



ALLEGATO  
F

**Variante al Piano di Assetto del Territorio  
ai sensi dell'art. 14 della L.R. 14/2017**

Adeguamento alle disposizioni della L.R. 6 giugno 2017 n. 14  
ed alla D.G.R.V. n. 668 del 15.05.2018

**Relazione Tecnica**



Protocollo del comune di Costa di Rovigo 000186 del 07-01-2019

**Amministrazione e coordinamento:**

**Il Sindaco  
Antonio Bombonato**

**Il Responsabile dell'Ufficio  
Tecnico  
Ing. Donato Bressan**

**Il Tecnico incaricato:**

**Dott. Lorenzo Zago  
Pianificatore Territoriale**

Adottato dal Consiglio Comunale  
in data 27.07.2018 Del. C.C. n. 23

Approvato dal Consiglio Comunale  
in data 21.12.2018 Del. C.C. n. 45

data: 28.12.2018

1	PREMESSA.....	2
2	LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE.....	3
3	IL PROVVEDIMENTO N. 668 DEL 15.05.2018.....	8
4	I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL P.A.T. AI SENSI DEGLI ARTT. 13 E 14 DELLA L.R. 14/2017.....	10
4.1	Gli ambiti di urbanizzazione consolidata.....	11
4.2	Verifica della quantità massima di consumo di suolo assegnata in funzione del residuo effettivo di S.A.U. trasformabile .....	13
4.3	Analisi del carico urbanistico residuo in funzione della quantità massima di consumo di suolo assegnata 14	
4.4	Registro fondiario del consumo di suolo.....	15
4.5	La Scheda Informativa .....	15
5	CONCLUSIONI.....	16
6	ELABORATI DI VARIANTE.....	17

## 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.

Il Comune di Costa di Rovigo, in linea con le nuove disposizioni e nei tempi prefissati dalla legge, ha provveduto a recepire i dati relativi alla scheda informativa unitamente alla ricognizione preliminare degli ambiti di urbanizzazione consolidata, con Delibera di Giunta Comunale n. 94 del 19.08.2017; tali informazioni sono poi state successivamente trasmesse mediante posta elettronica alla Regione del Veneto.

Con provvedimento n. 668 del 15 maggio 2018 (pubblicato sul BURV n. 51 del 25.05.2018), la Giunta regionale del Veneto ha approvato la definizione, ai sensi dall'art. 4 della legge regionale n. 14/2017, della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti comunali o sovracomunali omogenei. 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.A.T. del Comune di Costa di Rovigo, 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

L'Amministrazione Comunale di Costa di Rovigo, nell'ottica degli obiettivi generali che intende perseguire e delle finalità strategiche di pianificazione del territorio di cui alla L.R. n. 11/2004, è dotata di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale dei comuni di Arquà Polesine, Costa di Rovigo, Frassinelle Polesine, Fratta Polesine, Pincara, Villamarzana e Villanova del Ghebbo, ratificato con Delibera di Giunta Regionale n. 1266 del 03/08/2011; successivamente a tale data il Comune di Costa di Rovigo ha provveduto ad approvare successive varianti al Proprio Piano degli Interventi di seguito elencate:

- con delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 27.11.2012 esecutiva, è stata approvata la prima variante al Primo Piano degli Interventi;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 14.12.2013 esecutiva, è stata approvata la seconda variante al Primo Piano degli Interventi;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 21.06.2017 esecutiva, è stata approvata la terza variante al Primo Piano degli Interventi;

Il P.A.T.I. del Medio Polesine, ha definito anche per il Comune di Costa di Rovigo il dimensionamento massimo con orizzonte temporale decennale, delle nuove previsioni urbanistiche per lo sviluppo residenziale, produttivo, commerciale, direzionale e turistico del territorio, suddividendo il territorio comunale in "Ambiti territoriali Omogenei (A.T.O.)".

Per ogni A.T.O., pertanto, il P.A.T.I. ha quantificato il dimensionamento relativo al carico urbanistico aggiuntivo residenziale e produttivo/commerciale/direzionale/turistico, tenendo fermo comunque il carico urbanistico residuo derivante dal previgente P.R.G.

Di seguito si riportano i dati dimensionali relativi al carico urbanistico aggiuntivo per ogni A.T.O. definito dal P.A.T.I.

### ATO A.2.1. - TERRITORIO AGRICOLO - COSTIOLA

#### CARICO INSEDIATIVO

	Stato Attuale		Carico aggiuntivo			PAT		
	Abitanti n°	Standards mq	mc	nuovi abitanti 220mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab t	Abitanti futuri n°	Standards futuri mq	differenza standards mq
Residenziale	210	2.102,72	12.000	55	2.400	265	4.503	-297
Accordo pubblico / privato Residenziale			-	-	-	-	-	-

Produttivo	mq	0			standard	10 mq/ 100 mq
Commerciale	mq	0			standard	100 mq /100 mq di SLP
Direzionale	mc	0			standard	100 mq /100 mq di SLP
Turistico	mc	0			standard	15 mq/100 mc o 10 mq/ 100 mq
Accordo pubblico / privato Produttivo			Produttivo mq -	Commerciale mq -	Direzionale mc -	Turistici mc -

ATO A2 1	Abitanti futuri n°	Standards futuri mq
<b>Totali</b>	<b>265</b>	<b>4.503</b>

**ATO A.2.2. - TERRITORIO AGRICOLO - COATE**

**CARICO INSEDIATIVO**

	Stato Attuale		Carico aggiuntivo			PAT		
	Abitanti n°	Standards mq	mc	nuovi abitanti 220mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab t	Abitanti futuri n°	Standards futuri mq	differenza standards mq
Residenziale	69	0	3.000	14	600	83	600	- 600
Accordo pubblico / privato	Residenziale		-	-	-	-	-	-

Produttivo	mq	0		standard	10 mq/ 100 mq
Commerciale	mq	0		standard	100 mq /100 mq di SLP
Direzionale	mc	0		standard	100 mq /100 mq di SLP
Turistico	mc	0		standard	15 mq/100 mc o 10 mq/ 100 mq
Accordo pubblico / privato	Produttivo		Produttivo mq -	Commerciale mq -	Direzionale mc - Turistici mc -

ATO A2 2		Abitanti futuri n°	Standards futuri mq
<b>Totali</b>		<b>83</b>	<b>600</b>

**ATO R.2.1. - TERRITORIO RESIDENZIALE - COSTA DI ROVIGO**

**CARICO INSEDIATIVO**

	Stato Attuale		Carico aggiuntivo			PATI		
	Abitanti n°	Standards mq	mc	nuovi abitanti 220mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab t	Abitanti futuri n°	Standards futuri mq	differenza standards mq
Residenziale	2.477	126.338	86.000	391	17.200	2.868	143.538	109.138
Accordo pubblico / privato	Residenziale		33.697	153-	6.739-	-	-	-

Produttivo	mq	0		standard	10 mq/ 100 mq
Commerciale	mq	0		standard	100 mq /100 mq di SLP
Direzionale	mc	0		standard	100 mq /100 mq di SLP
Turistico	mc	0		standard	15 mq/100 mc o 10 mq/ 100 mq
Accordo pubblico / privato	Produttivo		Produttivo mq -	Commerciale mq -	Direzionale mc - Turistici mc -

ATO R2 1		Abitanti futuri n°	Standards futuri mq
<b>Totali</b>		<b>3.021</b>	<b>150.277</b>

**ATO P.2.1. - TERRITORIO PRODUTTIVO - COSTA SUD****CARICO INSEDIATIVO**

	Stato Attuale		Carico aggiuntivo			PATI		
	Abitanti n°	Standards mq	mc	nuovi abitanti 220mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab t	Abitanti futuri n°	Standards futuri mq	differenza standards mq
Residenziale	60	226.582	<b>10.000</b>	45	2.000	105	228.582	224.582
Accordo pubblico / privato Residenziale			-	-	-	-	-	-

Produttivo	mq	<b>152.589</b>		standard	10 mq/ 100 mq
Commerciale	mq	<b>150.000</b>		standard	100 mq /100 mq di SLP
Direzionale	mc	<b>0</b>		standard	100 mq /100 mq di SLP
Turistico	mc	<b>0</b>		standard	15 mq/100 mc o 10 mq/ 100 mq
Accordo pubblico / privato Produttivo			Produttivo mq -	Commerciale mq -	Direzionale mc - Turistici mc -

ATO P2 1		Abitanti futuri n°	Standards futuri mq
Totali		<b>105</b>	<b>228.582</b>

Dai dati riportati nelle tabelle sopra riportate si evince pertanto che il P.A.T.I. ha previsto per il Comune di Costa di Rovigo un carico urbanistico aggiuntivo residenziale pari a **mc. 144.697** ed un carico aggiuntivo produttivo/commerciale/direzionale/turistico pari a **mq. 302.589**.

Il P.A.T.I. del Medio Polesine ha provveduto inoltre a recepire per il Comune di Costa di Rovigo tre accordi pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n.11/2004, di seguito elencati:

- ACCORDO 1 ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 proposto dalla ditta Costa sviluppo s.p.a., per l'inserimento di una zona commerciale all'interno del parco tematico per il tempo libero, recepito con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 12.03.2009;
- ACCORDO 2 ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 proposto dalle ditte Costa sviluppo s.p.a. e Agricola Laghetto S.a.s., per l'ampliamento della macro-area produttiva, recepito con Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 12.03.2009;
- ACCORDO 3 ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 proposto dalla ditta Ferrari Giuseppe per la realizzazione di un eco-villaggio residenziale, recepito con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 12.03.2009;

Tali accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 sono poi stati recepiti ed individuati all'interno della prima Variante al Piano degli Interventi, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 27.11.2012

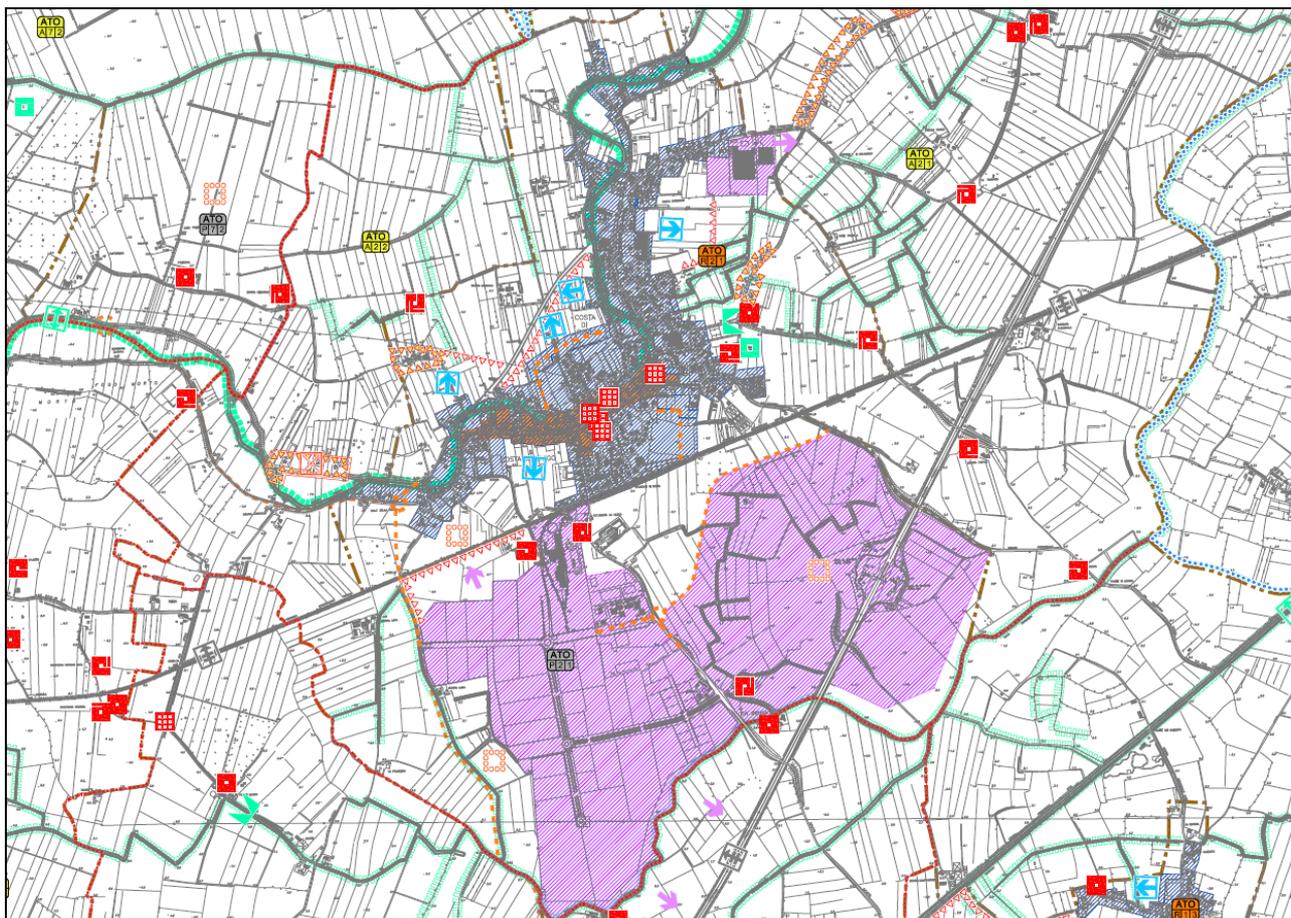


Figura 1 - Estratto dall'elab. A5 Carta della Trasformabilità - Azioni strategiche del P.A.T.I. del Medio Polesine

Le successive varianti al Piano degli Interventi, coerentemente con quanto definito dal P.A.T.I. del Medio Polesine, hanno recepito le manifestazioni d'interesse dei cittadini meritevoli di accoglimento ed in linea con la normativa urbanistica locale e regionale, oltre a rivisitare la zonizzazione di Piano.

In particolar modo sono stati rivisti alcuni indici di edificabilità delle zone di completamento e sono state individuate le nuove Z.T.O. C1/S – Nuclei residenziali consolidati, che corrispondono agli ambiti di edificazione diffusa del P.A.T.I.

Al loro interno, con la Variante n. 2 al P.I., sono stati localizzati i lotti liberi a volumetria predefinita richiesti dagli aventi titolo.

Allo stato attuale pertanto, il Piano degli Interventi di Costa di Rovigo, oltre ad aver confermato le previsioni di espansione residenziale del previgente P.R.G. (già inserite all'interno dell'urbanizzazione consolidata del P.A.T.I.), introduce un carico urbanistico aggiuntivo residenziale pari a **mc. 92.343** inferiore pertanto al carico aggiuntivo residenziale previsto dal P.A.T.I. pari a mc. 144.697.

L'ultima variante al P.I., approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 21.06.2017, non ha introdotto ulteriori modifiche al carico urbanistico, in quanto la stessa si è limitata a recepire le disposizioni dettate dalla L.R. n. 50/2012 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto" e s.m.i. ed a disciplinare alcuni manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo.

Protocollo del comune di Costa di Rovigo 0000186 del 07-01-2019

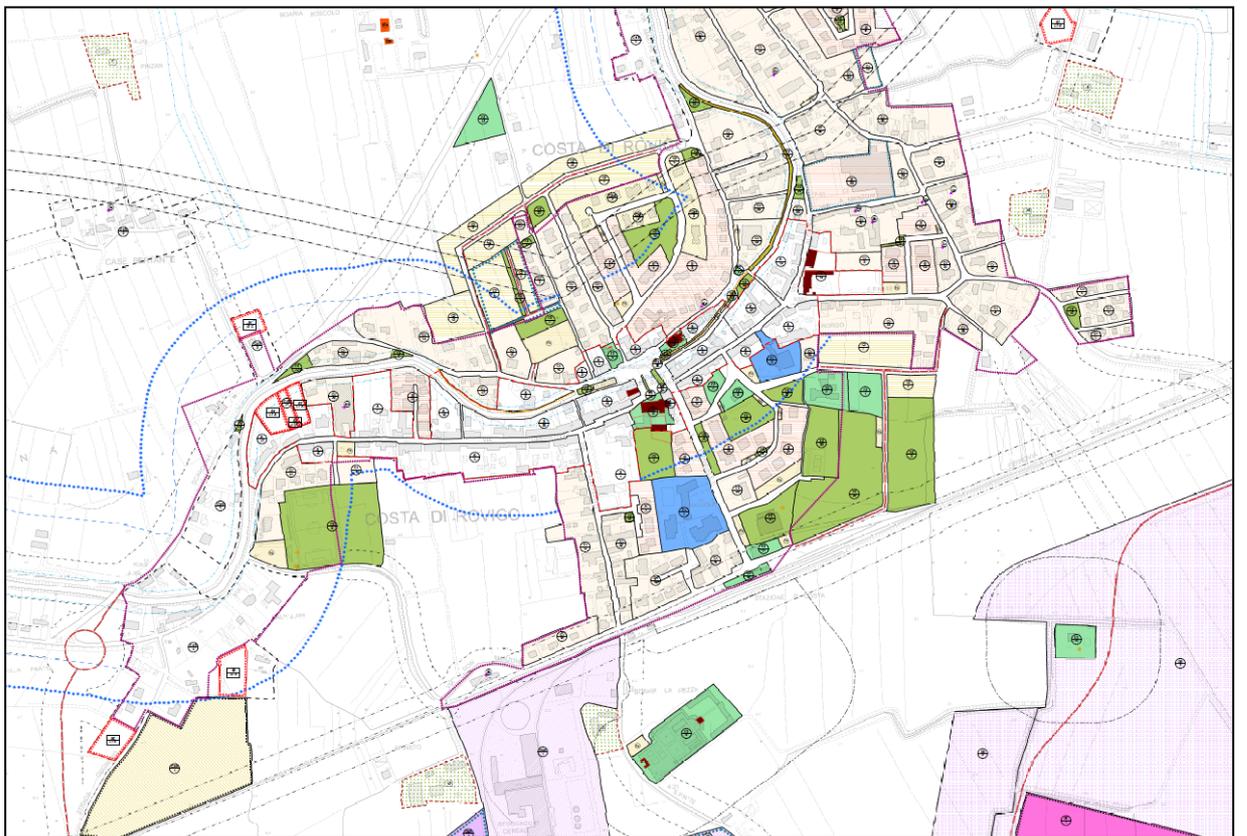
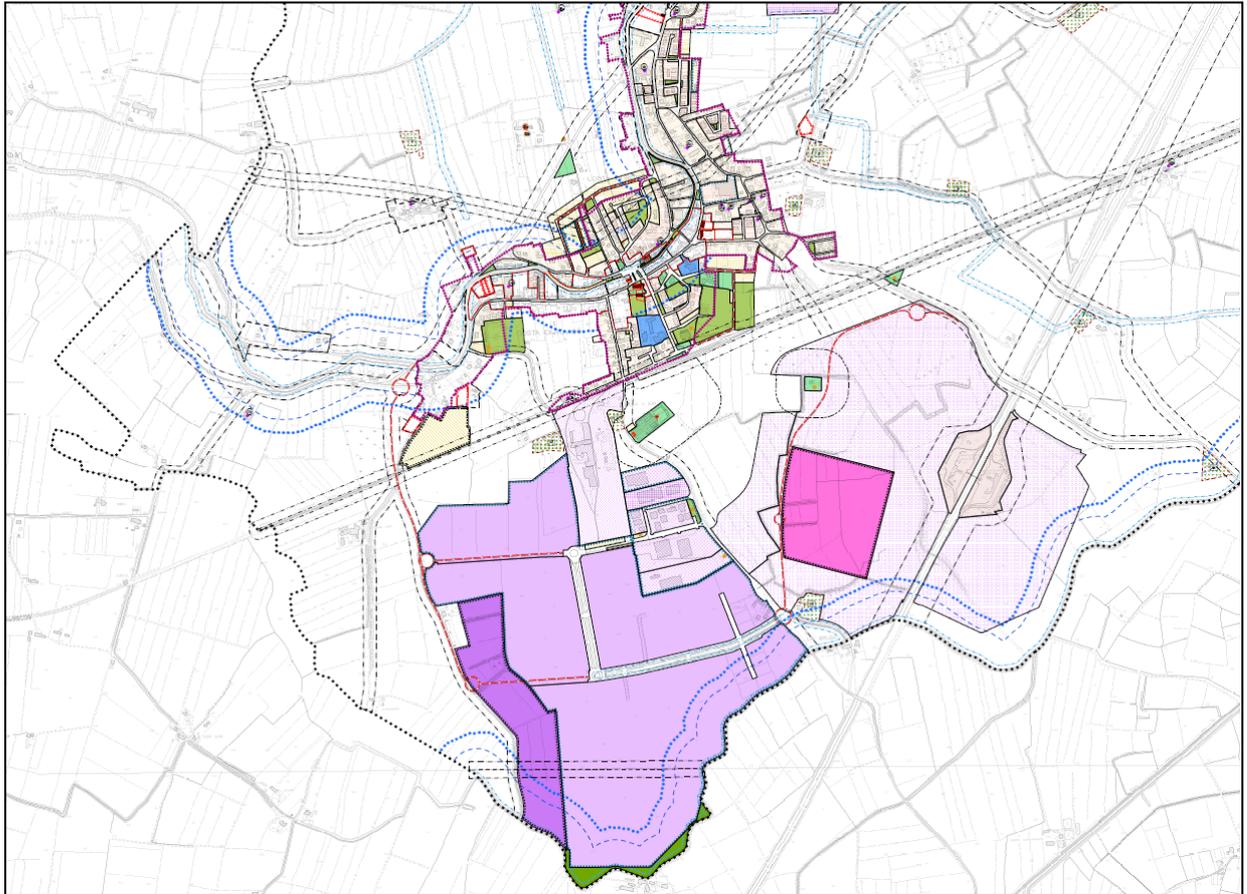


Figure 2-3 - Estratti dalla Variante 3 al Piano degli Interventi

### 3 IL PROVVEDIMENTO N. 668 DEL 15.05.2018

Con Delibera di Giunta Regionale n. 668 del 15 maggio 2018, pubblicata sul BURV n. 51 del 25.05.2018, la Regione ha determinato l'individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera a) della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14.

A seguito di tale provvedimento, a cui si rinvia per i contenuti analitici e di formazione, le trasformazioni urbanistiche che avvieranno i Comuni, andranno dunque indirizzate prioritariamente verso soluzioni che privilegino interventi di recupero, riqualificazione e rigenerazione, ai sensi degli articoli 5, 6 e 7 della L.R. n. 14/2017, con utilizzazione delle aree esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata, secondo le quantità indicate nell'Allegato C "Ripartizione quantità massima di consumo di suolo", solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo disponibile con interventi che garantiscano la massima compatibilità ambientale. Tale principio, già enunciato all'articolo 2 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", viene ulteriormente sviluppato dalla L.R. n. 14/2017 che assume, tra i principi informatori, la riduzione progressiva del consumo di suolo, la rinaturalizzazione del suolo impropriamente occupato, la riqualificazione e la rigenerazione.

La sottostante tabella riporta i valori relativi alla sintesi delle considerazioni svolte per la determinazione della quantità di consumo di suolo per ASO (Ambiti Sovracomunali Omogenei) e per singolo comune, come integrate e modificate dalle valutazioni esposte nell'Allegato D.

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 Allegato D
23	29017	Corbola	Rovigo	28,14	16,88	100,00%	16,88	0,50%	0,00%	0,00%	16,97	
8	26022	Cordignano	Treviso	18,64	11,18	80,00%	8,95	-0,50%	0,00%	-0,50%	8,86	
9	24034	Cornedo Vicentino	Vicenza	49,03	29,42	85,31%	25,10	0,00%	0,00%	-1,00%	24,85	
5	26023	Cornuda	Treviso	29,54	17,72	95,00%	16,84	-0,50%	0,00%	0,00%	16,75	
21	28035	Correzzola	Padova	41,50	24,90	92,13%	22,94	0,50%	0,00%	0,00%	23,06	
1	25016	Cortina d'Ampezzo	Belluno	0,00	0,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00	
30	29018	Costa di Rovigo	Rovigo	44,73	26,84	75,00%	20,13	0,50%	0,00%	0,00%	20,23	
28	24035	Costabissara	Vicenza	34,10	20,46	87,71%	17,95	0,00%	0,00%	-0,50%	17,86	
16	23030	Costermano	Verona	12,07	7,24	75,35%	5,45	0,00%	0,00%	0,00%	5,45	
28	24036	Creazzo	Vicenza	17,24	10,34	87,71%	9,07	0,00%	0,00%	0,00%	9,07	
6	24037	Crespadoro	Vicenza	8,06	4,83	90,81%	4,39	-0,50%	0,00%	0,00%	4,37	
5	26024	Crespano del Grappa	Treviso	16,79	10,07	95,00%	9,57	-0,50%	0,00%	-0,50%	9,47	
8	26025	Crocetta del Montello	Treviso	36,29	21,77	80,00%	17,42	-0,50%	0,00%	0,00%	17,33	
26	28036	Curtarolo	Padova	22,61	13,57	90,00%	12,21	0,00%	0,00%	0,00%	12,21	②
1	25017	Danta di Cadore	Belluno	3,60	2,16	100,00%	2,16	0,00%	0,00%	0,00%	2,16	②
6	23031	Dolcè	Verona	26,68	16,01	90,81%	14,54	0,00%	0,00%	0,00%	14,54	
12	27012	Dolo	Venezia	93,21	55,93	95,00%	53,13	0,50%	0,00%	-0,50%	19,64	①
1	25018	Domegge di Cadore	Belluno	18,35	11,01	100,00%	11,01	0,00%	0,00%	-0,50%	4,12	①

**RELAZIONE TECNICA**

Per una più immediata lettura l'elencazione è per ordine alfabetico dei comuni, con a fianco l'identificativo numerico del proprio ASO di appartenenza oltre, ovviamente, al codice ISTAT. L'ultima colonna identifica l'eventuale rimando alle specificazioni di dettaglio applicabili ai comuni individuati nell'Allegato D (comuni per i quali è stato assegnato come quantitativo di suolo consumabile il valore medio dell'ASO di appartenenza, a seguito delle incongruenze riscontrate con i dati trasmessi mediante la scheda informativa.)

Dalla lettura della tabella sopra riportata emerge che sono stati assegnati al Comune di Costa di Rovigo **20,23 Ha, come quantità massima di consumo di suolo ammesso fino al 2050, pari a circa 202.300 mq.**

#### 4 I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL P.A.T. AI SENSI DEGLI ARTT. 13 E 14 DELLA L.R. 14/2017

La presente Variante al P.A.T. 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 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 e dal confronto avvenuto con i tecnici funzionari della Regione Veneto, 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 effettivo di Superficie Agricola Utilizzata Trasformabile calcolata in sede di P.A.T., ovvero a quella residua a seguito dell'approvazione del P.I. o sue varianti;

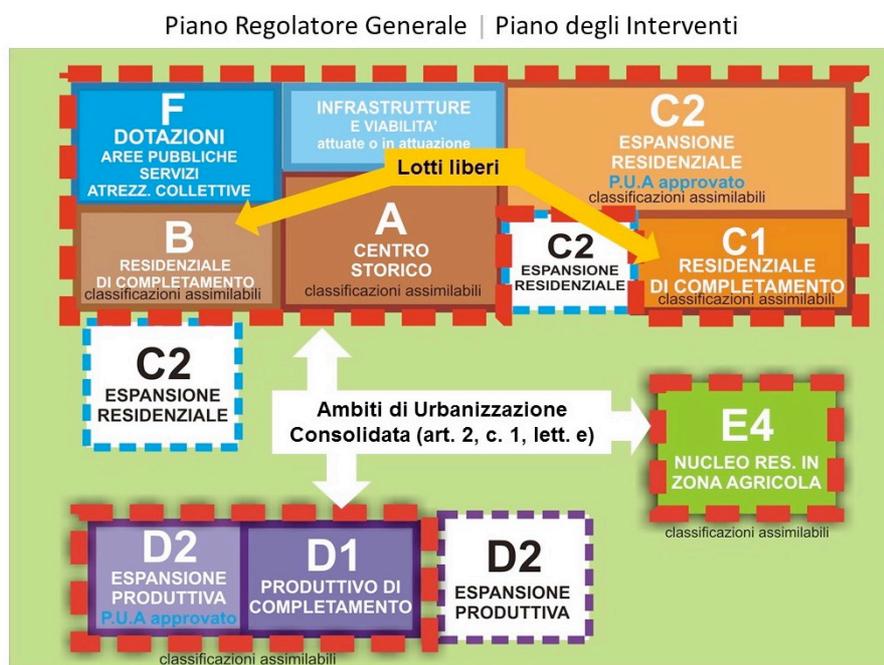
#### 4.1 Gli ambiti di urbanizzazione consolidata

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 15.05.2018<sup>1</sup>.

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.



Per la perimetrazione di tali ambiti inoltre, si è ritenuto di fare riferimento anche ai casi particolari, riconosciuti dalla L.R. 14/2017, che sono stati fatti salvi dall'art. 13 della legge recante le disposizioni transitorie; questi riguardano in particolare:

<sup>1</sup> 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.

RELAZIONE TECNICA

- a) i procedimenti in corso: intesi come i titoli abilitativi edilizi già avviati con la presentazione allo sportello unico della domanda di permesso di costruire ovvero delle comunicazioni o segnalazioni comunque denominate e i procedimenti relativi ai P.U.A., avviati con la presentazione al Comune della proposta corredata dagli elaborati previsti dall'art. 19 della L.R. 11/2004;
- b) gli accordi tra soggetti pubblici e privati, di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004, per i quali, alla data di entrata in vigore della legge 14/2017, sia già stata deliberata dalla giunta o dal consiglio comunale la dichiarazione di interesse pubblico.

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 Costa di Rovigo:

- 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;
- i nuclei insediativi in zona agricola coincidenti con le Z.T.O. C1/S – Nuclei residenziali consolidati;
- le Z.T.O. F per dotazioni di aree pubbliche, servizi ed attrezzature collettive;
- gli ambiti degli accordi pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, già approvati in sede di redazione del P.A.T.I. del Medio Polesine e dichiarati di interesse pubblico.

Con la presente variante semplificata di adeguamento sono state apportate alcune rettifiche rispetto alla ricognizione preliminare effettuata nell'agosto 2017.

In particolare l'Amministrazione ha ritenuto di ricomprendere all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata anche l'ambito della zona destinata a Parco tematico e polo integrato per il tempo libero, di fatto funzionalmente collegata con l'ambito a destinazione commerciale inserito nell'accordo pubblico/privato, approvato con Delibera di Consiglio n. 11 del 12.03.2009. Tale ambito a destinazione commerciale infatti (Z.T.O. D7), si inserisce e si ricollega all'interno di una più vasta area (Parco tematico e polo integrato per il tempo libero), già dichiarata di rilevante interesse pubblico dall'Amministrazione nell'ambito dello stesso accordo<sup>2</sup> sottoscritto e recepito, prima dal P.A.T.I. del Medio Polesine (approvato ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004, con D.G.R.V. 1266 del 03.08.2011) ed in seguito dal Piano degli Interventi n. 1 (approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 27.11.2012), come confermato dalle successive varianti al P.I. (in ultima la Variante n. 3 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 21.06.2017). Scopo del citato accordo è quindi, da un lato individuare una specifica porzione interclusa dell'ambito da destinare ad attività commerciali (necessarie allo sviluppo economico del polo stesso), dall'altro la conferma della restante porzione di zona già destinata a polo integrato per il tempo libero.

La rettifica ha comportato, inoltre, la perimetrazione di alcune aree per dotazioni di servizi ed attrezzature collettive, adiacenti al tessuto urbanizzato esistente.

---

<sup>2</sup> L'Accordo ex art. 6 della L.R. 11/2004 denominato "Accordo ex art. 6 della L.R. 11/2004 tra Pubblica Amministrazione e Privati relativo al Polo Integrato per il tempo libero" approvato con Delibera di C.C. n. 11 del 12.03.2009, recita: «L'Amministrazione comunale ritiene che l'Attuazione della zona F2/D – ora D8 – (polo integrato per il tempo libero), sia di rilevante interesse pubblico e che sia quindi opportuno definire con la parte privata le condizioni alle quali convenire la previsione dei presupposti urbanistici necessari affinché la zona sia dotata delle attività commerciali necessarie a conferire alla stessa l'indispensabile impulso economico affinché possa essere compiutamente realizzata.»

#### 4.2 Verifica della quantità massima di consumo di suolo assegnata in funzione del residuo effettivo di S.A.U. trasformabile

L'Allegato B "Verifica residuo effettivo di S.A.U. trasformabile e quantità massima di consumo del suolo assegnata dalla D.G.R.V. n. 668 del 15.05.2018", allegato alla presente Variante, adempie alla disposizione prevista dal punto 7 del citato provvedimento che assegna per ogni Comune la quantità massima di suolo consumabile fino al 2050.

Il testo deliberato prevede infatti che: «[...]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[...]»

La verifica è partita dal dato iniziale riguardante la S.A.U. Trasformabile determinata in sede di P.A.T.I. del Medio Polesine e quantificata in circa 130 Ha. Come segnalato nell'Allegato B, tale quantitativo non è mai stato oggetto di ripartizione tra i 7 Comuni, rendendosi necessaria, ai fini analitici di quanto richiesto dalla norma, la scorporazione da tale dato totale del quantitativo di S.A.U. Trasformabile afferente al solo territorio di Costa di Rovigo.

A tale scopo si è optato per la logica soluzione del rapporto percentuale della superficie territoriale comunale in riferimento alla totalità della superficie del P.A.T.I.; le calcolazioni eseguite hanno pertanto quantificato la S.A.U. Trasformabile del territorio di Costa di Rovigo nel 13,6% di 130,039 Ha, pari a circa 17,68 Ha.

A partire da tale dato si è quindi proceduto alla verifica del residuo effettivo di S.A.U. Trasformabile, considerando le superfici trasformate e gli interventi in corso, unitamente ai recuperi di superficie derivanti dallo stralcio di aree trasformabili.

Da tale verifica emerge che gli interventi di trasformazione hanno riguardato principalmente alcuni dei lotti liberi individuati dal Piano degli Interventi all'interno delle Z.T.O. C1/S – Nuclei residenziali consolidati, mentre non sono ancora stati oggetto di trasformazione o procedimento in corso, gli ambiti degli accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, comunque fatti salvi dall'art. 13 della L.R. 14/2017 e le Z.T.O. C2 di espansione.

La metodologia di calcolo adottata, condivisa anche nell'ambito di un apposito incontro con i tecnici funzionari della Regione Veneto, ha permesso di verificare quanto riportato nella seguente tabella:

<b>SAU MAX TRASFORMABILE DEL COMUNE DI COSTA DI ROVIGO ASSEGNATA DAL P.A.T.I. (S.T. P.A.T.I. / S.T. COSTA DI ROVIGO)</b>	13,6% di 1.300.390 = 17,68 HA = 176.800 mq
<b>Consumo SAU effettivo P.I. Vigente Costa di Rovigo</b>	20.925 mq
<b>Recupero SAU P.I. Vigente Costa di Rovigo</b>	- 48.994 mq
<b>Consumo netto effettivo di S.A.U. Trasformabile da P.I.</b>	0 mq
<b>Saldo S.A.U. Trasformabile</b>	(176.800 mq – 20.925 mq consumo) + 48.994 mq recupero = 204.869 mq
<b>Consumo massimo per il Comune di Costa di Rovigo da D.G.R.V. 668/2018</b>	20, 23 Ha = 202.300 mq
<b>Q. MAX suolo consumabile fino al 2050</b>	<b>202.300 mq</b>

Il calcolo conferma il quantitativo massimo di suolo consumabile fino al 2050 assegnato al Comune di Costa di Rovigo dalla D.G.R.V. n. 668/2018, essendo il saldo S.A.U. superiore a quanto determinato dal provvedimento.

Tale quantitativo sostituisce pertanto il meccanismo della S.A.U. di cui all'art. 13, comma 1, lett. f) della L.R. 11/2004, come disposto dall'art. 20 comma 1 della L.R. 14/2017 e come confermato dalla FAQ n. 13 riportata sul portale web della Regione Veneto.

#### 4.3 Analisi del carico urbanistico residuo in funzione della quantità massima di consumo di suolo assegnata

L'elaborato analitico allegato alla presente Variante semplificata denominato "Analisi del carico urbanistico residuo in funzione della quantità massima di suolo consumabile assegnata", ha analizzato per ogni A.T.O. il carico urbanistico residuo residenziale e produttivo/commerciale/direzionale/turistico derivante dal P.A.T.I. ed aggiornato a seguito delle successive varianti al Piano degli Interventi. In buona sostanza tale elaborato ha voluto mettere in relazione il carico urbanistico residuo espresso in mc/mq (compreso quello pregresso derivante dalle previsioni del previgente P.R.G., confermate dal P.A.T.I. e dal P.I. e non ancora attuate) con il quantitativo di superficie di suolo consumabile assegnato dalla D.G.R.V. 668/2018, come verificato dall'Allegato B alla presente Variante.

Le elaborazioni sono sintetizzate all'interno della seguente tabella:

A.T.O.	Carico aggiuntivo residenziale da P.A.T.I. (mc)	Carico residenziale residuo del P.A.T.I. (mc)	Carico residenziale pregresso P.R.G. (Z.T.O. C2 inattuate) (mc)	Carico aggiuntivo produttivo-commerciale-direz.-turist. da P.A.T.I. (mq)	Carico residuo produttivo-commerciale-direz.-turist. da P.A.T.I. (mq)
A.T.O. A2.1 "Costiola"	12.000	9.200	0	0	0
A.T.O. A.2.2 "Coate"	3.000	3.000	0	0	0
A.T.O. R.2.1 "Costa di Rovigo"	86.000 + 33.697	30.154	38.408	0	0
A.T.O. P.2.1 "Cosat Sud"	10.000	10.000	0	302.589	0
<b>Totali</b>	<b>144.697</b>	<b>52.354</b>	<b>38.408</b>	<b>302.589</b>	<b>0</b>

I dati sopra riportati evidenziano che il carico urbanistico residuo del P.A.T.I. per il Comune di Costa di Rovigo, è afferente al solo carico residenziale, quantificato in **52.354 mc**. Per determinare il carico residuo totale, si è considerato anche il pregresso derivante dal previgente P.R.G. e corrispondente alle Z.T.O. C2 confermate dal vigente P.I., ma non ancora attuate, quantificato in **38.408 mc**.

L'Allegato B alla presente Variante semplificata, ha confermato il quantitativo di suolo consumabile fino al 2050 per il Comune di Costa di Rovigo, assegnato con la D.G.R.V n. 668/2018 e pari a **20,23 Ha**.

Tale dato è stato messo in relazione con il carico urbanistico residuo totale residenziale al fine di valutarne la coerenza, nell'ipotesi che tale carico debba rispondere per intero alle esigenze di trasformazione urbanistica esterna agli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati.

Al fini pratici il carico urbanistico residenziale residuo espresso in mc è stato rapportato in mq, considerando il rapporto 1mc/1mq, in modo tale da disporre di un dato teorico di superficie soggetta a consumo potenziale.

<b>Q. MAX suolo consumabile fino al 2050</b>	<b>202.300 mq</b>
Carico urbanistico residenziale residuo da P.A.T.I.	52.354 mq <sup>3</sup>
Carico urbanistico residenziale pregresso del P.R.G., confermato dal P.A.T.I. e dal P.I.	38.408 mq
<b>Totale carico urbanistico residenziale residuo</b>	<b>= 90.762 mq &lt; 202.300 mq</b>

I dati sopra riportati dimostrano, pertanto, che il carico urbanistico residuo totale è coerente con il quantitativo massimo di suolo consumabile fino al 2050.

#### 4.4 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.

#### 4.5 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 nell'ambito del processo di pianificazione della presente Variante semplificata, sono stati verificati i dati relativi alla Scheda Informativa trasmessa dall'Ufficio Tecnico nell'agosto 2017.

Come precedentemente esposto nei paragrafi precedenti, gli interventi effettivi di trasformazione, da una verifica effettuata con l'Ufficio Tecnico Comunale, hanno riguardato alcuni lotti liberi a volumetria predefinita localizzati all'interno delle Z.T.O. C1/S – Nuclei residenziali consolidati (ambiti di edificazione diffusa del P.A.T.I.), attuati mediante intervento edilizio diretto, per un totale di 20.925 mq circa di superficie trasformata e/o interessata da procedimenti in corso.

Su indicazione dei tecnici funzionari della Regione Veneto si è tuttavia scelto di non riportare tale dato anche nella scheda in formato elettronico, in quanto la voce "Superficie territoriale trasformata o interessata da procedimenti in corso" afferisce alle aree destinate al nuovo sviluppo insediativo oggetto di P.U.A.

I dati trasmessi e contenuti nella Scheda Informativa sono pertanto stati confermati.

<sup>3</sup> Al fini pratici il dato riferito al carico urbanistico residenziale espresso in mc è stato rapportato in mq, considerando il rapporto 1mc/1mq, in modo tale da disporre di un dato teorico di superficie soggetta a consumo potenziale.

## 5 CONCLUSIONI

La presente Variante semplificata di adeguamento alla L.R. 14/2017, ha risposto a quanto disciplinato dall'art. 14 della 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.»

Come precedentemente esposto né la L.R. 14/2017, né il successivo provvedimento n. 668 del 15.05.2018, hanno stabilito quali fossero i contenuti specifici della variante di adeguamento. Tale fatto ha quindi generato in partenza alcune difficoltà interpretative in merito agli elaborati ed alle elaborazioni necessarie, poi risolte grazie al confronto avvenuto anche con i tecnici funzionari della Regione Veneto.

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, ed hanno verificato e confermato il quantitativo di suolo consumabile assegnato, in relazione a quanto disposto dal punto 7 della D.G.R.V. n. 668/2018.

Le ulteriori analisi, a corredo della variante di adeguamento, hanno inoltre valutato la coerenza del carico urbanistico residuo totale con la quantità massima di suolo consumabile assegnata; sono inoltre stati confermati i dati relativi alla "Scheda informativa" compilata e trasmessa dall'Amministrazione nell'agosto 2017.

Il graduale processo di adeguamento della strumentazione urbanistica alla legge che disciplina il consumo di suolo, si completerà successivamente sulla base dei successivi provvedimenti attesi da parte della Giunta Regionale. Questi riguarderanno in particolar modo<sup>4</sup>:

- i criteri di individuazione e gli obiettivi di recupero degli ambiti urbani di rigenerazione;
- le regole e le misure applicative ed organizzative per i crediti edilizi;
- le procedure di verifica e monitoraggio;
- i criteri di individuazione degli interventi pubblici (accordi di programma di interesse regionale);
- i criteri di selezione delle domande per il fondo di rotazione;
- le altre indicazioni utili al raggiungimento delle finalità previste dalla legge.

Alla luce di quanto precedentemente esposto, si ritiene di aver adempiuto, per quanto di competenza, alle richieste espresse da codesta Amministrazione nell'ambito dell'incarico conferitomi.

Lendinara, li 12.07.2018

Il Tecnico incaricato:

Dott. Pianificatore Terr.  
Lorenzo Zago

---

<sup>4</sup> Così come confermato dalla FAQ n. 12 riportata al seguente indirizzo: <https://www.regione.veneto.it/web/ambiente-e-territorio/faq-consumo-di-suolo>

## 6 ELABORATI DI VARIANTE

### Elaborati di progetto:

- Allegato A – 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 B – Verifica del residuo effettivo di S.A.U. trasformabile e quantità massima di consumo di suolo assegnata dalla D.G.R.V. n. 668 del 15.05.2018;
- Allegato D – Registro fondiario del consumo di suolo;
- Allegato E – Scheda informativa, art. 4, comma 5, L.R. 14/2017;
- Allegato F – Relazione Tecnica;

### Elaborati di analisi:

- Allegato C – Analisi del carico urbanistico residuo in funzione della quantità massima di suolo consumabile assegnata;

### 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*