



Comune di Ceneselli
Provincia di Rovigo

**VARIANTE
PRG**

Elaborato

2

RELAZIONE TECNICA

Variante PRG di adeguamento alla LR 6 giugno 2017 n. 14 e
alla DGRV n. 668/2018

Sindaco
Angela Gazzi

Responsabile Area Tecnica
Stefano Manfredi

Progettista
Roberto Bernardelli - Studio tecnico

DATA Maggio 2020

1 Premessa

La 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 BUR n. 56 del 9 giugno 2017, ed entrata in vigore il 24 giugno 2017, detta norme che prevedono una revisione della strumentazione urbanistica comunale al fine di ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050.

Una rilevante importanza è attribuita dalla legge alle previsioni volte alla riqualificazione ambientale e alla rigenerazione urbana, prevedendo anche azioni quali la demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado, il recupero, la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e lo sviluppo di tipologie edilizie urbane a basso impatto energetico e ambientale. Per favorire l'avvio di tali politiche è stato istituito anche un fondo regionale per la rigenerazione urbana e per le spese di progettazione e demolizione delle opere incongrue.

La LR 14/2017 ha previsto come primo adempimento da parte dei Comuni l'individuazione degli "ambiti di urbanizzazione consolidata", e la certificazione dello stato dei suoli, mediante la compilazione di una scheda. Tale attività a cui hanno aderito sostanzialmente quasi tutti i comuni è stata utilizzata per consentire l'emanazione di uno specifico provvedimento della Giunta Regionale, contenente la quantità massima di consumo di suolo ammesso per ogni Comune.

Il Comune di Ceneselli ha provveduto a trasmettere alla Regione la scheda informativa contenente le informazioni relative alle previsioni dimensionali dello strumento urbanistico e la tavola degli ambiti di urbanizzazione consolidata, accompagnata da una relazione esplicativa sulle modalità di calcolo¹.

Con DGR n. 668 del 15 maggio 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.

Il Comune di Ceneselli è dotato di PRG adeguato alla deliberazione GRV n°3885 del 25/7/95 di approvazione con modifiche di ufficio.

La presente Variante, denominata "Variante di adeguamento alla LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo", individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata come definiti dall'articolo 2, comma 1, lettera e) della LR 14/2017 e determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in applicazione della deliberazione della Giunta Regionale n. 668 del 15 maggio 2018.

¹La documentazione è stata trasmessa alla Regione ed assunta al protocollo regionale il 22/8/2017 (prot. 355073).

2 Modifiche alla LR 11/04 introdotte con la LR14/17

Con l'approvazione della LR 14/17 è stata modificata la legge 11/04, *Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*, di seguito si riportano le principali modifiche che hanno attinenza con la Variante di adeguamento alla LR 14/17.

Art. 13 - Disposizioni transitorie.

10. 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. (i)

13. (...) i comuni non ancora dotati di PAT possono adottare, in deroga al divieto di cui all'articolo 48, comma 1, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, una variante al piano regolatore generale con la procedura di cui all'articolo 50, commi 6, 7 e 8, della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio".

14. Nei comuni non dotati di PAT si applica l'articolo 18, commi 7 e 7 bis, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, e il termine quinquennale di decadenza decorre dall'entrata in vigore della presente legge.

Art. 14 - Procedure per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali.

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.

Alla luce di tali determinazioni il Comune di Ceneselli essendo non dotato di PAT, ma solo di PRG, elabora un documento con il quale viene recepito (sotto forma di integrazione normativa) il dato relativo alla quantità massima di consumo di suolo assegnata. La norma preciserà che nei contesti inedificati esterni agli ambiti di urbanizzazione consolidata, come individuati nell'elaborato cartografico, potranno essere consentiti gli interventi non oltre la capacità massima assegnata.

3 Lo stato della pianificazione urbanistica comunale

Il comune è dotato di PRG adeguato alla deliberazione GRV n°3885 del 25/7/95 di approvazione con modifiche di ufficio.

Il PRG individua nel territorio comunale una zonizzazione articolata in:

Zone residenziali

Zona A Piano Particolareggiato Centro Storico

Zona A1 Comparti e/o edifici di interesse ambientale con relativo Grado di Protezione

Zona A2 Comparti e/o edifici di interesse ambientale soggetti a Piano di Recupero

Zona B1 Residenziale di completamento semiestensiva

Zona B2 Residenziale di completamento semiestensiva

Zona C1 - Residenziale di espansione a intervento diretto

Zona C1/a P.E.E.P. Approvato

Zona C1/b Residenziale con Piano Lottizzazione approvato

Zona C2 Residenziale semiestensiva di Espansione

Zone produttive

Zona D1 Produttiva di completamento

Zona D1/1 Mista-Artigianale Commerciale

Zona D1/a Produttiva con piano particolareggiato approvato

Zona D2 Produttiva di completamento con Piano di Lottizzazione in corso

Zone agricole

Zona E2 Agricola produttiva di maggiore importanza

Zona E3 Agricola produttiva di minore importanza

Zona E4 Nuclei residenziali in zona agricola Aggregati abitativi

Edifici interesse tipologico ambientale nelle zone agricole

Zone per attrezzature e servizi pubblici di interesse generale

Zona F1 Istruzione

Zona F2 Attrezzature di interesse comune

Zona F3/a Verde pubblico

Zona F3/b Verde sportivo attrezzato

Zona F4 Parcheggi

Attrezzature tecnologiche Cimitero

Zona di rispetto stradale e fluviale

Zona di rispetto cimiteriale

Zona di rispetto del depuratore

Zona di rispetto militare

Discarica controllata

Strade

Limite ex L.431/85

4 La Variante di adeguamento della legge regionale 14/2017

La Variante 1 al PRG

La Variante al PRG di adeguamento alla Legge Regionale n. 14 del 2017 si conforma agli obiettivi e ai principi della nuova LR 14/2017: la riduzione progressiva e controllata del consumo di suolo, la tutela del paesaggio, delle reti ecologiche, delle superfici agricole e forestali e delle loro produzioni, la promozione della biodiversità, la rinaturalizzazione di suolo, la riqualificazione e la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, contemplando l'utilizzo di nuove risorse territoriali esclusivamente quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente.

La Variante al PRG, facendo propri gli obiettivi del legislatore regionale, individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'articolo 2, comma 1, lett. e) della LR 14/2017 e 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, lett. a) della LR 14/2017.

In particolare la Variante al PRG si adegua alle LR 14/2017 precisando che nei contesti inedificati esterni agli ambiti di urbanizzazione consolidata potranno essere consentiti interventi non oltre la capacità massima assegnata.

La quantità massima di consumo di suolo stabilita dalla Regione

La **Giunta regionale** ha definitivamente approvato il provvedimento che definisce, ai sensi dall'articolo 4 della Legge Regionale n. 14/2017, la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti comunali o sovracomunali.

La tabella seguente (Allegato C della DGR n. 668 del 15 maggio 2018,) elaborata a partire dalla scheda trasmessa alla Regione, riporta **la quantità massima di consumo di suolo ammesso per il Comune di Ceneselli**, tenendo conto di alcuni parametri correttivi:

- il "peso" di ogni Ambito Sovracomunale Omogeneo (ASO) rispetto al territorio regionale, determinato come il rapporto tra la superficie territoriale di trasformazione prevista di ciascun ASO e quella prevista per l'intero territorio regionale. Il valore complessivo del residuo ridotto del 40% è stato quindi moltiplicato per il peso di ciascun ASO.
- il Comune di Ceneselli è ricompreso nell'ASO 20 "Alto Polesine - pianura", a cui è stata applicata una percentuale del 80% corrispondente al peso dell'ASO.
- correttivo classe sismica (classe 3 = incremento di 0,0);
- correttivo alta tensione abitativa (tensione abitativa NO = incremento di 0,0);
- correttivo varianti verdi, desunto dal rapporto tra la superficie oggetto di varianti verdi e la superficie territoriale prevista (0,0).

Dalla lettura della tabella elaborata dalla Regione (DGR n. 668 del 15/05/2018) emerge che il consumo di suolo massimo ammesso per il Comune di Ceneselli è pari a **11,51** ettari.

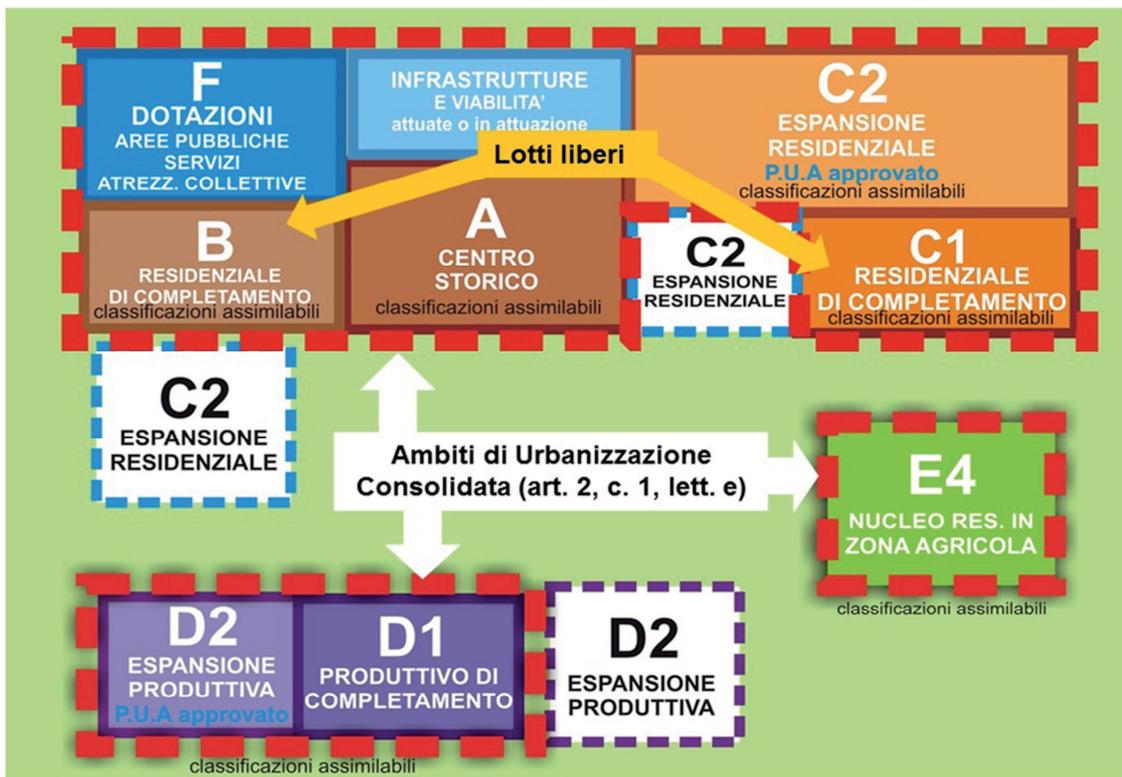
				CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.				CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				
ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale dopo CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO	Variatione per classe sismica (2=-0,5%; 3=0%; 4=+0,5%)	Variatione per tensione abitativa (no=0%; si=+0,5%)	Variatione per varianti verdi (0,000)÷0,05=-0,50%; 0,06÷0,10=-1%; 0,11÷14=-1,5%)	QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	Riferimento Tabelle Allegato D
				ha	ha	%	ha	%	%	%	ha	
20	29014	Ceneselli	Ro	23,97	14,38	80,00%	11,51	0,00%	0,00%	0,00%	11,51	

4.3 La quantità massima di consumo di suolo stabilita dalla Variante al PAT

Al fine di ottemperare a quanto previsto dall'art. 2 c.1 lett.e e art. 13 c.9 della LR 14/2017 i Comuni devono individuare gli Ambiti di Urbanizzazione consolidata e definire la quantità di suolo non urbanizzato che possono utilizzare.

La perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, secondo le linee guida predisposte dalla Regione, deve fare esatto riferimento alla classificazione delle aree di completamento effettuate dagli strumenti conformativi (PI), comprendendo tra queste anche le aree destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, oggetto di un piano urbanistico attuativo in fase di realizzazione.

RELAZIONE TECNICA



Nello schema indicativo contenuto nella Delibera e sopra riportato è sintetizzata la perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata in riferimento allo *zoning* di cui al D.M. n. 1444 del 1968 come previsti per i Piani Regolatori Generali, o alle classificazioni assimilabili eventualmente effettuate dai nuovi Piani degli Interventi. La Delibera stessa precisa che si ritiene opportuno considerare ai fini della perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata solo le aree effettivamente classificate e zonizzate dal PRG.

Nel caso specifico del Comune di Ceneselli in sede di Variante al PRG in adeguamento alla LR 14/2017 si è proceduto ad analizzare le aree non urbanizzate riferite a tutte le destinazioni d'uso prestando attenzione:

- alle aree sottoposte a piano attuativo (PUA) approvato;
- alle aree sottoposte ad intervento diretto

le quali sono state considerate ricomprese all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata così come tutto il territorio costruito e urbanizzato ricompreso dal PRG nelle ZTO A e B.

Fanno eccezione alcune aree che il PRG classifica come ZTO C1, regolate dagli articoli 23 Residenziale di espansione ad intervento diretto, che in ragione della loro dimensione si sono considerate come zone non urbanizzate, in particolare la ZTO C1/5, C1/6 e C1/7.

Le ZTO D1 regolata dall'articoli 27, Produttiva di Completamento e D1/A regolata dall'articolo 29 Produttiva con Piano particolareggiato approvato sono state quindi considerate interne agli AUC anche se non interamente urbanizzate ed edificate in quanto il loro completamento avviene per stralci con intervento diretto delle urbanizzazioni e dei lotti.

RELAZIONE TECNICA

Le ZTO C2 in quanto zone di espansione sottoposte a PUA sono esterne agli AUC così come le ZTO F destinate dal PRG a standard di Piano e quindi sottoposte a vincolo di esproprio per la loro attuazione.

Di seguito si riporta l'analisi cartografica e la quantificazione delle superfici specificando lo stato di attuazione delle singole zone del PRG e se consumano suolo ai sensi della LR 14/2017.

Aree non realizzate sottoposte a PUA o ad intervento diretto

Zona PRG	Superficie PRG (mq)	Destinazione	Consuma Suolo LR 14/2017
C1 n. 3	-	Residenziale	NO
C1 n. 5*	7.430,50	Residenziale	SI
C1 n. 6*	4.949,91	Residenziale	SI
C1 n. 7*	23.632,83	Residenziale	SI
D1/1 n. 2	-	Produttiva	NO
TOTALE	36.013,24		

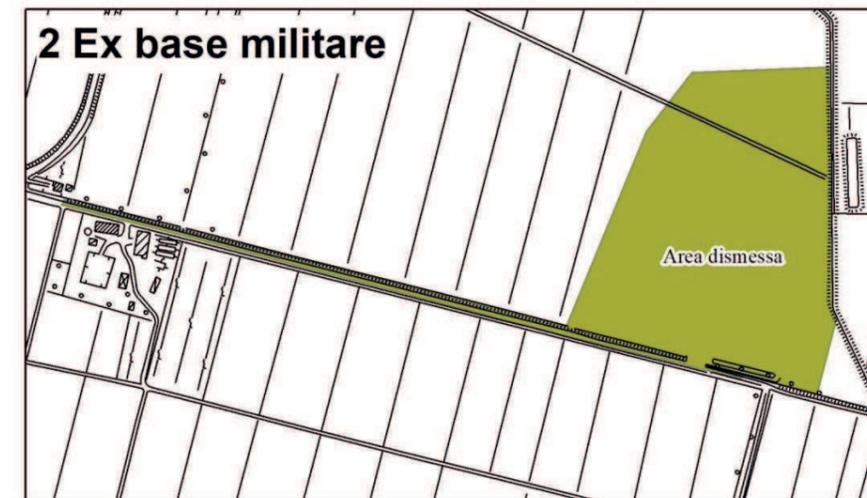
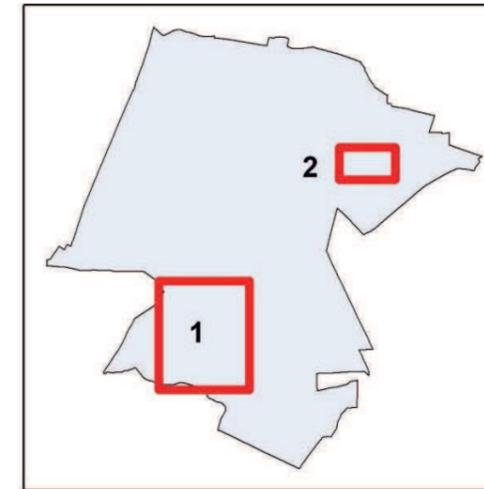
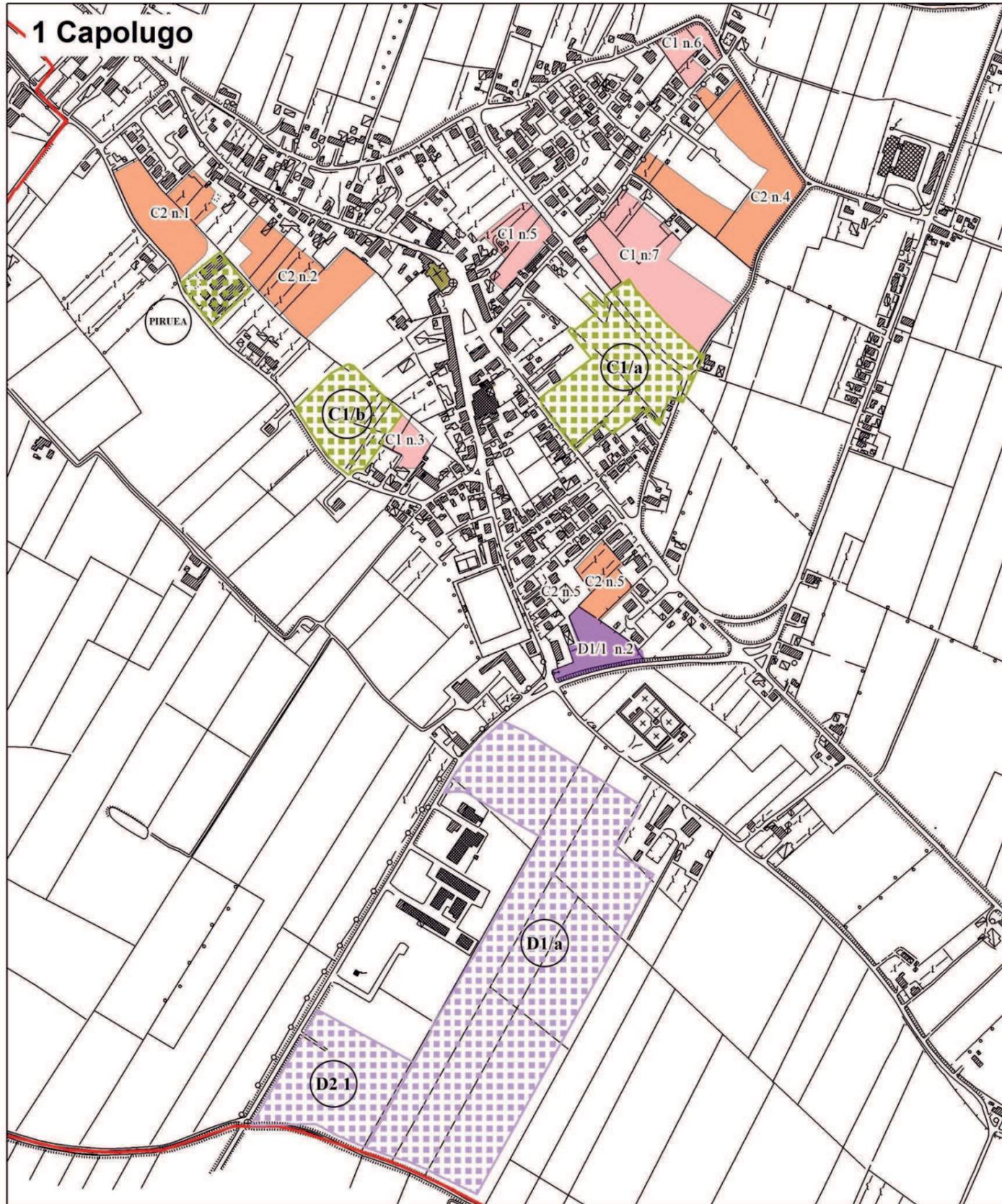
*Dimensione rilevate per considerarla come intervento diretto

Aree di espansione sottoposte a PUA

Zona PRG	Superficie PRG (mq)	Consuma Suolo LR 14/2017
C2 n. 1	14.335,85	SI
C2 n. 2	18.139,85	SI
C2 n. 4	25.293,02	SI
C2 n. 5	6.011,35	SI
TOTALE	63.780,07	

Area in corso di realizzazione con PUA approvato

Zona PRG	Superficie PRG (mq)	Destinazione	Consuma Suolo LR 14/2017
C1/a	-	Residenziale	NO
C1/b	-	Residenziale	NO
PIRUEA ex D1/1 n. 1	-	Residenziale	NO
D1/a	-	Produttiva	NO
D2 1	-	Produttiva	NO



Area non realizzate con Intervento diretto e non con intervento diretto

- Aree con intervento diretto (residenziale)
- Aree con intervento diretto (produttivo)
- Aree senza intervento diretto (residenziale)

Area in corso di realizzazione con PUA approvato (residenziale e produttivo)

- PUA approvato con destinazione residenziale
- PUA approvato con destinazione produttiva

Parti del territorio già edificato

- Ex basi militari

Gli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC)

La Variante al PRG di Ceneselli individua il perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC), riportato nella tavola VAR - PRG “Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (Art. 2, LR 14/2017)”, che integra il PRG.

Sono considerate come ambiti di urbanizzazione consolidata, ai sensi della LR 14/2017 e della DGR n.668/2018, nel territorio comunale di Ceneselli, i seguenti ambiti del PRG.

Zone residenziali

Zona A Piano Particolareggiato Centro Storico

Zona A1 Comparti e/o edifici di interesse ambientale con relativo Grado di Protezione

Zona A2 Comparti e/o edifici di interesse ambientale soggetti a Piano di Recupero

Zona B1 Residenziale di completamento semiestensiva

Zona B2 Residenziale di completamento semiestensiva

Zona C1 - Residenziale di espansione a intervento diretto realizzate

Zona C1 - Residenziale di espansione a intervento diretto non realizzate di limitate dimensioni

Zona C1/a P.E.E.P. Approvato

Zona C1/b Residenziale con Piano Lottizzazione approvato

Zone produttive

Zona D1 Produttiva di completamento

Zona D1/1 Mista-Artigianale Commerciale

Zona D1/a Produttiva con piano particolareggiato approvato

Zone agricole

Zona E4 Nuclei residenziali in zona agricola Aggregati abitativi

Zone per attrezzature e servizi pubblici di interesse generale realizzate

Zona F1 Istruzione

Zona F2 Attrezzature di interesse comune

Zona F3/a Verde pubblico

Zona F3/b Verde sportivo attrezzato

Zona F4 Parcheggi

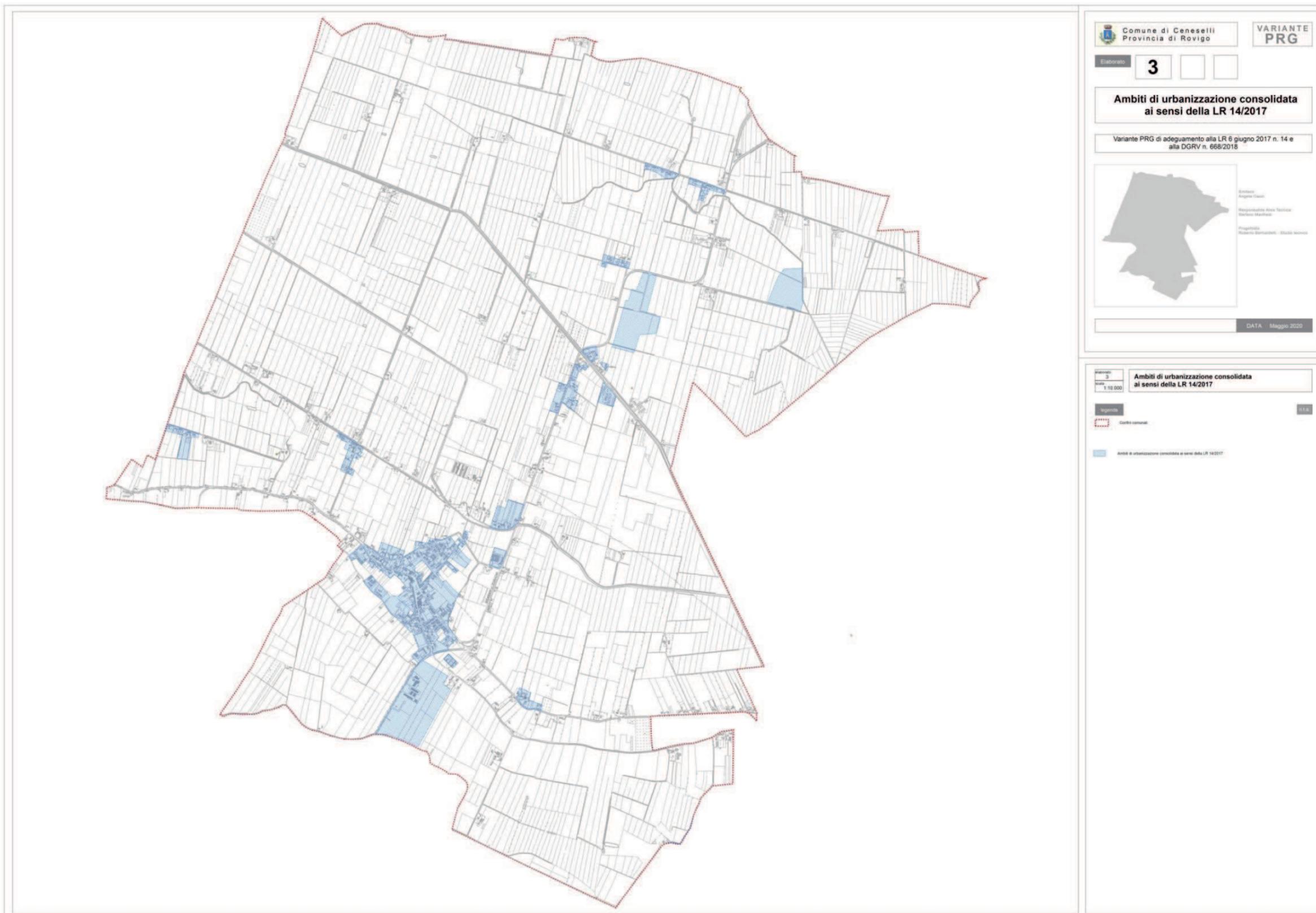
Attrezzature tecnologiche Cimitero

Strade

Ai sensi dell'articolo 13, comma 9 della LR 14/2017 gli ambiti di urbanizzazione consolidata AUC sono rappresentati nella cartografia in scala 1:10.000 Tav. 3 VAR PRG– Ambiti di urbanizzazione Consolidata (art.2, LR 14/2017).

Sono comunque fatti salvi, seppur non individuati, gli elementi fisici presenti nel Sistema degli spazi aperti, agricoli e naturali, come: edifici sparsi e relative pertinenzialità; attività produttive in zona impropria, edifici e complessi soggetti a specifica schedatura puntuale. Questi ambiti sono trattati e classificati come ambiti di urbanizzazione consolidate ai sensi della LR 14/2017.

All'interno degli AUC gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale non comportano il consumo di suolo secondo la Legge Regionale n. 14/2017.



RELAZIONE TECNICA

Infine l'articolo 12 della Legge Regionale 14/2017 definisce gli interventi, le opere i lavori che sono sempre consentiti in deroga alla quantità massima di consumo di suolo ammesso con la Variante:

- a) gli interventi ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC), ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera e) della LR 14/2017;
- b) gli interventi di cui agli articoli 5 (riqualificazione edilizia ed ambientale) e 6 (riqualificazione urbana) della LR 14/2017;
- c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d) gli interventi di Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) di cui al Capo I della LR 55/2012 (interventi in de-roga/variante al PRC);
- e) gli interventi in funzione dell'attività agricola di cui all'Art. 44 della LR 11/2004, e, comunque, tutti gli interventi connessi all'attività dell'imprenditore agricolo
- f) l'attività di cava ai sensi della vigente normativa;
- g) gli interventi di cui alla LR 12/2009 (Piano Casa), le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumula-bili con quelle previste dalla LR 14/2017;
- h) gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel PTRC, nei Piani di Area e nei Progetti Strategici.

i) Con riferimento ai termini entro i quali i comuni devono approvare la variante di adeguamento allo strumento urbanistico generale, vedi quanto dispone l'art. 48 ter legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e le successive rideterminazioni di termini, dapprima al 31 dicembre 2019 (art. 17, comma 7 ter L.R. 14/2019) e quindi al 30 settembre 2020 (art. 1, comma 1 L.R. 49/2019).