

COMUNE DI JESOLO

Allegato A alla Relazione Tecnica

Relazione di adeguamento alla LR
14/2017

INDICE

Premessa.....	3
Le quantità di consumo di suolo assegnate con DGR n. 668 del 15 maggio 2018.....	3
Identificazione degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata	3
La SAU trasformabile definita dal PAT.....	4
Compilazione della Scheda Informativa – Allegato A (art 4, comma 5).....	5
Superficie Territoriale prevista / Trasformata.....	5

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 e modifiche alla 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.

Al fine di perseguire tale obiettivo, è stato chiesto ai comuni di individuare gli ambiti di urbanizzazione consolidata, come definiti dall'articolo 2, comma 1, lettera e) della medesima LR 14/2017 e di trasmetterli alla competente struttura regionale entro il termine di cui al comma 5 dell'art. 4 (25 agosto 2017) unitamente alle informazioni contenute nella scheda di cui all'allegato A) alla LR 14/2017.

Il comune di Jesolo, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 69 del 31/07/2017, ha approvato l'individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata e la scheda informativa di cui all'allegato A) alla LR 14/2017 debitamente compilata. L'invio della scheda è avvenuto a mezzo PEC con prot. N. 55707/2017 del 18/08/2017 e successivamente con prot. N. 56390/2017 del 22/08/2017.

In conformità a quanto stabilito dall'art. 4 della LR 14/2017 la Regione Veneto, dopo aver sospeso il termine di 180 giorni ai sensi del comma 4 del medesimo articolo, ha approvato con DGR n. 668 del 15 maggio 2018, il provvedimento con il quale vengono assegnate le quantità di consumo di suolo per ogni comune, sulla base dei criteri dettati dalla Legge Regionale medesima.

Le quantità di consumo di suolo assegnate con DGR n. 668 del 15 maggio 2018

Al comune di Jesolo, nell'allegato D alla DGR n. 668/2018 è stato assegnato il valore medio dell'ASO di appartenenza, corrispondente a 171,71 ettari, rispetto alla quantità determinata sulla base della scheda informativa riferita al PAT adottato, con la motivazione, riportata nell'allegato D alla DGR 668/2018 che i valori trasmessi alla ragione dal Comune, risultano superiori almeno due volte alla media di quantità di consumo di suolo rispetto all'ambito di appartenenza. Ai 57 comuni inclusi nell'elenco con valori significativamente superiori alla media dell'ASO appartenenza è chiesto di documentare il calcolo effettuato per determinare le quantità inserite nella scheda informativa trasmessa, ovvero di revisionare tale conteggio e inviare i dati opportunamente corretti, verificando preventivamente che tale quantità non sia superiore alla SAU (Superficie Agricola Utilizzata) trasformabile calcolata in sede di PAT, ovvero a quella residua a seguito dell'approvazione del PI, non potendo diversamente considerare applicabile il valore assegnato se superiore.

Identificazione degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata.

Per poter procedere alla revisione del conteggio sono tati innanzi tutto verificati gli ambiti di urbanizzazione consolidata, in applicazione dell'art. 13, comma 9 della LR 14/2017 che prevede che *“I comuni in sede di adeguamento dello strumento urbanistico generale ai sensi del comma 10 confermano o rettificano detti ambiti”*.

Ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera e) della LR 14/2017 gli ambiti di urbanizzazione consolidata comprendono:

“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”

Il fatto che gli *ambiti di urbanizzazione consolidata* non “coincidano necessariamente con quelli individuati dal piano di assetto del territorio (PAT)” è una conseguenza del fatto che nel PAT tali ambiti indicano parti di tessuto urbano completato o con PUA convenzionati, non soggette a trasformazioni significative (azioni di riqualificazione, recupero, rigenerazione, riconversione) mentre, ai sensi dell'art. 2 della LR 14 indicano porzioni di territorio più estese, comprensive delle aree libere destinate alla trasformazione insediativa (ad esclusione di quelle di espansione i cui PUA non siano stati approvati).

Ne consegue che gli ambiti di urbanizzazione consolidata comprendono tutto il consolidato e gli ambiti di edificazione diffusa perimetrati nella TAV. 4 del PAT nonché le infrastrutture esistenti.

Pertanto restano fuori dal consolidato le parti non edificate degli ambiti soggetti a PUA cui alla data di entrata in vigore della LR 14/2017 non risultano approvati i corrispondenti PUA (per le parti non edificate) nonché le aree che pur essendo state individuate dal PAT come “linee preferenziali di sviluppo insediativo” o come “ambiti per il miglioramento della qualità urbana e territoriale”, risultano prive dei requisiti richiesti dall'art. 2 della medesima LR 14/20017.

Sulla base del quadro conoscitivo del PAT adottato l'ambito di urbanizzazione consolidata contiene pertanto le componenti areali come di seguito elencate come D.M. 2 aprile 1968 n 1444:

- Zona A, parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi.
- Zona B, parti del territorio comunale interessate dalla presenza totale o parziale di edificazione;
- Zona C1 e C2, parti del territorio comunale parzialmente edificate (solo per le parti di completamento, non per quelle di espansione i cui PUA non siano stati approvati);
- Zona D, parti del territorio comunale destinate all'insediamento di attività produttive;
- Zone di Edificazione Diffusa;
- Aree a standard urbanistici attuati o in corso di attuazione, o comunque acquisite al demanio comunale (Sa, Sb, Sc, P);
- Viabilità ed infrastrutture esistenti o in corso di attuazione;

La SAU trasformabile definita dal PAT

Sulla base della informazioni contenute nella Relazione Agronomica, adeguata a seguito del parere istruttorio del servizio agricoltura della Città Metropolitana di Venezia, il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, risulta il seguente:

- Superficie Agricola Utilizzata (SAU) rilevata al 2014: **5.213,028** ettari.
- Superficie Territoriale Comunale (STC): **9.648,39** ettari.
- Rapporto SAU/STC = **5.213,028/9.648,39** = 54,03 < 61,30%.
- Zona agricola massima trasformabile = **5.213,28** x 0,65% = **33,88** ettari

Compilazione della Scheda Informativa – Allegato A (art 4, comma 5)

Superficie Territoriale prevista / Trasformata.

Il primo numero da indicare nella Scheda Informativa (Allegato A art. 4, comma 5) nella sezione relativa alla *Capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico comunale* fa riferimento alla Superficie territoriale a destinazione residenziale prevista. Il dato riportato (mq 2.859.472) corrisponde alla superficie territoriale degli areali di espansione residenziale, classificati come in corso e residuo - contenuti nella banca dati del PAT e riferiti all'informatizzazione del PRG vigente, come meglio illustrato nella seguente Figura 1:

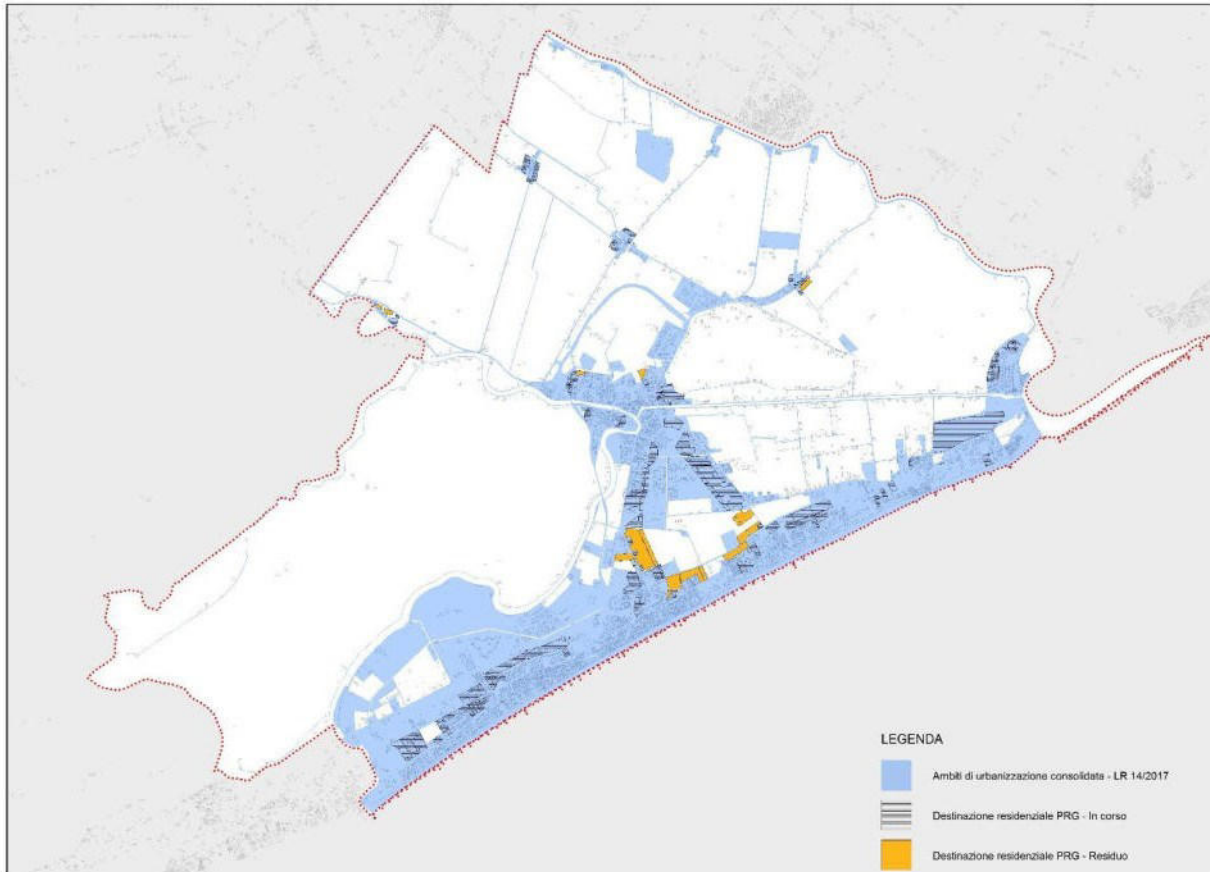


Figura 1 Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata e delle superfici territoriali a destinazione residenziale in corso di attuazione e residue da PRG

Il secondo numero fa riferimento alla Superficie territoriale a destinazione produttiva prevista. Il dato riportato (mq 3.678.196) corrisponde alla superficie territoriale degli areali di espansione produttiva (industriale, commerciale e turistica), classificati come in corso e residuo - contenuti nella banca dati del PAT e riferiti all'informatizzazione del PRG vigente, come meglio illustrato nella seguente Figura 2:

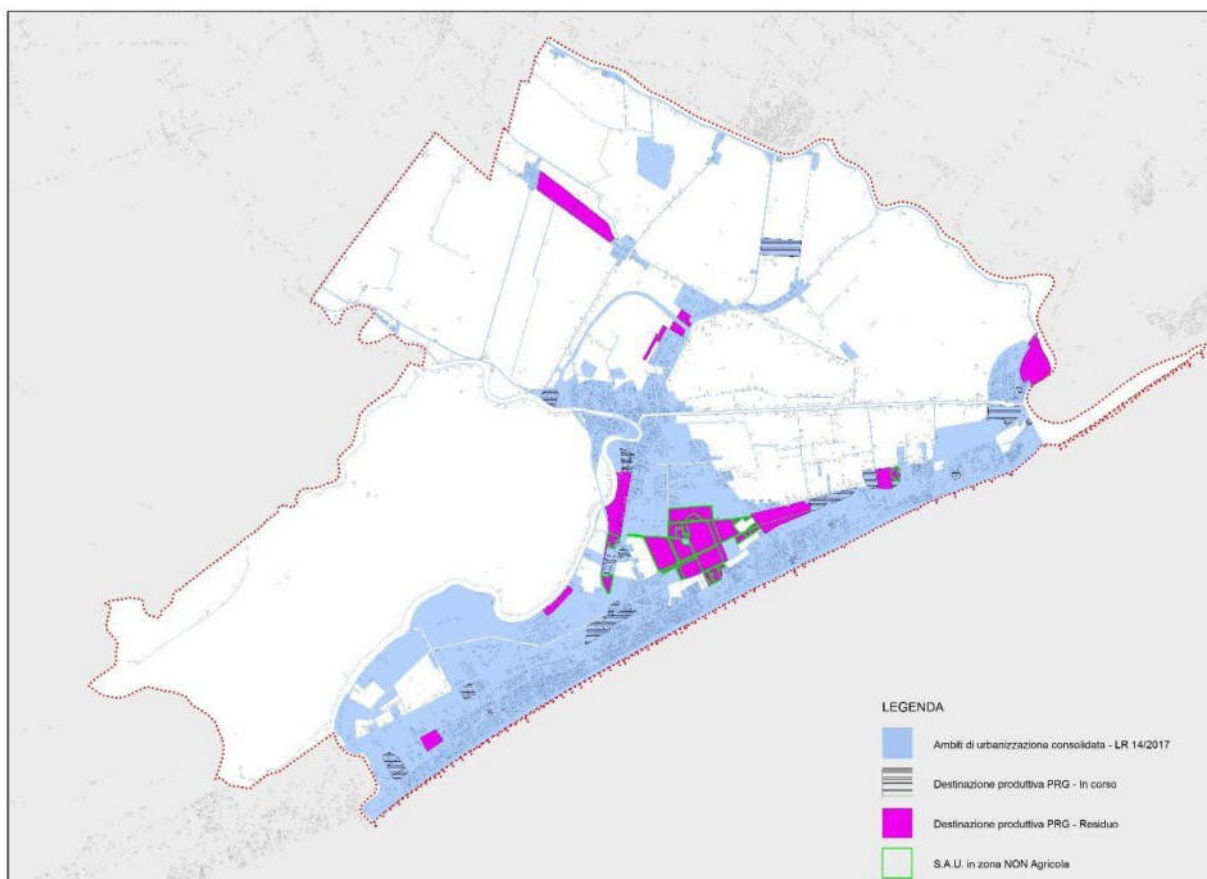


Figura 2 Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata e delle superfici territoriali a destinazione produttiva in corso di attuazione e residue da PRG

La superficie territoriale trasformabile totale del PRG pertanto ammonta a mq 6.537.668.

Il terzo e quarto numero indicati nella sezione *superficie territoriale trasformata o interessata da procedimenti in corso* (mq 2.353.805,97 residenziale e 1.002.917,93 produttiva) per un totale di mq 3.356.724) corrisponde alla superficie territoriale degli areali di espansione residenziale e produttiva, compresi entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata e classificati come in corso, come meglio illustrato nelle immagini precedenti. Trattandosi di PAT adottato, alla superficie trasformabile prevista dal PRG va aggiunta quella definita dal PAT.

Poiché la superficie totale degli areali di possibile trasformazione individuati dal PAT ammonta a mq 1.025.896,46 mq, come illustrato nella successiva figura 3, e tale quantità è superiore alla SAT, cioè alla Superficie Agricola Trasformabile, come risulta dalla Relazione Agronomica adeguata a seguito del parere istruttorio del servizio agricoltura della Città Metropolitana di Venezia, dovrà essere indicata la superficie della SAT ai sensi della DGR 668/2018. Si riporta di seguito per comodità di lettura la determinazione delle SAT:

- Superficie Agricola Utilizzata (SAU) rilevata al 2014: **5.213,028** ettari.
- Superficie Territoriale Comunale (STC): **9.648,39** ettari.
- Rapporto SAU/STC = $5.213,028/9.648,39 = 54,03 < 61,30\%$.
- Zona agricola massima trasformabile = $5.213,28 \times 0,65\% = 33,88$ ettari.

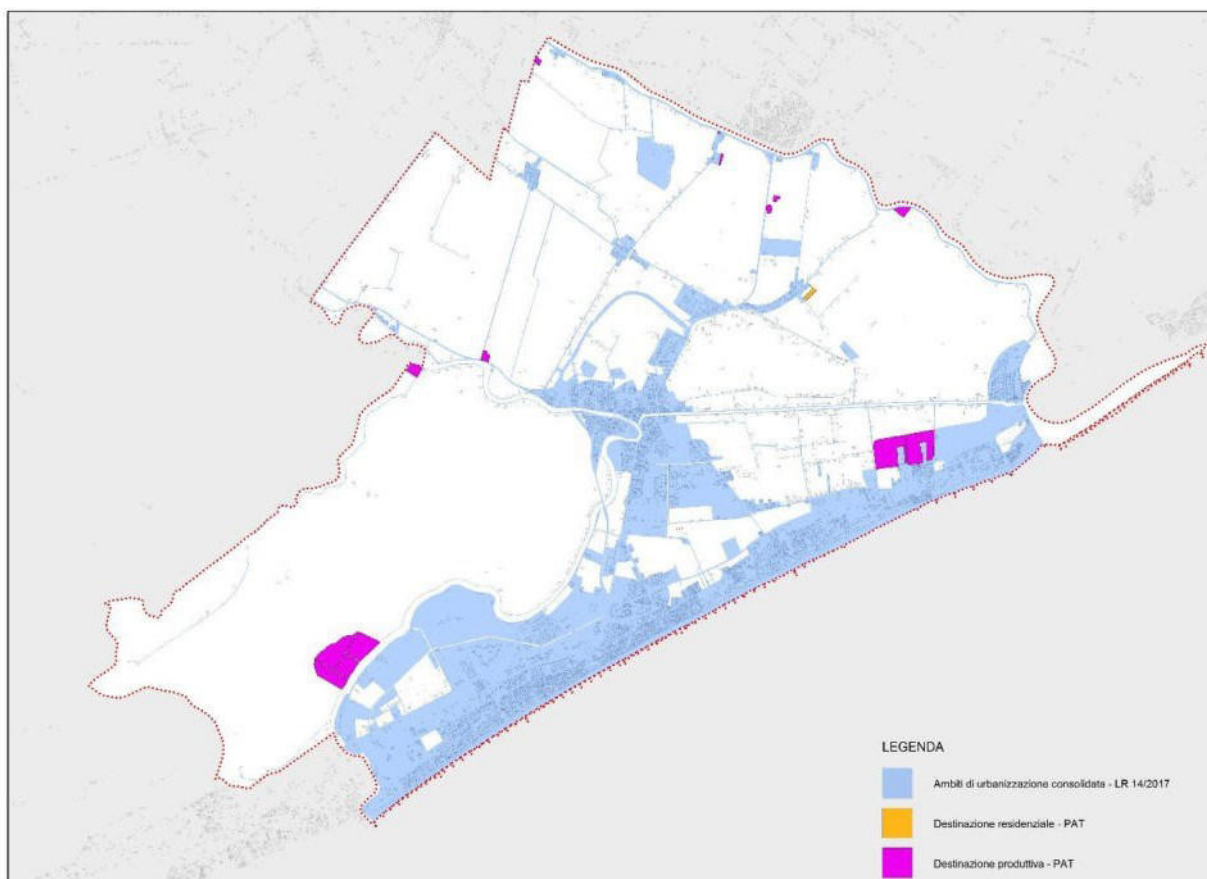


Figura 3 Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata e delle superfici territoriali a destinazione residenziale e produttiva aggiuntive da PAT.

La superficie territoriale ancora trasformabile totale del PRGC (PAT + PI) ammonta pertanto a mq 3.519.743,79 (ettari 351,97), come riportato nella seguente tabella 1:

Tabella 1

1	2	3	4 = 2-3	5	6=4+5
Destinazione	Superficie territoriale prevista PRGe PAT (mq)	Superficie territoriale trasformata o in Corso (mq)	Residuo PRG confermato da PAT (mq)	Aggiuntivo PAT (mq)	Previsto complessivo PAT (mq)
Residenza	2.859.472,06	2.353.805,97	505.666,10	16.091,40	521.757,50
Produttivo	3.678.195,62	1.002.917,93	2.675.277,69	322.708,60	2.997.986,29
TOTALE	6.537.667,68	3.356.723,89	3.180.943,79	338.800,00	3.519.743,79

La superficie territoriale ridotta, derivante dall'applicazione dei parametri correttivi di calcolo corrisponde a circa 212,24 ettari, come riportato nella successiva Tabella n° 2

Tabella 2

Residuo (ha)	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%; 0,11/14=-1,5%	QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	Media ASO dgr 668/2018
	ha	%	ha	%	%	%	ha		
351,97	211,18	100%	211,18	0,50%	0,50%	-0,50%	212,24	171,71	

Poiché tale quantità è superiore alla media A.S.O. cui appartiene il comune di Jesolo, pari a 171,71 ettari¹, la quantità massima di consumo di suolo ammesso, come definito dall'art. 2, comma 1 lettera c) della LR 14/2017, corrisponde a **171,71** ettari, in conformità alla DGR n. 668 del 15 maggio 2018 e alle *Disposizioni attuative a seguito del recepimento del parere della Seconda Commissione consigliare alla Delibera 125/CR del 19.12.2017* primo comma, punto 1) contenute nelle *Determinazioni e procedure applicative* - allegato D alla DGR n. 668 del 15 maggio 2018.

¹ Cfr. la tabella 1 dell'Allegato D alla DGR n. 668 del 15 maggio 2018

Allegato A

Scheda Informativa (art. 4, comma 5)

Codice ISTAT Comune

Comune

Provincia

Superficie Territoriale mq Comune dotato di PAT

Popolazione n. abitanti al

Comune ad Alta Tensione Abitativa Zona altimetrica
(C=Collina, P=Pianura, M=Montagna)

Classe sismica Comune litoraneo

Capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente			
Superficie Territoriale prevista ⁽¹⁾	Destinazione residenziale	mq	521757
	Destinazione produttiva ^(a)	mq	2997986
Superficie Territoriale trasformata o interessata da procedimenti in corso (*)	Destinazione residenziale	mq	0
	Destinazione produttiva ^(a)	mq	0

^(a) industriale, artigianale, commerciale, direzionale, turistico-ricettiva, ecc.

Superfici oggetto delle varianti allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 - Varianti Verdi (*)	mq	209056
Altre superfici oggetto di.... (*)	mq	0
Aree dismesse (*)	mq	112178

(1) La superficie è quella stimata in funzione dell'indice medio per singola ATO. Per i comuni non dotati di PAT i dati si riferiscono al PRG vigente.

Allegati

elaborato cartografico in CTRN scala 1:5.000 con evidenziati gli ambiti di cui all'asterisco (*)

altro

Compilato da:

Qualifica:

Data: Timbro e Firma _____

I campi evidenziati nel seguente colore vanno compilati a cura del Comune nel foglio di calcolo (file .xls) disponibile insieme alle relative istruzioni nel seguente indirizzo internet:

<http://www.regione.veneto.it/web/ambiente-e-territorio/scheda-dati>

Banca Dati della Copertura del Suolo del Veneto - 2012
 Dati relativi al comune di riferimento resi a solo scopo informativo

Classe 1. TERRITORI MODELLATI ARTIFICIALMENTE		
1.1 Tessuto Urbano	mq	9256343
1.2 Aree industriali, commerciali e infrastrutturali	mq	4921323
1.3 Zone estrattive, discariche, cantieri, aree in costruzione o in attesa di una destinazione d'uso	mq	1305138
1.4 Aree verdi artificiali non agricole	mq	2790105
Totale	mq	18272909
Classi 2 - 3 - 4 - 5 TERRITORI AGRICOLI, BOSCATI, SEMINATURALI, ECC.		
2. Territori agricoli	mq	53943037
3. Territori boscati e aree seminaturali	mq	1624755
4. Ambiente umido	mq	18049753
5. Ambiente delle acque	mq	4590607
Totale	mq	96481062