



Comune di Rovigo
Settore Urbanistica - Sezione Pianificazione

Piano di Assetto del Territorio Variante n. 1

Adeguamento alla L.R. 14/2017

A

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Sindaco
Dott. Edoardo Gaffeo

L'assessore all'Urbanistica
Luisa Cattozzo

Il Dirigente all'Urbanistica
Ing. Christian Scalabrin

Il Responsabile del procedimento
Ing. Fabrizio Ravagnani

Gruppo di Lavoro
Arch. Davide Stocco
A.P. Francesco Davin



Dicembre 2020

Adottato con Deliberazione C.C. del - Approvato con Deliberazione C.C. del

1 - PREMESSA.....	2
2 - PROCEDURA DI VARIANTE.....	2
3 - FINALITA' DELLA VARIANTE.....	3
4 - DETERMINAZIONE DELLA QUANTITA' DI SUOLO CONSUMABILE.....	4
5 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA.....	5
6 - ELABORATI DELLA VARIANTE.....	6
7 - COMPENSAZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO.....	6
8 - MOTIVAZIONI DELLA ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA VAS.....	9

1 PREMESSA

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

Per Consumo di Suolo, ai sensi dell'Art. 2 comma c) della LR 14/2017, si intende *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.*

La presente variante n. 1 al P.A.T. ha l'obiettivo di adeguare lo strumento urbanistico a quanto disposto dalla LR 14/2017, modificando le Norme Tecniche di Attuazione al fine di recepire la quantità massima di suolo consumabile assegnata dalla Regione Veneto al Comune di Rovigo con Decreto del Direttore della Direzione Pianificazione Territoriale n. 157 del 9 ottobre 2019, introducendo tuttavia un meccanismo di "compensazione" che consente di evitare gli effetti negativi derivanti dal consumo di suolo.

Con la presente variante si provvede inoltre, ai sensi della LR 14/2017, all'individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, definiti dalla suddetta legge come *l'insieme delle parti di 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.*

Gli ambiti di urbanizzazione consolidata definiti dalla LR14/2017 sono individuati nella TAVOLA allegata alla presente variante denominata *"Ambiti di urbanizzazione consolidata – art. 2, LR14/2017"* che si aggiunge alle quattro tavole del PAT.

Si precisa fin da subito che tali ambiti non corrispondono e non vanno confusi con le aree di urbanizzazione consolidata individuate nella tavola 4 del PAT.

La nuova tavola sopra citata risulta di fondamentale importanza, in quanto, dalla data di approvazione della presente variante, tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ricadenti all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata genereranno consumo di suolo, e contribuiranno al raggiungimento del quantitativo limite definito con la presente variante, una volta esaurito il quale (salvo casi particolari) non sarà più ammesso consumo di suolo.

2 PROCEDURA DI VARIANTE

L'art. 13, comma 10 della LR 14/2017, stabilisce che:

"Entro diciotto mesi dalla pubblicazione nel BUR del provvedimento della Giunta Regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a), i comuni approvano la variante di adeguamento dello strumento urbanistico generale secondo le procedure semplificate di cui all'articolo 14 e, contestualmente alla sua pubblicazione, ne trasmettono copia integrale alla Regione."

Le procedure semplificate di cui all'art. 14 della LR 14/2017 distinguono i comuni dotati da quelli non dotati di PAT. Per i primi (tra cui Rovigo) la procedura semplificata prevede, *in deroga a quanto previsto dall'articolo 14 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e dall'articolo 3 della legge regionale 30 dicembre 2016, n. 30 "Collegato alla legge di stabilità regionale 2017"* che i Comuni approvano la variante urbanistica secondo la seguente procedura:

2. *Entro otto giorni dall'adozione, la variante al PAT è depositata e resa pubblica presso la sede*

del comune per trenta giorni consecutivi, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia con le modalità di cui all'articolo 32, della legge 18 giugno 2009, n. 69 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile". Il comune può attuare ogni altra forma di pubblicità ritenuta opportuna.

3. Nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il consiglio comunale decide sulle stesse e contestualmente approva la variante semplificata.

4. Copia integrale della variante approvata è trasmessa, a fini conoscitivi, all'ente competente all'approvazione del PAT, ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.

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

3 FINALITA' DELLA VARIANTE

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

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

Ne consegue che, nelle Norme Tecniche di Attuazione del PAT, il dispositivo che fissa in ettari di SAU il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, nei primi dieci anni di attuazione del PAT, deve essere sostituito con la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a), della LR 14/2017 (Nel caso del Comune di Rovigo la quantità massima di suolo consumabile è stata definita con Decreto del Direttore della Direzione Pianificazione Territoriale n. 157 del 9 ottobre 2019).

Agli elaborati del PAT viene inoltre aggiunta una quinta tavola che riporta gli *"ambiti di urbanizzazione consolidata"* come definiti dalla LR 14/2017 che differiscono, per contenuti e finalità, dalle aree di urbanizzazione consolidata individuate nella TAV 4 – Carta della Trasformabilità del PAT.

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

Rimangono fermi i casi di deroga previsti dall'art. 12 della LR 14/2017, il quale definisce gli interventi che non determinano consumo di suolo:

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

b) gli interventi di cui agli articoli 5 e 6, con le modalità e secondo le procedure ivi previste; (trattasi degli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale e riqualificazione urbana)

c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;

d) gli interventi di cui al Capo I della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante";

e) gli interventi di cui all'articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 , 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 legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche", le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con quelle previste dal presente Capo;

h) gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel piano territoriale regionale di coordinamento (PTRC), nei piani di area e nei progetti strategici di cui alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 .

4 DETERMINAZIONE DELLA QUANTITA' DI SUOLO CONSUMABILE

Con l'entrata in vigore della Legge Regionale 6 Giugno 2017 n. 14 *Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11 "norme per il governo del Territorio e in materia di paesaggio"* i Comuni erano tenuti ad individuare ed a comunicare alla Regione, entro il termine del 25 Agosto 2017, gli ambiti di urbanizzazione consolidata, così come definiti all'art. 2, comma 1, lett e), inoltre dovevano compilare la scheda informativa di cui all'allegato A della suddetta legge.

Il Comune di Rovigo, con deliberazione di Giunta Comunale n. 226 del 10/08/2017, ha individuato gli ambiti di urbanizzazione consolidata ed ha compilato la scheda informativa predisposta dalla Regione del Veneto inserendovi i dati relativi alle aree di trasformazione residue ricavate dal dimensionamento del P.A.T..

L'invio della scheda è avvenuto su supporto informatico (CD) con prot. 49861 del 24/08/2017, pervenuta alla Regione Veneto con prot. 359024 del 24/08/2017.

In conformità a quanto stabilito dall'Art. 4 della L.R. 14/2017 la Regione Veneto ha approvato, con D.G.R. n. 668 del 15/05/2018, il provvedimento con il quale vengono assegnate le quantità di consumo di suolo per ogni singolo Comune del Veneto sulla base dei criteri dettati dalla Legge Regionale.

Considerato che nel Comune di Rovigo la superficie massima di suolo trasformabile, determinata sulla base della scheda informativa, superava di 4 volte la media dell'ASO di appartenenza, la Regione ha chiesto di documentare il calcolo effettuato per determinare le quantità come inserite nella scheda informativa già trasmessa, ovvero di revisionare tale conteggio ed inviare i dati opportunamente corretti. In alternativa era possibile procedere alla presente variante utilizzando la superficie trasformabile assegnata al Comune di Rovigo pari a 36,09 ettari, corrispondenti alla media dell'ambito sovracomunale omogeneo (ASO) di appartenenza.

Il Comune di Rovigo ha provveduto a revisionare il conteggio dei dati indicati nella scheda informativa, predisponendo appositi elaborati approvati con Deliberazione di Giunta Comunale n. 135 del 26/09/2019, successivamente trasmessi alla Regione Veneto mezzo PEC prot 65196 del 01/10/2019.

Successivamente, con Decreto del Direttore della Pianificazione Territoriale n. 157 del 09/10/2019, la Regione ha rideterminato la quantità massima di suolo consumabile assegnata al Comune di Rovigo, stabilendo una superficie pari ad 84,74 ha.

Tale superficie è stata calcolata a partire dalla Superficie Agricola Utile (SAU) trasformabile prevista dal PAT e pari a circa 109 ha, alla quale sono state sommate le superfici delle aree trasformabili previste dal PRG e ad oggi mai attuate. Alla superficie complessiva così ottenuta sono stati applicati i vari coefficienti riduttivi definiti dalla Regione, verificando che il risultato fosse comunque inferiore alla SAU trasformabile precedentemente prevista dal PAT.

Si fa presente infine che tutte le zone del PRG attuabili tramite intervento diretto sono state inserite negli ambiti di urbanizzazione consolidata, come tutte le zone dotate di PUA vigente, anche se attualmente non edificate. Ciò comporta che tali aree, di fatto attualmente edificabili, sono confermate senza alcuna riduzione di superficie e senza intaccare il limite di suolo consumabile assegnato dalla Regione Veneto.

Per maggiori dettagli sulla determinazione della superficie massima consumabile si rimanda all'apposita relazione e alla relativa cartografia allegate alla DGC n. 135/2019.

5 INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

Come sopra riportato, il Comune di Rovigo ha predisposto e trasmesso alla Regione Veneto, nel mese di Agosto 2017, apposita cartografia per l'individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, individuando tutte le porzioni di territorio trasformate.

Tale cartografia è stata realizzata sulla base della carta di copertura del suolo della Regione Veneto, opportunamente aggiornata.

Successivamente, con D.G.R.V. n. 668 del 15/05/2018 (allegato B), è stato chiarito come deve essere effettuata la perimetrazione degli "ambiti di urbanizzazione consolidata" stabilendo che: *"i Comuni in sede di adeguamento ai sensi delle citate disposizioni, debbono provvedere alla verifica e/o correzione della perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, effettuata in sede di prima applicazione, facendo esatto riferimento alla classificazione delle aree di completamento effettuate dagli strumenti conformativi (PRG o PI), comprendendo tra queste anche le aree destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, oggetto di un piano urbanistico attuativo in fase di realizzazione"*.

Si è provveduto, pertanto, a redigere apposita cartografia definendo di ambiti di urbanizzazione consolidata sulla base della perimetrazione del vigente P.R.G. (ora Piano degli Interventi, essendo il Comune di Rovigo dotato di P.A.T.).

E' stata inoltre eseguita un'accurata analisi delle aree di trasformazione in corso di attuazione al fine di identificare le aree da inserire tra gli ambiti di urbanizzazione consolidata e quelle da escludere. Tra gli ambiti di urbanizzazione consolidata sono state inserite anche attività produttive fuori zona (individuate nella cartografia del PRG come zona G13), analogamente sono state incluse negli ambiti di urbanizzazione consolidata anche le attività produttive confermate nelle zone agricole (individuate nella cartografia del PRG come zona D1C). Sono state inserite tutte le zone E4, sia le E4A che le E4b.

La cartografia relativa all'individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata include anche la principale viabilità esistente nel territorio comunale in quanto si tratta a tutti gli effetti di suolo "consumato", sono stati compresi nel consolidato anche alcuni tratti di viabilità di progetto ricadenti di fatto all'interno di zone già urbanizzate (aree verdi di pertinenza dei fabbricati). Sono invece sottratti dal consolidato i principali corsi d'acqua che attraversano le zone abitate.

Sono inoltre stati inclusi tra gli ambiti di urbanizzazione consolidata anche i distributori di carburanti realizzati in zona agricola, in fregio alla viabilità esistente. Anche in questo caso si tratta infatti di suolo effettivamente sottratto alla destinazione agricola.

Infine si è rilevato che la fascia di rispetto del cimitero di Via Oroboni interessa parte dell'abitato di Via Stacche e Via C. Munari. Nella cartografia vigente tuttavia la zonizzazione non si sovrappone con la fascia di rispetto, con la conseguenza che alcune abitazioni risultano di fatto in zona agricola. Trattandosi comunque di zone residenziali in centro abitato si è ritenuto corretto includerle tra gli ambiti di urbanizzazione consolidata.

6 ELABORATI DELLA VARIANTE

La presente variante consiste nell'aggiungere agli elaborati del PAT la nuova Tav. 5 – *Ambiti di urbanizzazione consolidata – art. 2, LR14/2017*", in conformità all'art. 2, comma 1, lettera e) della LR 17/2017.

Si provvede inoltre alla modifica di alcuni articoli delle NTA (Art. A2, Art. A3, Art. E11) del PAT eliminando i riferimenti alla SAU ed aggiungendo all'elenco elaborati la nuova TAVOLA 5 relativa agli ambiti di urbanizzazione consolidata.

Viene inoltre completamente modificato l'art. E34 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT sostituendo ai 109,09 ettari di SAU trasformabile precedentemente previsti, il nuovo limite di 84,74 ettari di consumo di suolo.

Il nuovo limite, che vale fino al 2050, interessa tutte le previsioni di trasformazione esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata sia previste dal PAT sia previste dal PRG previgente, ora PI.

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

- Relazione illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione
- Elaborato Comparativo delle NTA
- Registro del Consumo di Suolo
- Dichiarazione di non necessità alla valutazione di compatibilità idraulica
- Dichiarazione di non necessità della Valutazione di Incidenza Ambientale e relativa relazione illustrativa
- Tav. 5 – Ambiti di urbanizzazione consolidata – art. 2, LR14/2017
- Banca dati alfanumerica

7 COMPENSAZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

Con la L.R. 14/2017 è stata introdotta la definizione di "Consumo di Suolo", che deve essere 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 lega di fatto il "consumo di suolo" all'impermeabilizzazione dello stesso; sulla base di tale definizione, i Comuni del Veneto hanno individuato le aree "consumate" e quindi ricadenti negli "ambiti di urbanizzazione consolidata".

A seguito dell'analisi dei dati ricevuti, i funzionari della Regione Veneto hanno osservato che ogni Comune aveva interpretato la definizione di consumo suolo di cui alla L.R. 14/2017 in modo

differente; pertanto, al fine di uniformare tale concetto e, di riflesso, l'individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, con successiva D.G.R.V. 668/2018 è stato precisato che essi devono coincidere con la zonizzazione di PRG, escludendo quindi dal "consolidato" tutti gli immobili presenti in area agricola, anche se gli stessi di fatto determinano una impermeabilizzazione del suolo.

Con tale provvedimento, in sostanza, l'individuazione del Consumo di Suolo è stata "disgiunta" dall'effettiva impermeabilizzazione del suolo stesso, tant'è che, ad oggi, un impianto sportivo o un'area a verde pubblico rientrano nel consolidato pur essendo permeabili, mentre tutti i fabbricati in zona agricola non rientrano nel consolidato pur di fatto impermeabilizzando il suolo.

Si consideri che il Comune non può esimersi dall'approvare la variante di recepimento del quantitativo di consumo di suolo assegnato dalla Regione Veneto, e che un diverso quantitativo non troverebbe una giustificazione tecnica; inoltre, non è possibile approvare una variante con consumo di suolo pari a "zero", in quanto ciò sarebbe contrario al dimensionamento stesso del PAT. In considerazione di questo si è provveduto a predisporre una norma che preveda una misura di compensazione rispetto al consumo di suolo, mediante la previsione di un contestuale intervento di "rinaturalizzazione" del suolo finalizzato ad ottenere un'invarianza della permeabilità, in linea con la definizione di "consumo di suolo" di cui alla L.R. 14/2017.

La L.R. 14/2017, modificando la L.R. 11/2004, prevede che il Comune, prima di individuare nuove aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, è tenuto a verificare se sia possibile riqualificare il tessuto edilizio esistente, quindi senza ampliare gli ambiti di urbanizzazione consolidata. Solo in caso di esito negativo di tale verifica, sarà possibile individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, comunque nel rispetto del limite massimo di consumo di suolo assegnato.

In secondo luogo, conformemente alla definizione di "consumo di suolo" sopra richiamata, si deve provvedere al **"bilanciamento"** tra le superfici aggiunte al consolidato e quelle eliminate. Così facendo, non si determina alcun consumo di suolo, in quanto vi è semplicemente uno spostamento di superfici, ma non si assiste ad un incremento del consolidato e, quindi, della superficie trasformata.

Ebbene, la norma predisposta dal Comune di Rovigo prevede, qualora non sia possibile un "bilanciamento" tra superfici aggiunte e tolte al consolidato, l'obbligo di "compensazione".

Per **"compensazione"**, proprio come suggerisce il termine, si intende fare riferimento all'azione di "ristabilire un equilibrio", cioè, in questo caso, mantenere nel complesso invariata la permeabilità dei suoli.

Come sopra illustrato, la D.G.R.V. 668/2018 ha di fatto, almeno in parte, scollegato la definizione di "consumo di suolo" dalla permeabilità dei suoli: ne deriva che un intervento di individuazione di una nuova superficie urbanizzabile comporta consumo di suolo, mentre un intervento di demolizione di un fabbricato esistente in zona agricola, pur di fatto ripristinando la permeabilità di un'area, non incide in riduzione sulla superficie degli ambiti di urbanizzazione consolidata.

Il principio della norma così come strutturata è, pertanto, quello di consentire il "consumo di suolo", andando ad attingere dal quantitativo assegnato dalla Regione, pari a circa 84 Ha, prevedendo però obbligatoriamente la contestuale rinaturalizzazione di un'equivalente superficie affinché, di fatto, non vi sia una complessiva riduzione della permeabilità dei suoli.

Tale norma consente di garantire la necessaria flessibilità dello strumento urbanistico, che si deve adattare alle esigenze dei privati, consentendo al contempo di incentivare la demolizione di tutti quegli immobili presenti in area agricola e non più utilizzati e per i quali, per diversi motivi, non risulta possibile il recupero.

Ad oggi, i proprietari di tali immobili, dovendo affrontare i costi di demolizione, spesso preferiscono non intervenire, con un conseguente impatto negativo sul territorio. Per ovviare a tale problema la

Regione, con la L.R. 50/2019, ha introdotto i cosiddetti "crediti edilizi da rinaturalizzazione" che consentono una premialità in termini di cubatura edificabile in caso di demolizione di fabbricati incongrui.

Per evitare il consumo di suolo, la cubatura assegnata mediante i crediti dovrebbe essere applicata alle aree attualmente edificabili, che tuttavia prevedono già un indice molto elevato, attualmente non richiesto dal mercato, il che, in definitiva, non porta ad un incentivo del mercato dei crediti edilizi.

La "compensazione" prevista dalla norma del PAT può essere raggiunta in **due modi**:

Caso 1: rinaturalizzazione del suolo al di fuori degli ambiti di urbanizzazione consolidata. Si trae ispirazione, in tal caso, dalla disciplina riguardante i crediti edilizi da rinaturalizzazione, la quale prevede, in estrema sintesi, che a fronte della demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, manufatti ricadenti in fasce di rispetto stradale o in aree a pericolosità idraulica, sia riconosciuta l'assegnazione di un credito edilizio da rinaturalizzazione; i crediti corrispondono ad una volumetria e non ad una superficie, ma la logica che è sottesa alle relative previsioni può trovare applicazione per analogia al caso di specie. In tal caso, si prevede di prendere in considerazione la superficie da rinaturalizzare (che potrebbe interessare anche sole aree pavimentate) e, sulla base dei coefficienti di deflusso delle singole superfici, di ricondurre tali aree ad una superficie equivalente in termini di impermeabilizzazione, da trasformare in consolidato e sulla quale applicare i crediti edilizi da rinaturalizzazione o in generale eventuali altri crediti edilizi. Tale metodo consente di garantire che non vi sia un complessivo incremento dell'impermeabilizzazione dei suoli, anche se, secondo le disposizioni della D.G.R.V. 668/2018, l'intervento comporta complessivamente consumo di suolo, in quanto tutti gli edifici in zona agricola non sono inclusi negli ambiti di urbanizzazione consolidata.

La norma, così facendo, obbliga chi intende costruire a ricercare e demolire opere incongrue presenti in area agricola, consentendo perciò di "ripulire" il territorio agricolo.

Di seguito si riporta la definizione di **rinaturalizzazione** contenuta al paragrafo 3.1.2 della D.G.R.V. 263/2020: *"La rinaturalizzazione pertanto potrà avvenire attraverso la demolizione di manufatti, edifici, depositi permanenti di materiali o attrezzature, impianti, superfici e coperture del terreno che lo hanno reso impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale"*.

La procedura potrebbe essere la seguente:

1. si individua la superficie complessivamente oggetto di rinaturalizzazione;
2. si stima il coefficiente di deflusso mediante media pesata dei coefficienti di deflusso delle singole superfici (0,9 aree impermeabili, 0,6 aree semipermeabili, 0,2 aree permeabili);
3. si stima il coefficiente di deflusso medio dell'area che si intende trasformare (ad esempio 0,55 per area residenziale e 0,8 per area produttiva);
4. si calcola la superficie massima oggetto di trasformazione con la seguente formula:

AREA CONSUMABILE = AREA DA RINATURALIZZARE x COEF. DEFLUSSO MEDIO AREA DA RINATURALIZZARE / COEFF DEFLUSSO MEDIO AREA DA CONSUMARE

Caso 2: il secondo caso attiene all'ipotesi di compensazione della superficie che si intende aggiungere al consolidato mediante contestuale rinaturalizzazione di un'area edificabile attualmente inserita nel consolidato, ma che non si trova ai limiti dello stesso, e dunque non può essere "espunta" dal consolidato e fatta ritornare all'uso agricolo.

In questo caso, coma da disposizioni della D.G.R.V. 668/2018, l'intervento determina consumo di suolo, in quanto l'area oggetto di trasformazione viene aggiunta al consolidato "attingendo" al quantitativo assegnato al Comune dalla Regione, mentre l'area interna al consolidato non può ritornare all'uso agricolo. L'area presente nel consolidato, tuttavia, viene vincolata a verde o, comunque, con altra destinazione che ne impedisca l'impermeabilizzazione, fissando un vincolo di inedificabilità che potrebbe essere eliminato, ad esempio, solo per la realizzazione di opere

pubbliche o di rilevante interesse pubblico.

La rinaturalizzazione dovrà riguardare aree edificabili, a destinazione produttiva, commerciale/turistica o residenziale, che siano dotate di una capacità edificatoria al momento del trasferimento, e la cui trasformazione in area naturale o seminaturale non comporti frammentazione del consolidato e non possa in nessun modo ledere i diritti edificatori già acquisiti dai terzi.

Si precisa, infine, che la previsione in questione risulta essere una condizione aggiuntiva rispetto alle altre disposizioni del PAT in termini di dimensionamento, collocazione delle aree di espansione, indici territoriali, ecc...; tale norma non può dunque essere utilizzata per delocalizzare una determinata volumetria in qualsivoglia parte del territorio, qualunque indice essa abbia, né, d'altra parte, la rinaturalizzazione di un'area edificabile situata all'interno del consolidato da diritto ad una equivalente cubatura in altra area.

8 MOTIVAZIONI DELLA ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA VAS

La Regione Veneto, con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 1366 del 18 settembre 2018 ha approvato le *"Precisazioni ed integrazioni in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) alla deliberazione di Giunta Regionale n. 668 del 15 maggio 2018 recante: Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale 6 giugno 2017"*

Secondo la Regione infatti, trattandosi di variante al PAT consistente nel mero recepimento delle disposizioni della normativa regionale, tenuto conto della ineludibilità dell'adeguamento, la variante, ragionevolmente, non potrà che essere inquadrata nell'ambito dei casi di esclusione dalla verifica di assoggettabilità a VAS; circostanza peraltro già oggetto di attenzione da parte della Giunta regionale nella DGR n. 1717 del 2013, che fa propri i contenuti del Parere della Commissione VAS n. 73 del 02.07.2013.

Per tali motivi la presente variante non viene sottoposta né alla verifica di assoggettabilità a VAS, né alla VAS.