



**PRG.2021**



**COMUNE DI MAROSTICA**

Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC)

L.R. 11/2004 - L.R. 14/2017 Variante di adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2007 sul contenimento del consumo di suolo

marzo 2021

**Relazione Illustrativa**





## **Relazione metodologica**



COMUNE DI MAROSTICA

Il Sindaco

Matteo MOZZO

Il Responsabile Servizio Edilizia Privata  
e Urbanistica

Arch. Antonella DISEGNA

GRUPPO DI LAVORO

*Progettisti*

Urb. Raffaele GEROMETTA

Urb. Daniele RALLO

*Contributi specialistici*

Ing. Elettra LOWENTHAL

Ing. Lino POLLASTRI

Urb. Fabio ROMAN

MATE Engineering

Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)

Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714

Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)

Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000

e-mail: [mateng@mateng.it](mailto:mateng@mateng.it)





## Cap\_1. Introduzione alla Var. P.R.G. ai sensi della L.R. 14/2017 al Piano

---

La presente Variante al PRG costituisce momento di adeguamento e conformazione dello strumento urbanistico comunale alla LR 14/2017 “Misure sul contenimento di suolo” e successiva DGR n.668/2018 “Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell’art. 4 comma 2 lett a) della Legge Regionale 6 Giugno 2017 n.14”.

La Variante al P.R.G. denominata di seguito “Variante di adeguamento alla LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo” prevede una revisione della propria disciplina urbanistica al fine di adeguarsi alle nuove disposizioni regionali.

Il 6 giugno 2017 è stata approvata la Legge sul consumo di suolo della Regione Veneto che detta norme per il contenimento del consumo, nel rispetto dei seguenti obiettivi:

- a) ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato per usi insediativi e infrastrutturali;
- b) individuare le funzioni eco-sistemiche dei suoli e le parti di territorio dove orientare il ripristino della naturalità;
- c) promuovere e favorire l’utilizzo di pratiche agricole sostenibili, recuperando e valorizzando il terreno agricolo;
- d) individuare le parti di territorio a pericolosità idraulica e geologica, incentivandone la messa in sicurezza;
- e) valutare gli effetti degli interventi di trasformazione sulla salubrità dell’ambiente e sul paesaggio;

- f) incentivare il recupero, il riuso, la riqualificazione e la valorizzazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata;
- g) ripristinare il prevalente uso agrario degli ambiti a frammentazione territoriale;
- h) valorizzare le ville venete e il loro contesto paesaggistico;
- i) rivitalizzare la città pubblica e promuovere la sua attrattività, fruibilità, qualità ambientale ed architettonica;
- j) assicurare la trasparenza amministrativa e la partecipazione informata dei cittadini;
- k) attivare forme di collaborazione pubblico-privato che contribuiscano alla riqualificazione della città/territorio.

La normativa regionale all'art. 12 definisce gli ambiti in cui non viene applicata e nello specifico a:

- a) gli interventi ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata comprendenti (art. 2, comma 1, lett. e) l'insieme delle parti del territorio:
  - già edificato;
  - comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa;
  - comprensivo delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione;
  - oggetto di un PUA approvato;
  - riconoscibile nei nuclei insediativi in zona agricola.

## Cap\_2. Definizioni

---

### **Il nuovo glossario urbanistico della L.R. 14/2017**

L'apparato normativo e strumentale relativo al contenimento del consumo di suolo definito dalla L.R. 14/2017 introduce nuovi termini nell'urbanistica:

- a. Ambiti di urbanizzazione consolidata;
- b. Suolo naturale e Suolo seminaturale;
- c. Riuso e Riuso temporaneo;
- d. Rigenerazione urbana (sostenibile).

### *Ambiti di Urbanizzazione Consolidata AUC*

Il principio di fondo della L.R. 14/2017 è dato dal concetto per cui il suolo diventa ad ogni effetto una risorsa da preservare, nell'interesse di tutti; essendo una risorsa scarsa non può essere lasciato a disposizione di tutti, con un consumo di tipo "indiscriminato", ma per contraltare questo deve privilegiare il riuso dell'esistente e il suo completamento laddove già facente parte della forma e della struttura urbana.

L'importanza della definizione degli ambiti di urbanizzazione consolidata AUC è data dal fatto quindi che questi sono sottratti al rigore del divieto di consumo di nuovo suolo naturale e seminaturale, e per tale motivo gli interventi ivi previsti sono sempre possibili.

La definizione normativa di tali ambiti comprende, quindi:

- a. Le parti di territorio già edificato destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, ivi comprese le aree libere intercluse e quelle di completamento;



- b. Le aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive;
- c. Le infrastrutture e le opere viabilistiche già attuate o in fase di attuazione;
- d. Le aree intercluse in piani urbanistici attuativi approvati;
- e. I nuclei insediativi in zona agricola.

#### *Suolo naturale e Suolo seminaturale*

I dati sull'uso del suolo, sulla copertura vegetale e sulla transizione tra le diverse categorie d'uso figurano tra le informazioni più frequentemente richieste per la formulazione delle strategie di gestione sostenibile del patrimonio paesistico-ambientale e per controllare e verificare l'efficacia delle politiche ambientali e l'integrazione delle istanze ambientali nelle politiche settoriali (agricoltura, industria, turismo, ecc.).

A questo riguardo, uno dei temi principali è la gestione o il monitoraggio della trasformazione da un uso 'naturale' (quali ad esempio le aree umide) ad un uso 'semi-naturale' (quali ad esempio i coltivi) o 'artificiale' (quali edilizia, industria, infrastrutture e relative pertinenzialità). Tali transizioni, oltre a determinare la perdita, nella maggior parte dei casi permanente e irreversibile, di suolo fertile, causano ulteriori impatti negativi, quali frammentazione del territorio, riduzione della biodiversità, alterazioni del ciclo idrogeologico e modificazioni microclimatiche. Inoltre la crescita e la diffusione delle aree urbane e delle relative infrastrutture determinano un aumento del fabbisogno di trasporto e del consumo di energia, con conseguente aumento dell'inquinamento acustico, delle emissioni di inquinanti atmosferici e di gas serra.

### *Riuso e Riuso Temporaneo*

La L.R. 14/2017 introduce nel glossario di Piano il concetto di “interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente”, con la quale, per un determinato arco temporale, viene legittimata la possibilità di imprimere destinazioni diverse agli immobili inutilizzati, anche in eventuale contrasto con il Piano Urbanistico vigente. Terminato questo periodo “transitorio” l’immobile torna alla destinazione originaria.

L’approccio di tale innovazione è quello di perseguire il recupero e il riuso di spazi e contenitori vuoti e/o incongrui, per funzioni temporanee, considerate come reali alternative al consumo di nuovo suolo naturale e di breve periodo dal punto di vista progettuale. Tali azioni e strategie appaiono quindi utili per attivare nuove opportunità economiche (a tempo zero) e altresì per ricercare (e sperimentare) nuove funzioni e tipi di fruizioni capaci di porsi come contraltare al degrado o al non utilizzo di determinati spazi e volumi, anche in termini di accessibilità e di apertura (anche pubblica) di spazi all’oggi compromessi o negati.

L’oggetto del progetto quindi in questo caso sono i volumi dismessi e i volumi inutilizzati, caratterizzati specialmente dall’essere immobili o compendi edilizi che hanno già adempiuto storicamente alla loro funzione originaria o che non sono più adatti a svolgerla (funzionalmente, socialmente, economicamente...). In questo scenario il riuso è sinonimo di sostituzione funzionale propedeutica eventualmente alla sua sostituzione fisica.

### *Rigenerazione e Riqualficazione urbana (sostenibile)*

La L.R. 14/2017 introduce ancora il termine (e concetto e strumento) della rigenerazione e della riqualficazione urbana (sostenibile), laddove questa

entra all'interno di un mutarsi delle dinamiche socioeconomiche e urbanistiche, locali e territoriali, che ha portato ad una diversa domanda (privata, pubblica).

La domanda all'oggi si è spostata da una "domanda quantitativa" ad una "domanda qualitativa", laddove l'approccio del piano da utilizzare deve basarsi sul concetto del progetto dell'oggetto o progetto del luogo. Questo si traduce in una lettura ricognitiva del territorio e dei suoi manufatti (pubblici e privati, edilizi e infrastrutturali, spazi pieni e spazi vuoti) puntuale e di sistema, legata alle caratteristiche tipologiche, formali e relativi materiali.

Il progetto dell'oggetto è allo stesso tempo progetto del luogo, laddove ogni progetto deve essere autoriferito (manufatto e relativa pertinenza) e legante con il tessuto e il territorio limitrofo, anche mediante la lettura semiotica del paesaggio stesso (filari, ecotoni, reticolo idrografico, pertinenzialità informali....)

Il risultato finale deve essere un'articolazione dello spazio, costruito e vuoto, a parità di considerazione rispetto al progetto di luogo, finalizzata alla tutela dell'edificio, nella sua morfotipologia e nel suo essere parte di un paesaggio storico urbano e rurale riconoscibile, dove il concetto di spazio pubblico assume

### Cap\_3. Il progetto della Var. PRG

---

La Variante PRG di adeguamento e conformazione alla LR 14/2017 trova come elemento primario l'individuazione del tessuto urbanizzato ed edificato, così come definito dalla LR 14/2017.

Tali Ambiti “...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...”.

Per tali Ambiti è predisposta una cartografia su base CTR con l'individuazione del territorio urbanizzato consolidato definito ai sensi della L 14/2017 e della DGR n.668/2018. Sono considerate come ambiti di urbanizzazione consolidata, ai sensi della LR 14/2017 e della DGR n.668/2018, nel territorio comunale:

- a. le zto A, B, C,D;
- b. gli ambiti dei Nuclei Consolidati;
- c. le aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive;
- d. le infrastrutture e le opere viabilistiche già attuate o in fase di attuazione;
- e. i PUA approvati e ancora vigenti od oggetto di istanza già presentata;
- f. i nuclei insediativi in zona agricola;
- g. le aree intercluse definibili attraverso i seguenti criteri fisici e urbanistici:
  - accessibilità esistente all'ambito;
  - una ridotta dimensione in termini di superficie territoriale;
  - una posizione e morfologia tale da non compromettere il paesaggio agricolo o naturale in cui insiste;
- h. sono, inoltre, nella definizione di urbanizzazione consolidata per il territorio comunale, considerati e fatti salvi gli edifici singoli in zona agricola e relativa pertinenza, le attività produttive in zona impropria e le



schedature puntuali di aree pertinenziali dei fabbricati di valore architettonico o ambientale nei centri rurali e aree interessate da edificazione di più vecchio impianto nei centri rurali, in quanto seppur non essendo aree tali dal punto di vista del diritto lo sono dal punto di vista dell'uso del suolo.

#### **La definizione della quantità di Suolo consumabile**

In data 24 giugno 2017 è entrata in vigore la nuova legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 avente per oggetto "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". Tale legge promuove un processo di revisione sostanziale della disciplina urbanistica che da oggi, deve essere ispirata ad una nuova coscienza delle risorse territoriali ed ambientali; in particolare la nuova disciplina mira a ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato, in coerenza con l'obiettivo comunitario di azzerarlo entro il 2050. A tal fine l'articolo 4 della legge regionale n. 14/2017 introduce misure di programmazione e di controllo sul contenimento del consumo di suolo, affidando alla Giunta regionale importanti compiti gestionali ed attuativi.

Con provvedimento 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.

Dall'analisi degli obiettivi e dal confronto con i dati territoriali trasmessi dai Comuni, è stata stimata la quantità massima di consumo di suolo ammessa nel Veneto fino al 2050 pari a 12.793 ettari e una "riserva" di suolo di 8530 ettari

per le opportune revisioni e rideterminazioni che dovessero necessitare negli anni, avendo avuto cura, altresì, di favorire e promuovere processi di riqualificazione urbana, riqualificazione edilizia e ambientale e rigenerazione urbana sostenibile.

Le trasformazioni urbanistiche che avvieranno i Comuni, dovranno essere quindi 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.

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 informativi, la riduzione progressiva del consumo di suolo, la rinaturalizzazione del suolo impropriamente occupato, la riqualificazione e la rigenerazione.

Si evidenzia in riferimento alla quota assegnata di suolo consumabile che la DGR n.668/2018 prevede specificatamente che "il calcolo del consumo di suolo si ricavi dal bilancio" tra l'incremento delle superfici naturali e seminaturali interessate da interventi di impermeabilizzazione e le superfici rinaturalizzate. Pertanto le quantità di suolo assegnate ad ogni singolo Comune potranno avere eventuali variazioni dovute a interventi di "compensazione ecologica".

#### *Definizione della quantità di suolo naturale e seminaturale consumabile*

Il dimensionamento della quantità massima di suolo consumabile comunale, calcolata ai sensi della L.R. 14/2017 e della successiva DGR esplicativa, è pari a 8,78 ha.

| ASO | Codice ISTAT | Comune       | Provincia | RESIDUO | CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O. |                             |                         | CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI                     |  |  |  | Riferimento Tabelle Allegato D |
|-----|--------------|--------------|-----------|---------|----------------------------------|-----------------------------|-------------------------|--|--|--|--|--------------------------------|
|     |              |              |           |         | 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%; 3=+0,5%) | Variazione per varianti verdi (0,0001+0,05=-0,50%; 0,06+0,10=-1%; 0,11+0,14=-1,5%) | QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO |                                |
|     |              |              |           | ha      | ha                               | %                           | ha                      | %  | %  | %  | ha   |                                |
| 5   | 24057        | Marostica    | Vicenza   | 15,48   | 9,29                             | 95,00%                      | 8,82                    | 0,00%  | 0,00%  | -0,50%   | 8,78   |                                |
| 25  | 37031        | Montebelluna | Venezia   | 60,05   | 36,57                            | 60,74%                      | 33,10                   | 0,00%  | 0,50%  | 0,00%  | 33,35  |                                |

Il consumo della quantità massima di suolo consumabile, ovvero della parte di territorio esterna al perimetro di urbanizzazione individuate, e fatte salve le casistiche precedentemente definite, dovrà essere monitorato dal Comune in sede di redazione di ogni singola Variante al Piano Regolatore Generale Comunale o al Piano degli Interventi e a seguito del rilascio dei titoli abilitativi edilizi e dei piani attuativi.

Il bilancio sull'effettivo consumo di suolo agricolo dovrà riportare indicativamente:

- I dati conoscitivi di origine, ovvero i dati di riferimento in termini di quantità di suolo massima consumabile, superficie territoriale comunale, superficie degli ambiti di urbanizzazione consolidata e la superficie esterna a quest'ultima;
- Il registro delle singole trasformazione comportanti consumo di suolo e/o recupero di suolo naturale o seminaturale, ovvero i dati di riferimento, per zona urbanistica omogenea, della quantità confermata e/o di nuova previsione esterna al perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata, comprensiva dei riferimenti relativi alla superficie effettivamente attuata, del periodo di inizio lavori e del periodo di fine lavori;

- c. Il bilancio di sintesi del consumo di suolo, ovvero i dati di sintesi del bilancio ricavato, dati dal residuo del suolo consumabile (previsione), dal residuo del suolo consumabile (attuazione), dalla nuova superficie degli ambiti di urbanizzazione consolidata ricavata, dalla superficie esterna agli ambiti di urbanizzazione consolidata ricavata.
  
- d. tale bilancio deve anche verificare e quantificare i PUA non attuati alla loro scadenza, definendoli in maniera specifica all'interno del dimensionamento già previsto; tali superfici, ridestinate, a parità di dimensionamento, non concorrono a consumare il suolo naturale definito dalla DGR.



**REGISTRO DEL CONSUMO DI SUOLO****1. DATI CONOSCITIVI DI ORIGINE**

| A  |     | B  |     | C   | D  | E   |
|--|-----|--|-----|---|--|---|
| DCC Adozione<br>Var. PRGC di Adeguamento |     | DCC Approvazione<br>Var. PRGC di Adeguamento |     | Quantità di suolo consumabile<br>assegnata con DGR 668/2018<br>- ha - | Superficie Territoriale Comunale<br>- ha - | Superficie Territorio Aperto<br>- ha -<br>(C-D) |
| DCC n.                                   | Del | DCC n.                                       | Del | 8,78  |  | 0   |

**2. PREVISIONI OPERATIVE degli STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI**

| DCC Adozione - Var.         |                               | DCC n.                                    |   | Del   |   |  |
|-----------------------------|-------------------------------|---|---|---|---|--|
| DCC Approvazione - Var.     |                               | DCC n.                                    |   | Del   |   |  |
| F                           | G                             | H   | I   | L   | M   |  |
| Numero Progressivo<br>- n - | Destinazione d'uso<br>- Zto - | Superficie esterna agli AUC (D)<br>- mq - | Superficie esterna agli AUC (D)<br>- ha - | Monitoraggio - Superficie attuata<br>- mq - | Monitoraggio - Superficie attuata<br>- ha - |  |
| 1                           |                               |   |   |   |   |  |
| 2                           |                               |   |   |   |   |  |
| 3                           |                               |   |   |   |   |  |
| 4                           |                               |   |   |   |   |  |
| 5                           |                               |   |   |   |   |  |

**3. BILANCIO DEL CONSUMO DI SUOLO**

| N   | O   | P  | Q   |  |  |
|---|---|--|---|--|--|
| Bilancio del Residuo di Suolo Consumabile - Previsione<br>(B - I)<br>- ha - | Bilancio del Residuo di Suolo Consumabile - Monitoraggio<br>(B - M)<br>- ha - | Bilancio degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata<br>(D + M) | Bilancio del Territorio Aperto<br>(C - P) |  |  |
|   |   |  |   |  |  |
|   |   |  |   |  |  |

**6. BILANCIO DEL CONSUMO DI SUOLO**

| N  | O  | P | Q |  |  |
|--|--|---|---|--|--|
| Quantità di suolo consumabile da ripianificare superiore rispetto alla DGR 668/2018- Previsione<br>(B - I)<br>- ha - | Quantità di suolo consumabile da ripianificare superiore rispetto alla DGR 668/2018- Monitoraggio<br>(B - M) |   |   |  |  |
|  |  |   |   |  |  |