

Comune di
Arcole

Provincia di
Verona

LR 14/17

Elaborato

REL

Scala

**PRIMI ADEMPIMENTI
LEGGE REGIONALE 06 GIUGNO 2017, N. 14**

**Relazione illustrativa sulle modalità di compilazione scheda Allegato A
e sulla ricognizione degli “Ambiti di urbanizzazione consolidata L.R. 14/2017”**

Comune di Arcole
Sindaco Alessandro Ceretta

AGOSTO 2017

**PRIMA PARTE: dati per compilazione scheda “Allegato A” art. 4
c.5 L.R. 14/2017**

Valutati i dettami normativi della L.R. 14/2017, alla luce della nota della Regione Veneto e del materiale di supporto pubblicato sul sito regionale, ed in considerazione dei dati forniti dai competenti Uffici comunali, si è proceduto a compilare la Scheda informativa “Allegato A” di cui all’art. 4 c. 5 della L.R. 14/2017 predisposta dalla Regione Veneto riportata nelle pagine a seguire, come contenuta nel file “023004_schedaLR14_2017-L.xls” prodotta anche in formato .pdf, nonché del relativo elaborato cartografico a titolo “023004_Ambiti_Scheda LR14_2017.pdf ” sviluppato in scala 1:5.000 sulla Carta Tecnica Regionale CTR, elaborati che – fatti propri dall’Amministrazione comunale in sede del provvedimento di identificazione degli Ambiti di urbanizzazione consolidata previsto ai sensi dell’art. 13, c.9 della L.R. 14/2017 – andranno trasmessi alla Regione secondo le procedure da essa indicata con specifica comunicazione.

I dati considerati per la compilazione della Scheda, come a seguito riportati ed analizzati, si sono tratti dal Piano Regolatore Comunale (PRC) vigente.

Ciò premesso, con riferimento ai contenuti della scheda “Allegato A” di cui all’art. 4 c.5 L.R. 14/2017, si è rilevato quanto segue.

1. **N°ab** = numero popolazione 3745 alla data del 30.07.2017 come fornito dai competenti Uffici comunali.
2. **STP.r** = Superficie Territoriale prevista destinazione **residenziale**, come ricavata dal PAT sulla base del carico insediativo residenziale, dimensionato per **mc 420.105 mc** comprendendo le attività compatibili con la residenza.

ATO	AMBITO	Abitanti Residenti	Abitanti residui PRG	Abitanti aggiuntivi P.A.T.	TOTALE Abitanti	Volume insediativo aggiuntivo P.A.T. Mc
		ab.	ab.	ab.	ab.	Mc
1	Ambientale- Piana della Zerpa	20	0	0	20	0
2	Ambientale- Pianura centrale	1.071	0	175	1.246	35.591
3	Ambientale- Pianura nord	15	0	0	15	0
4	Misto a dominante residenziale - Arcole	3.586	100	754	4.440	173.443
5	Misto a dominante residenziale – Gazzolo/Volpino	1.529	28	684	2.241	144.407
6	Misto a dominante produttivo - Arcole	18	0	141	159	28.473
TOTALE		6.239	128	1.754	8.121	381.914

Come Indice medio si sono considerati i contenuti delle Norme Tecniche Operative (NTO) del PI vigente, definendo come indice medio 1mc/mq senza distinzione territoriale o di ATO.

3. **STP.p** = Superficie Territoriale prevista destinazione **produttiva**, come indicata dal PAT , escludendo dal calcolo l'ambito DSpeciale approvato con Sportello Unico.

ATO	AMBITO	Superficie residua PRG Vigente mq	Superficie prevista P.A.T. mq	Superficie complessiva P.A.T. mq
1	Ambientale- Piana della Zerpa	0	0	0
2	Ambientale- Pianura centrale	0	0	0
3	Ambientale- Pianura nord	0	0	0
4	Misto a dominante residenziale - Arcole	0	0	0
5	Misto a dominante residenziale - Gazzolo/Volpino	0	38.794	38.794
6	Misto a dominante produttivo - Arcole	0	58.191	58.191
TOTALE		0	96.985	96.985

4. **STT** = Superficie Territoriale trasformata o interessata da procedimenti in corso, a destinazione **residenziale** o **produttiva**.

A riguardo dei valori da considerare nel computo di detta superficie occorre considerare le specifiche riportate tra il materiale di supporto pubblicato sul sito regionale, che indicano come vada fatto riferimento alle quantità di sviluppo stimato, ergo al consumo del Carico insediativo messo in campo dal PAT, per altro già utilizzato per definire i punti precedenti.

Nella fattispecie del PAT in oggetto quale consumo di Carico insediativo previsto si ha sostanzialmente da considerare l'edificabilità legata **ad interventi soggetti a PUA**, sia che siano collocati in ambiti di trasformazione previsti dal PAT sia che siano collocati in ambiti di urbanizzazione consolidata o di edificazione diffusa parimenti previsti.

5. **SAS** = Altre superfici presenti nel territorio oggetto di "Interventi programmati dai Consorzi di Sviluppo" ai sensi art. 36 della Legge 317/1991 : nessuno

6. SAD = superfici aree dismesse presenti nel territorio già previste dal piano ed oggetto di riqualificazione e riconversione, con riferimento alle “Aree di riqualificazione e riconversione” PAT, poi aggiornate nel PI.

Per l’individuazione cartografica di tali superfici si rimanda ai contenuti dell’elaborato cartografico a titolo “**023004_Ambiti_Scheda LR14_2017.pdf**”, ” sviluppato in scala 1:5.000 sulla Carta Tecnica Regionale CTR, voce “SAD = superfici aree dismesse”.

Si specifica che alcune di queste aree sono già state realizzate con accordo pubblico/Privato ai sensi dell’art. 6, LRV n° 11/2004, ma non avendo a disposizione la specifica voce la scelta è stato scelto di inserire nella voce “aree dismesse” quelle per le quali la Pianificazione prevede (e in parte ha attuato), interventi di riqualificazione con mix funzionali d assoggettare ad accordi pubblico/privati.

A riguardo, ai fini conoscitivi, si riporta a seguire un estratto dalla L.R. 14/2017 tratto dall’art. Art. 2, c.1, lett. h) relativa alla definizione degli ambiti urbani di rigenerazione:

h) ambiti urbani di rigenerazione: **le aree** ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata, caratterizzati da attività di notevole consistenza, **dismesse o da dismettere**, incompatibili con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, nonché le parti significative di quartieri urbani interessate dal sistema infrastrutturale della mobilità e dei servizi;

nonché dalla medesima L.R. ma dall’art. Art. 4, c.2, lett. a), punto 6., un ulteriore riferimento attinente al concetto di aree dismesse (allargato in questo caso anche ad edifici):

2. La Giunta regionale, sentita la competente commissione consiliare, stabilisce entro centottanta giorni dall’entrata in vigore della presente legge:

a) la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale nel periodo preso a riferimento, ..., tenendo conto, sulla base delle informazioni disponibili in sede regionale **e di quelle fornite dai comuni** con le modalità e nei termini indicati al comma 5, dei seguenti aspetti:

...

6) **dell’estensione del suolo già edificato, della consistenza delle aree e degli edifici dismessi o, comunque, inutilizzati;**

SECONDA PARTE: dati per ricognizione “Ambiti di urbanizzazione consolidata L.R. 14/2017” artt. 13, c.9 ed art. 2, c. 1, lett. e) della L.R. 14/2017

Valutati i dettami normativi della L.R. 14/2017, alla luce della nota della Regione Veneto e del materiale di supporto pubblicato sul sito regionale, ed in considerazione della dotazione urbanistica vigente nel Comune di Isola Rizza e dei dati forniti dai competenti Uffici comunali, si è proceduto a definire i limiti degli ambiti di urbanizzazione consolidata richiesti dall’art. 13, c.9 della L.R. 14/2017, come riportati nell’elaborato cartografico “**023004_ElaboratoLR14_2017.pdf**”, sviluppato in scala 1:5.000 sulla Carta Tecnica Regionale CTR e relativi shapfile, elaborati che, fatti propri dall’Amministrazione comunale previo opportuno provvedimento di Giunta o di Consiglio Comunale, andranno trasmessi alla Regione secondo le procedure da essa indicata con specifica comunicazione. In tal senso si è provveduto alla definizione degli elementi da considerare per la ricognizione degli ambiti in oggetto, definiti nella presente Relazione come “**Ambiti di urbanizzazione consolidata L.R. 14/2017**” al fine di distinguerli da quelli individuati dal PAT ai sensi dell’articolo 13, comma 1, lettera o), L.R. 11/2004, procedendo sulla base di una lettura comparata dei dettami normativi della legge della L.R. 14/2017 e delle zonizzazioni contenute del PRC vigente, ricordando che l’art. 13 c.9 della legge della L.R. 14/2017 detta:

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.

mentre il richiamato art. 2, c.1, lett. e) L.R. 14/2017 relativo alla definizione degli ambiti di urbanizzazione consolidata detta:

e) 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;

Ciò premesso, negli “**Ambiti di urbanizzazione consolidata L.R. 14/2017**” si è riscontrato che vanno inclusi:

1. Quale “*insieme delle parti del territorio già edificato*”, dovendosi comprendere anche le parti inedificate e i vuoti urbani se da ritenersi “*... aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa*” indicate dalla L.R. 14/2017, gli ambiti previsti dal PRC come:

- PAT
- Centri Storici;
 - Ambiti di urbanizzazione consolidata;

- Aree di riqualificazione e riconversione;
- Aree di edificazione diffusa residenziale

PI zone territoriali omogenee a prevalente destinazione residenziale:

- zto A Centri Storici;
- zto B di completamento;
- zto C di completamento;

zone territoriali omogenee a prevalente destinazione produttiva:

- zto D commerciali e artigianali di completamento;
- zto - agroindustriale

2. Quale "dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive", dovendosi comprendere anche eventuali parti non attuate/inedificate se da ritenersi relative ad "... aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa" indicate dalla L.R. 14/2017, gli ambiti, esistenti o oggetto di progetto approvato, previsti dal PRC come:

PAT -

PI strutture esistenti:

- zto F1 aree per l'istruzione;
- zto F2 aree per attrezzature di interesse comune;
- zto F3 aree attrezzate a parco, gioco e sport;
- zto F4 aree di parcheggio.

Ad esclusione di un'ampia area in progetto a parco non realizzato

3. Quali "parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato", indicate dalla L.R. 14/2017, gli ambiti, attuati o con procedimento in corso (vedere punto "STT = Superficie Territoriale trasformata o interessata da procedimenti in corso" riportato nella Prima parte della presente relazione), previsti dal PRC come:

PAT -

PI zone territoriali omogenee a prevalente destinazione residenziale:

- zto C2 di espansione;

4. Quali "nuclei insediativi in zona agricola", indicate dalla L.R. 14/2017, gli ambiti previsti dal PRC come:

PAT

- Ambiti di edificazione diffusa;
- Corti rurali;

PI

- Corti rurali di antica origine;
- Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva (vengono utilizzati gli ambiti da PAT, aggiornati nei margini di flessibilità del PI)
- Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale (vengono utilizzati gli ambiti da PAT, aggiornati nei margini di flessibilità del PI)
- attività produttive fuori zona confermate con scheda

Pertanto **rimangono escluse** dagli “Ambiti di urbanizzazione consolidata L.R. 14/2017” gli ambiti interessati dal PAT o dal PI vigente dalle seguenti azioni/zonizzazioni, sempreché non riconducibili alle fattispecie di “... aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa” che sono invece da considerarsi, ai sensi dell’art. 2, c.1, lett. e) della L.R. 14/2017, quali “Ambiti di urbanizzazione consolidata L.R. 14/2017”:

PAT e Azioni strategiche del sistema insediativo:

- PI
- Limiti fisici alla nuova edificazione, se non assimilabili al tessuto consolidato ;
 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale, se non assimilabili al tessuto consolidato;
 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d’uso, se non assimilabili al tessuto consolidato;

Infine, ai fini conoscitivi, per quanto attiene al concetto di lotto intercluso si richiamano i contenuti della pronuncia del Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 5488 del 7 novembre 2014, per la quale:

“ ... il cosiddetto “lotto intercluso” si realizza allorquando l'area edificabile di proprietà del richiedente:

- a) sia l'unica a non essere stata ancora edificata;
- b) si trovi in una zona integralmente interessata da costruzioni;
- c) sia dotata di tutte le opere di urbanizzazione (primarie e secondarie), previste dagli strumenti urbanistici;
- d) sia valorizzata da un progetto edilizio del tutto conforme al piano urbanistico vigente.

In sostanza, si consente l'intervento costruttivo diretto purché si accerti la sussistenza di una situazione di fatto perfettamente corrispondente a quella derivante dall'attuazione del piano esecutivo, allo scopo di evitare defatiganti attese per il privato ed inutili dispendi di attività procedimentale per l'ente pubblico (cfr. Cons. St., sez. IV, 29 gennaio 2008, n. 268; sez. V, 3 marzo 2004, n. 1013; sez. IV, Sent., 10 giugno 2010, n. 3699). Quindi, lo strumento urbanistico deve considerarsi superfluo posto che è stata ormai raggiunta la piena edificazione e urbanizzazione della zona interessata, raggiungendo in tal modo lo scopo ed i risultati perseguiti dai piani esecutivi (i.e. piano attuativo).”