urbanistica dei Comuni verso un nuovo modello di sviluppo basato sul risparmio e la preservazione del suolo naturale e volto prioritariamente alla trasformazione del tessuto urbanistico esistente, alla riconversione del patrimonio edilizio, alla rigenerazione urbana e all'eliminazione degli elementi di degrado ed incoerenza urbanistica.

La nuova legge regionale fin dalla sua entrata in vigore, ha disposto alcuni compiti preliminari per le Amministrazioni comunali, volti a raccogliere le informazioni utili a definire successivamente, mediante apposito provvedimento regionale, la quantità massima di suolo consumabile per ogni comune, con la prospettiva di azzerare tale quantitativo entro il l'orizzonte temporale del 2050, come stabilito dalle direttive comunitarie.

Entro il 25 agosto 2017 infatti, i Comuni erano tenuti alla compilazione di una scheda informativa in formato elettronico, contenente le informazioni relative alle previsioni dimensionali dei propri strumenti urbanistici (carico urbanistico previsto residenziale e produttivo, superfici trasformate e/o interessate da procedimenti in corso, varianti verdi accolte ai sensi della L.R. n. 4/2015), da trasmettere mediante posta elettronica alla Regione del Veneto. Unitamente a tale scheda i Comuni erano tenuti ad effettuare una ricognizione dei nuovi ambiti di urbanizzazione consolidata così come definiti dall'art. 2, comma 1, lett. e) della L.R. 14/2017.

Con delibera di Giunta Comunale n. 67 del 20.06.2019, è stata approvata la Scheda Conoscitiva e relativi allegati, secondo quanto previsto dalla L.R. n. 14/2017, individuando gli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi dell' art. 2 lettera e) della L.R. 14/17 e trasmessa in Regione ai sensi dell'art. 13 comma 9°. Detta trasmissione è stata inoltrata in data 21 giugno 2019 a mezzo pec, essendo stata trasmessa tardivamente, secondo quanto disposto dalla DGRV n. 1325 del 10 settembre 2018, viene attribuita una quantità massima di suolo consumabile pari a zero.

RELAZIONE TECNICA

Conformemente alla sopracitata DGR, la quantità di suolo consumabile è pari a zero, trova applicazione fino all'eventuale rideterminazione della nuova quantità che potrà essere assegnata con successivo provvedimento di Giunta regionale, solo a seguito dell'invio della richiesta di assegnazione della quantità di suolo consumabile, secondo le disposizioni contenute nella DGRV n. 1911 del 17 dicembre 2019.

Coerentemente con quanto disciplinato dalla DGRV 668/2018, che, come sopracitato, esplicita e chiarisce la definizione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, si è riscontrato, che la quantificazione e l'individuazione grafica degli ambiti di urbanizzazione consolidate, contenuti nell'elaborato grafico allegato alla deliberazione di Giunta Comunale n. 67 del 20.06.2019, non sono coerenti con quanto disciplinato dall'art. 2 lettera e) della L.R. 14/17 e con le successive indicazioni esplicative della DGR 668/2018. Dette incongruenze sono essenzialmente riscontrabili in una errata interpretazione della definizione di "aree libere intercluse o di completamento, destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona Agricola". Detta incoerenza nell'individuazione ed estensione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, ha comportato una errata quantificazione della richiesta di consumo di suolo da inoltrare in Regione Veneto per l'attribuzione del quantitativo di suolo consumabile, secondo le disposizioni contenute nella D.G.R.V. n. 1911 del 17 dicembre 2019. A seguito anche dell'approvazione della variante al PRG ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015 (varianti verdi), riclassificazione di aree edificabili in zone senza potenzialità edificatorie, si è proceduto, di conseguenza a rettificare anche la scheda informativa allegato A.

Conseguentemente si è rettificato anche l'elaborato grafico, ad una coerente interpretazione dell'art. 2 comma 1) lettera e) della L.R. 11/2017 e seguente DGRV n. 668/2018. Detta rettifica è stata deliberata con provvedimento di Giunta Comunale n. 71 del 30 settembre 2021 avente per oggetto: "Rettifica deliberazione di Giunta comunale n. 67 del 20 giugno 2019". Detta deliberazione di Giunta Comunale, con relativi allegati: allegato "A" schede informativa, allegato "B" planimetria con individuazione ambiti di edificazione consolidata e allegato "C" relazione tecnica, è stata inviata in data 06 ottobre 2021 a mezzo PEC alla Direzione Pianificazione territoriale del Veneto.

Il PAT in corso di redazione ed approvazione, assume la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, dedotta da quanto proposto dalla relazione inviata in Regione in data 09.10.2021 prot. n. 6107, per la richiesta di assegnazione della quantità di suolo consumabile secondo le disposizioni contenute nella DGR n. 1911 del 17 dicembre 2019. Detta relazione quantifica che la quantità di suolo consumabile è di ha. 15,41.

Ai sensi dell'articolo 13 della citata legge regionale n. 14/2017, i comuni, entro 18 mesi dalla pubblicazione nel BUR del provvedimento di Giunta regionale, dovranno approvare una variante di adeguamento dello strumento urbanistico generale (PRG o PAT) secondo le procedure semplificate di cui all'articolo 14 della medesima legge regionale.

La presente Variante al P.R.G. del Comune di Lusìa, con le procedure semplificate previste dall'art. 14 della L.R. 14/2017, adempie pertanto a tale ultimo dispositivo, al fine di adeguare la propria strumentazione urbanistica ai contenuti della legge regionale sul contenimento del consumo di suolo.

2 LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Il Comune di Lusìa è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con modifiche d'ufficio (Art. 45 , L.R. 27.06.1985 , n. 61) dalla Giunta Regionale del Veneto con Deliberazione 07 febbraio 2003 , n. 280 , esecutiva , e successiva approvazione definitiva con delibera G.R.V. n. 2599 del 08 agosto 2003.

Nel corso degli anni il predetto P.R.G: è stato oggetto di varianti parziali, riguardanti sia il settore residenziale e sia il settore produttivo al fine di adeguarlo alle sopravvenute esigenze immobiliari locali ed alle normative urbanistiche ed edilizie entrate in vigore dopo la sua approvazione.

Con deliberazione di G.C. n. 44 del 11.06.2008 è stato adottato il documento preliminare e lo schema di accordo con la Regione Veneto, attivando la procedura di pianificazione concertata con la Regione del Veneto, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/04, in corso di riadozione limitatamente al progetto.

3 I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DEGLI ARTT. 13 E 14 DELLA L.R. 14/2017

La presente Variante al P.R.G. di adeguamento alla L.R. 14/2017, prevede una procedura semplificata diversa da quella prevista dall'art. 14 della L.R. 11/2004.

Detta procedura è disciplinata dall'art. 14 della L.R. 14/2017 che di seguito si riporta:

«1. Per le finalità di cui al comma 10 dell'articolo 13:

a) i comuni non dotati di piano di assetto del territorio (PAT), in deroga al divieto di cui all'articolo 48, comma 1, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 , approvano la variante al piano regolatore generale secondo la procedura di cui all'articolo 50, commi 6, 7 e 8 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 ;

b) i comuni dotati di PAT, 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 procedura di cui ai commi 2, 3, 4 e 5.

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.»

I contenuti della Variante di adeguamento non sono stati chiariti né dalla L.R. 14/2017, né dal successivo provvedimento n. 668 del 15.05.2018, il quale si è limitato a riportare le analisi e gli studi utili alla definizione delle quantità di suolo massimo consumabile per ogni comune.

All'interno della delibera di approvazione del citato provvedimento n. 668 del 15.05.2018, sono stati introdotti soltanto alcuni dispositivi, che dovranno essere assolti attraverso la presente variante. Questi riguardano in particolar modo i punti 7 e 8 del deliberato di seguito riportati:

7. di stabilire che per i Comuni dotati di PAT la quantità assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo

RELAZIONE TECNICA

effettivo di Superficie Agricola Utilizzata (SAU) Trasformabile, calcolata in sede di approvazione del PAT, ovvero a quella residua a seguito dell'approvazione del PI o sue varianti; mentre per i Comuni dotati di solo PRG, la quantità assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo di territorio trasformabile quali zone C2 non attuate ed esterne al consolidato;

8. di stabilire che i Comuni in sede di adeguamento al presente provvedimento provvederanno, ai sensi ai sensi dell'articolo 13, comma 9 della L.R. n. 14/2017, alla "conferma o rettifica" degli ambiti di urbanizzazione consolidata inizialmente individuati e alla verifica dei dati trasmessi e contenuti nella "Scheda Informativa" così come indicato nell'Allegato B "Analisi, valutazioni e determinazione della quantità massima di consumo di suolo";[...]

Dal combinato disposto tra le disposizioni dell'art. 13 della L.R. 14/2017 e della Delibera di G.R. n. 668 del 15.05.2018 emerge che i compiti della variante di adeguamento semplificata, si limitano alla:

- a) conferma o rettifica degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 2, comma 1, lett. e) della L.R. 14/2017;
- b) verifica dei dati trasmessi e contenuti all'interno della Scheda informativa;
- c) sostituzione del meccanismo S.A.U. Trasformabile prevista dalla L.R. 11/2004 con il quantitativo di suolo consumabile assegnato;
- d) verifica che la quantità di suolo assegnata non sia superiore al residuo di piano derivante dalle zone di espansione residenziale e produttiva non attuate.

3.1 Gli ambiti di urbanizzazione consolidata

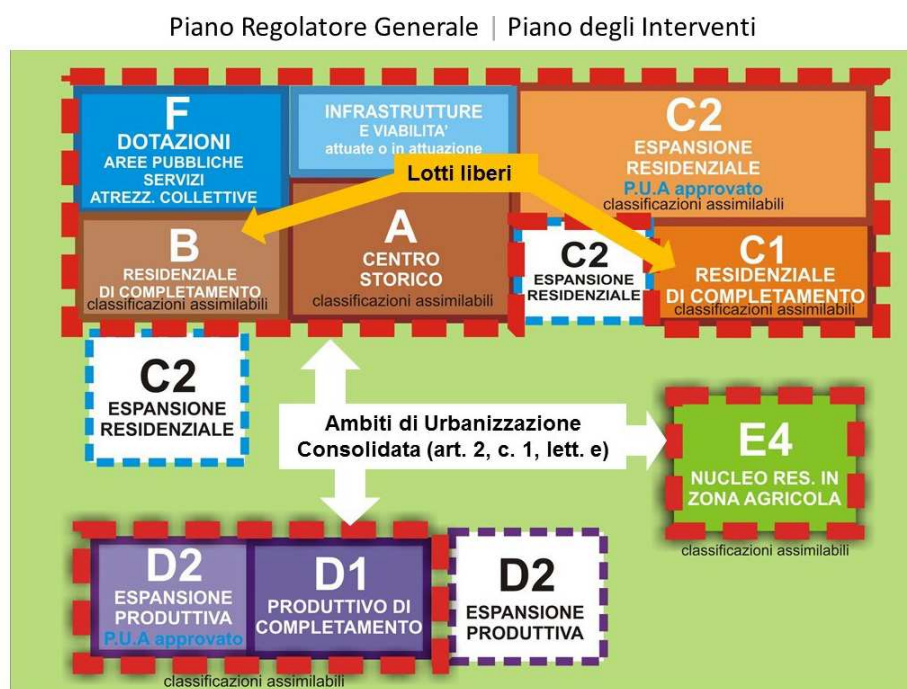
Gli ambiti di urbanizzazione consolidata vengono definiti dall'art. 2, comma 1, lett. e), come: *«l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree 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 ;»*

Da tale definizione si riscontra che questi nuovi ambiti non sembrano coincidere con gli omonimi previsti dalla L.R. 11/2004, la quale si limitava a definirli come le aree in cui *«sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme tecniche»*.

Tale perimetrazione, ai fini pratici, ha il compito di definire il limite entro il quale gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono sempre consentiti senza determinare consumo di suolo. La nuova definizione, tuttavia, ha lasciato alcuni margini interpretativi che allo stato attuale non sono stati chiariti definitivamente, neanche a seguito delle ulteriori specificazioni avvenute ad opera della D.G.R.V. n. 668 del 15.05.2018¹.

Lo schema guida proposto per la perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 2, comma 1, lett. e) della L.R. 14/2017, è quello indicato dal citato provvedimento n. 668 che di seguito si riporta.

¹ Il riferimento va al paragrafo 3. La perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, contenuto all'interno dell'Allegato B – Analisi, valutazioni e determinazione della quantità massima di consumo di suolo, di cui alla D.G.R.V. n. 668 del 15.05.2018, pubblicata nel BURV n. 51 del 25.05.2018.



Oltre a quanto disposto dai commi 5 e 6 dell'art. 13, si segnala inoltre quanto disciplinato dall'art. 12 della L.R. 14/2017, il quale stabilisce che sono sempre consentiti sin dall'entrata in vigore della legge ed anche successivamente, in deroga ai limiti definiti dal provvedimento n. 668/2018, anche i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico.

In sintesi sono stati riconosciuti come ambiti di urbanizzazione consolidata del Comune di Lusìa:

- le Z.T.O. A, B e le Z.T.O. C e D di completamento;
- i perimetri delle Z.T.O. C e D oggetto di P.U.A. approvato e/o in corso;
- aree intercluse assimilabili ad aree di completamento;
- i nuclei insediativi in zona agricola coincidenti anche con le Z.T.O. E4 individuate dal P.R.G.;
- le Z.T.O. F per dotazioni di aree pubbliche, servizi ed attrezzature collettive;

3.2 Verifica della quantità massima di consumo di suolo assegnata in funzione delle zone di espansione programmate dal P.R.G.

Il testo deliberato con D.G.R.V. n. 668/2018 prevede che: «[...] per i Comuni dotati di PAT la quantità assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo effettivo di Superficie Agricola Utilizzata (SAU) Trasformabile, calcolata in sede di approvazione del PAT, ovvero a quella residua a seguito dell'approvazione del PI o sue varianti; mentre per i Comuni dotati di solo PRG, la quantità assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo di territorio trasformabile quali zone C2 non attuate ed esterne al consolidato[...].»

Ai sensi delle DGR n. 668 e 1325/2918, tale norma è derogata per i Comuni che hanno adottato il PAT antecedentemente all'entrata in vigore della L.R. 14/2017 (24 giugno 2017), e dovranno adeguare lo strumento urbanistico redatto ai sensi della L.R. 11/04, secondo la quantità assegnata, la quale non potrà essere superiore alla quantità di SAU approvata dal PAT.

3.3 Registro fondiario del consumo di suolo

Ai fini della presente variante si è ritenuto utile, già in questa sede, predisporre un modello per il registro fondiario del consumo di suolo.

Tale registro avrà il compito di annotare e registrare tutti gli interventi edilizi e/o di trasformazione urbanistica che determinano, ai sensi della L.R. 14/2017, consumo di suolo; in modo particolare verranno registrati i dati relativi alla ditta richiedente, gli estremi catastali delle aree interessate, la localizzazione dell'intervento, la Z.T.O. del P.I., il consumo di suolo massimo potenziale previsto, il consumo di suolo effettivo (derivante dai dati del titolo edilizio definitivo) e l'eventuale residuo.

Tale registro verrà compilato ed aggiornato, ai fini del monitoraggio, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale.

3.4 La Scheda Informativa

Il punto 8 della Delibera di Giunta Regionale n. 668 del 15.05.2018 stabilisce che: *«[...] i Comuni in sede di adeguamento al presente provvedimento provvederanno, ai sensi dell'art. 13, comma 9 della L.R. n. 14/2017, alla "conferma o rettifica" degli ambiti di urbanizzazione consolidata inizialmente individuati e alla verifica dei dati trasmessi e contenuti nella "Scheda informativa" così come indicato nell'Allegato B "Analisi, valutazioni e determinazione della quantità massima di consumo di suolo"».*

A tale scopo sono vengono pertanto confermati, con la presente variante di adeguamento, i dati trasmessi nel 2017 e contenuti nella Scheda Informativa.

4 CONCLUSIONI

La presente Variante semplificata di adeguamento alla L.R. 14/2017, ha risposto a quanto disciplinato dall'art. 14 delle legge, che ne ha definito l'iter procedurale e a quanto disposto dall'art. 13, comma 10, il quale ha stabilito 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 allo strumento urbanistico generale secondo le procedure semplificate di cui all'articolo 14 e, contestualmente alla sua pubblicazione, ne trasmettono copia integrale alla Regione.»*

L'art. 14 alla lettera a) disciplina che *i comuni non dotati di PAT, in deroga al divieto di cui all'art. 48, comma 1, della L.R. n. 11/04, approvano la variante al PRG secondo la procedura di cui all'art. 50, commi 6,7 e 8 della L.R. 61/85.*

Le elaborazioni svolte hanno pertanto consentito di perimetrare e rettificare gli ambiti di urbanizzazione consolidata, così come definiti dall'art. 2, comma 1, lett. e) della L.R. 14/2017.

5 ELABORATI DI VARIANTE

- **Elaborati di progetto:**
- Allegato A – Scheda informativa, art. 4, comma 5, L.R. 14/2017;
- Allegato B – Perimetrazione e rettifica degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 2, comma 1, lett. e) della L.R. n. 14/2017 – scala 1:10.000;
- Allegato C – Relazione Tecnica;
- Allegato D – Stralcio Norme Tecniche,
- Allegato E – Registro fondiario del consumo di suolo;

Comune di LUSIA

Variante al P.R.G. di adeguamento alla L.R. 6 giugno 2017 n. 14

e alla Delibera di Giunta Regionale n. 668 del 15.05.2018

RELAZIONE TECNICA

Elaborati informatici:

- Supporto CD-ROM contenente gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 2, comma 1, lett. e) della L.R. n. 14/2017 in formato *.shp* e gli elaborati di variante in formato *.pdf*

Montagnana, lì 07.02.2023

Il Tecnico incaricato:

Arch. Lino De Battisti