

DISPOSIZIONI APPLICATIVE PER L'ATTUAZIONE DELL'ARTICOLO 31 "CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO" DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE

Sommario

1. Criteri di calcolo della soglia di incremento
2. Disciplina dei casi di superamento della soglia di incremento
3. Adempimenti per i Comuni

1. Criteri di calcolo della soglia di incremento

Il valore utile per la quantificazione dell'incremento di consumo di suolo al quale i Comuni devono riferirsi nella stesura delle varianti urbanistiche, al fine di verificare l'ottemperanza ai disposti dell'art. 31 delle Norme di Attuazione (NdA) del Piano territoriale regionale (Ptr), è quello relativo al Consumo di Suolo Urbanizzato "CSU"¹ come definito nella edizione 2015 del "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte" (*suolo trasformato per la realizzazione di superfici urbanizzate a discapito di usi agricoli o naturali*) in relazione a ciascun comune. Tale valore corrisponde alla superficie in ettari compresa all'interno della perimetrazione generata con la metodologia "buffer" indicata nel sopra citato monitoraggio. Le eventuali porzioni non edificate e non edificabili appartenenti a tale superficie non risultano automaticamente utilizzabili a fini edificatori, in quanto ogni previsione di trasformazione è definita in sede di variante urbanistica anche sulla base della presenza di vincoli o limitazioni di natura ambientale, paesaggistica e/o idrogeologica, nonché sulla base dell'esigenza di assicurare servizi e infrastrutture di natura pubblica indispensabili a garantire la qualità dell'ambiente urbano.

Non è prevista la possibilità, da parte dei Comuni, di rideterminazione dei valori e delle superfici relative al consumo di suolo indicati nella pubblicazione regionale "Monitoraggio del consumo di suolo" edizione 2015 (su base dati 2013) che costituisce il dato di riferimento per l'applicazione della direttiva di cui al comma 10 dell'art. 31 delle NdA del Ptr.

La soglia di possibile incremento di consumo si applica, in base ai disposti di cui al comma 10 dell'art. 31 delle NdA del Ptr, con cadenza quinquennale; tale periodo è calcolato a partire dalla data di efficacia dell'atto deliberativo di approvazione del progetto definitivo del Ptr, pubblicato sul BURP n. 32 dell'11/08/2011, corrispondente al 26/08/2011. Il limite percentuale di incremento di consumo del 3% torna nuovamente in disponibilità dei Comuni per ogni periodo quinquennale.

I dati generati dai successivi monitoraggi regionali non sono finalizzati alla rideterminazione del CSU ai fini dell'applicazione del 3% di cui al comma 10 dell'art. 31 delle NdA del Ptr, per il quale rimarrà di riferimento il dato nel citato documento "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte - edizione 2015" approvato con DGR n. 34-1915/2015, ma al rilevamento degli effetti delle trasformazioni territoriali derivanti

1 L'entrata in vigore del documento "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte - edizione 2015", approvato con DGR n. 34-1915 del 27/07/2015 pubblicata sul BURP n. 35 del 03/09/2015, ha determinato "di assumere i dati del "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte - edizione 2015" quale riferimento per la valutazione delle trasformazioni territoriali" e quindi come base su cui determinare l'incremento di consumo del suolo ai fini dell'applicazione dell'articolo 31 delle Norme di Attuazione del Ptr rispetto alla "superficie urbanizzata esistente" richiamata al comma 10 dell'articolo 31

dall'attuazione degli strumenti urbanistici comunali e ai fini della verifica della efficacia delle politiche regionali.

E' cura del comune la verifica del rispetto della soglia del 3% nella gestione delle varianti che possano generare effetti cumulativi sul calcolo della soglia di cui all'art. 31 con procedimenti che avvengano *in itinere* e con tempistiche differenziate e sovrapposte nell'arco temporale di riferimento, al fine di evitare che, con procedimenti paralleli, si determini il superamento della soglia al momento dell'efficacia dello strumento urbanistico. Si ricorda al proposito che i procedimenti urbanistici, ai fini della verifica della soglia di consumo del suolo nel rispettivo periodo quinquennale, si intendono efficaci con l'entrata in vigore dell'atto deliberativo di approvazione per tramite della sua pubblicazione sul BURP² costituente dato conclusivo e oggettivo di riferimento.

Nel caso di parziale utilizzo della soglia del 3% nel quinquennio di riferimento, la disponibilità residua si esaurisce all'interno di ciascun periodo e non può essere recuperata nel successivo e differente lasso temporale di riferimento.

La soglia del 3% per quinquennio può considerarsi raddoppiata nel caso di varianti generali, di revisioni di piano o di nuovi Piani Regolatori in quanto aventi una prospettiva temporale decennale ai sensi dell'art. 17 comma 1 della l.r. 56/1977.

La percentuale del 3% o del 6% è relativa all'incremento complessivo di consumo di suolo urbanizzato (CSU) consentito rispettivamente per 5 o per 10 anni indipendentemente dal numero e dal tipo di varianti approvate i cui effetti, ai fini del conteggio complessivo del consumo del suolo, sono pertanto da intendersi cumulativi.

Nel caso in cui il Piano abbia prospettiva temporale decennale, le eventuali quote residue relative alla soglia consentita del 6% sono comunque utilizzabili con altre varianti con riferimento complessivo periodo decennale e non al quinquennio.

Ai fini del computo dei limiti percentuali in applicazione dell'art. 31 delle Norme del PTR e dell'art. 35 della l.r. 7/2022 si considerano incremento di "*consumo di suolo ad uso insediativo* le superfici generate dalla perimetrazione di tutte le aree normative edificabili di nuova previsione inserite in sede di variante allo strumento urbanistico ed esterne alle aree già previste dalla pianificazione vigente" (cfr. art. 35 l.r. 7/2022).

Sono escluse da tale computo, come previsto nel glossario sul monitoraggio del consumo di suolo di cui alla DGR 34-1915 del 27 luglio 2015:

- le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico, di cui all'art. 21 e 22 della l.r. 56/1977 e smi.;
- gli impianti sportivi e tecnici anche non pubblici, per le parti classificabili quale consumo di suolo reversibile³;
- le strade, ferrovie e altre infrastrutture viarie;
- le cave, le discariche, gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.

Con specifico riferimento a quanto contenuto al comma 9 dell'articolo 31, all'interno del quale l'argomento consumo di suolo viene correlato a "*nuovi impegni di suolo*", "*nuovi insediamenti...*" e "*ampliamento di nuovi insediamenti*", il mutamento d'uso (ad es. da produttivo a commerciale), trattandosi di un'area già vigente, non concorre al calcolo del consumo di suolo.

² Cfr. art. 15 c. 16 ss l.r. 56/1977

³ "Porzione di territorio interessata da attività che ne modificano le caratteristiche morfologiche senza tuttavia esercitare un'azione di impermeabilizzazione (cave, parchi urbani, impianti sportivi e tecnici, impianti fotovoltaici etc.). È misurabile sommando le superfici di cave, parchi urbani, impianti sportivi e tecnici, impianti fotovoltaici etc., rilevate nella superficie territoriale di riferimento. " (*"Il monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte-edizione 2015"* pag.35)

Qualora tale cambio d'uso sia relativo ad aree le cui destinazioni originarie non concorrono al calcolo del consumo di suolo verso un uso che concorre al consumo di suolo, le stesse dovranno invece essere computate ai fini delle soglie previste.

2. Disciplina dei casi di superamento della soglia di incremento

Qualora le previsioni dello strumento urbanistico siano coerenti con le indicazioni e prescrizioni del Ptr e del Ppr, la soglia prevista può essere superata se sussistono le condizioni di cui al comma 11 dell'articolo 31 delle NdA del Ptr:

- a) in caso di opere pubbliche non diversamente localizzabili;
- b) in caso di accordo tra Regione, Città metropolitana, Provincia e Comune per la realizzazione di interventi di livello sovralocale;
- c) per piani intercomunali, o singoli piani redatti sulla base di accordi o intese con i Comuni contermini mediante il ricorso a sistemi perequativi o compensativi.

Si evidenzia che nel caso di interventi di livello sovralocale di cui alla precedente lettera b), l'accordo di cui al comma 11 dell'art. 31 delle NdA del Ptr, richiamato all'articolo 35 comma 1 della l.r. 7/2022, consiste nella condivisione del superamento della soglia tra Regione, Città Metropolitana o Provincia e Comune nell'ambito delle procedure di cui all'articolo 17 bis comma 2, all'articolo 17 ter o all'articolo 19 ter della l.r. 56/1977 propedeutiche all'approvazione della variante.

Si specifica inoltre che, in applicazione dell'art. 3, comma 2, delle NdA del Ptr, che prevede la possibilità di discostarsi dalla direttiva qualora esistano *motivati e dimostrabili fattori di tipo tecnico che impediscano di dare completa attuazione alla direttiva stessa*, può rientrare nei casi che non hanno effetto sulla determinazione della soglia la rilocalizzazione, previa adeguata variante, di aree edificabili insistenti sui seguenti vincoli urbanistici⁴ come previsto all'articolo 27, ottavo comma della l.r. 56/1977:

- fascia di rispetto cimiteriale;
- fascia di rispetto cimiteri per animali d'affezione;
- fascia di rispetto stradale;
- fascia di rispetto ferroviaria;
- fascia di rispetto da impianto di depurazione;
- fascia di rispetto per gli elettrodotti;
- fascia di rispetto da metanodotto, gasdotto, oleodotto;
- fascia di rispetto da impianto di risalita a fune;
- area di salvaguardia delle captazioni destinate al consumo umano limitatamente alla zona di tutela assoluta delle opere di presa idrica;
- vincolo di inedificabilità generica.

La previsione è applicabile anche qualora la rilocalizzazione non sia realizzabile in "aree limitrofe".

Analogamente possono rientrare tra i casi che non hanno effetto ai fini della determinazione della soglia, le previsioni di ampliamenti degli insediamenti produttivi esistenti, già riconosciuti con destinazione propria dal Prg, che non possano essere localizzati altrove, al fine di consentire lo sviluppo delle attività esistenti di produzione di beni e servizi ai sensi dell'articolo 8 del D.P.R. 7 settembre 2010 n. 160; tali interventi devono garantire il potenziamento dell'attrattività del territorio, e/o l'aumento delle soglie

4 Cfr. definizioni di cui al Fascicolo 1 Tab 4 Le componenti normalizzate DGR 29 Dicembre 2020, n. 1-2681 "Legge regionale 56/1977, articolo 14, comma 3 quinquies. Aggiornamento dei documenti USC - "Urbanistica senza carta" e proroga dei termini di applicazione, di cui alla DGR 44-8769 del 12 aprile 2019 di approvazione delle disposizioni per la dematerializzazione degli strumenti urbanistici"

occupazionali e/o rientrare nelle politiche di sviluppo locale in attuazione di previsioni finanziate con fondi pubblici comunitari, nazionali o regionali.

E' facoltà del Comune stipulare convenzioni volte a garantire un incremento occupazionale complessivo di addetti per un periodo non inferiore ai cinque anni successivi all'agibilità dell'impianto. L'incremento è valutato con riferimento al personale in forza all'impresa a due anni precedenti alla data della richiesta. La convenzione prevede apposite garanzie volte alla tutela in caso di mancato adempimento degli obblighi contrattuali; è altresì facoltà del Comune revocare i contenuti della descritta Variante al PRGC in modo particolare nel caso non sia stato dato inizio dei lavori ai sensi dell'articolo 49, comma 5, della legge regionale 56/1977 entro tre anni dall'efficacia della sua approvazione.

L'ampliamento è assentibile in lotti contermini o nelle immediate vicinanze a quello principale e in misura non superiore al 100% della superficie fondiaria esistente attraverso l'approvazione di varianti al Prg ai sensi dell'articolo 17 bis comma 4 della legge regionale 56/1977.

Le fattispecie descritte nel presente paragrafo dovranno trovare sufficiente riscontro e motivazione tra gli elaborati del Prg o delle sue varianti ed essere condivise tra Regione, Provincia o Città metropolitana e Comune/i nell'ambito delle procedure di approvazione della variante stessa.

3. Adempimenti per i Comuni

In attuazione di quanto previsto al comma 3 quinquies dell'articolo 14 della l.r. 56/1977 e in aggiornamento a quanto già previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale 29 dicembre 2020, n. 1-2681, sono fornite di seguito ulteriori indicazioni relative alla redazione degli elaborati del Prg e delle relative varianti finalizzate alla corretta applicazione dell'articolo 31 delle NdA del Ptr. Al fine di agevolare la verifica dei disposti di tale articolo da parte del Comune, in fase di formazione dello strumento urbanistico, è opportuno motivare e documentare le scelte di piano illustrando all'interno dello strumento urbanistico il rapporto tra le previsioni di piano e gli strumenti di pianificazione sovraordinata, secondo quanto di seguito indicato, anche in coerenza con quanto già disposto dall'art. 14 della l.r. 56/1977, con particolare riferimento ai seguenti contenuti:

- gli elaborati di piano o di variante, in ossequio ai disposti dell'articolo 31 comma 9 lett.a) delle Norme di Attuazione del PTR, devono contenere la valutazione del patrimonio edilizio esistente inutilizzato o da riqualificare, sia di tipo residenziale che produttivo o commerciale, nonché l'individuazione delle aree già interessate da processi di edificazione, ma inutilizzate o suscettibili di rigenerazione, recupero e riqualificazione;
- i dati demografici aggiornati riferiti agli ultimi 20 anni, nonché il trend edilizio espresso in metri cubi realizzati (o superfici) relativo all'ultimo decennio posto in relazione all'andamento demografico comunale.

La deliberazione comunale di approvazione dello strumento urbanistico deve contenere i dati finali relativi all'incremento del consumo di suolo, sia in termini di superficie, sia percentuali.

La tavola di cui al comma 1), punto 3) lettera 0a) dell'articolo 14 della l.r. 56/1977, ove necessaria, dovrà rappresentare tra i suoi tematismi la sovrapposizione della tavola di progetto della variante con la perimetrazione delle aree già previste dalla pianificazione vigente; in tale tavola (da redigersi in fase di proposta tecnica di progetto preliminare e successivamente a supporto della proposta tecnica di progetto definitivo) dovranno essere evidenziate (con diversi cromatismi) le aree previste dallo strumento urbanistico vigente non attuate e confermate, le aree di nuova previsione, le aree stralciate, distinte per

destinazione urbanistica con l'identificazione delle aree che concorrono al consumo di suolo ai sensi dell'articolo 35 della l.r. 7/2022.

Fatto salvo quanto già previsto nelle specifiche relative all'Urbanistica Senza Carta – USC, si precisa che la relazione illustrativa, relativamente ai dati quantitativi di cui al comma 1), punto 1c) dell'art. 14 della l.r. 56/1977, dovrà contenere:

- Tabella di Sintesi delle aree generatrici di consumo di suolo;
- Tabella per la verifica dell'incremento del consumo di suolo che accompagnerà gli elaborati di ciascuna variante successiva (anche nel caso di varianti parziali, e semplificate).

I contenuti del presente paragrafo prevalgono, per quanto in contrasto, con i contenuti della Deliberazione della Giunta Regionale 29 dicembre 2020, n. 1-2681; Nelle more della revisione di detta Deliberazione, ai fini del calcolo sopra richiamato è necessario compilare la Tabella n. 18 in essa contenuta.