

SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO,
DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITÀ
IL RESPONSABILE
DOTT. GIOVANNI SANTANGELO
REG PG/2020/268827
DEL 03/04/2020

All'Unione XXX

Oggetto: Parere in merito all'applicazione dei limiti al consumo di suolo a saldo zero in sede di variante localizzativa a previsioni insediative contenute nello strumento urbanistico vigente.

In riferimento alla richiesta di parere di pari oggetto, si forniscono indicazioni in merito alla possibilità o meno di comprendere l'ipotesi di variante urbanistica di seguito sintetizzata nell'ambito delle esclusioni dal computo della quota massima di consumo di suolo; in particolare, si chiarisce se possa o meno rientrarvi una variante al PSC, mediante accordo di programma ai sensi dell'art. 60 della LR n. 24/2017, volta a spostare - per così dire - la previsione, non ancora attuata, di un comparto per nuovi insediamenti produttivi su un'area limitrofa, attualmente a destinazione agricola. Si precisa inoltre, anche alla luce dei chiarimenti sul caso in esame forniti dal Comune interessato, che la variante ipotizzata prevederebbe di destinare l'area non più utilizzata per l'insediamento, a zona agricola.

Occorre sottolineare in premessa che questo Servizio non entra in alcun modo nell'esame del merito del caso specifico, la cui valutazione è di esclusiva competenza dell'amministrazione comunale interessata, bensì si limita ad esprimere le seguenti considerazioni di ordine generale circa la normativa vigente che appare applicabile alla luce degli elementi desumibili dalla richiesta di parere.

Per giungere a una corretta definizione del quesito posto, occorre prendere le mosse dall'esame dell'art. 6 (*Quota complessiva del consumo del suolo ammissibile*) della legge urbanistica regionale, il quale fissa il limite del nuovo consumo di suolo, da qui al 2050, pari ad un massimo del 3% del territorio urbanizzato alla data di entrata in vigore della legge stessa, come individuato dal nuovo Piano Urbanistico Generale.

Dal limite del tre per cento sono esclusi alcuni insediamenti, i quali richiedono comunque una valutazione dell'assenza di ragionevoli alternative localizzative non comportanti consumo di suolo¹.

Sono inoltre escluse dal computo del limite del tre per cento del territorio urbanizzato, ai sensi del comma 7 del citato art. 6, le aree utilizzate per attuare nella fase transitoria le previsioni dei piani urbanistici previgenti secondo quanto previsto dall'art. 4 della legge urbanistica.

Su questo tema la Circolare assessorile recante *Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale (LR n. 24/2017)* del 14 marzo 2018 chiarisce che, nel corso del periodo transitorio (fermo restando l'obbligo di approvare il PUG e fintanto che lo stesso non sia approvato), i Comuni o le loro Unioni hanno la possibilità di dare attuazione a una parte delle previsioni della pianificazione urbanistica vigente, nonché di apportare ad essa quelle variazioni che risultino indispensabili per la sua pronta esecuzione.

In particolare, nel corso della prima fase triennale del periodo transitorio (quindi entro il 1° gennaio 2021), nelle more dell'approvazione del nuovo PUG, i Comuni o le Unioni possono avviare e approvare – per quanto qui interessa – gli accordi di programma, quali procedimenti speciali che comportano l'effetto di variante alla pianificazione.

Nel disegno tratteggiato dal legislatore regionale emerge con chiarezza l'intento perseguito, attraverso la richiamata disciplina, di non intaccare la quota massima di consumo di suolo ammissibile nell'ipotesi di realizzazione di previsioni urbanistiche vigenti (quindi di dimensionamento del piano non aumentato), mentre di consumare il tre per cento nei casi di urbanizzazioni aggiuntive (salvo quelli tassativamente previsti dal comma 5 dell'art. 6 della LR 24/2017 e specificati nella nota 1).

Si consideri poi che la legge urbanistica regionale ha introdotto il principio del così detto "saldo zero" per la gestione della quota massima consentita del 3 per cento del nuovo consumo di suolo, stabilendo che sono comunque ammissibili previsioni urbanistiche che correlino nuove urbanizzazioni con la previsione di una medesima quantità di aree, sottratte a tale precedente destinazione, nelle quali assicurare il recupero e il mantenimento della permeabilità dei suoli². Il principio del saldo zero consente dunque di compensare una urbanizzazione nel territorio extraurbano (purché in contiguità col territorio urbanizzato) con la contestuale destinazione di un'altra area, di almeno pari

¹ Si tratta, in particolare, di: a) opere pubbliche e opere riconosciute dalla legge di interesse pubblico; b) ampliamenti di fabbricati adibiti a esercizio di impresa, o nuovi fabbricati necessari allo sviluppo di attività già insediate, nella relativa area di pertinenza o in aree collocate in prossimità alla stessa; c) nuovi insediamenti produttivi di interesse strategico regionale individuati ai sensi dell'art. 7 LR 14/2014 o che presentano i requisiti specificati con deliberazione dell'Assemblea Legislativa regionale; d) rilevanti insediamenti produttivi individuati ai sensi del DPR 194/2016; e) parchi urbani ed altre dotazioni ecologico ambientali; f) fabbricati nel territorio rurale funzionali all'esercizio delle imprese agricole; g) interventi per il parziale recupero della superficie di edifici non più funzionali all'attività agricola (secondo la disciplina specificata più avanti all'art. 36, co. 5, lett. e).

² L'art. 5, comma 5 della LR 24/2017 definisce il consumo di suolo quale saldo tra le aree per le quali la pianificazione urbanistica attuativa prevede la trasformazione insediativa al di fuori del territorio urbanizzato, e quelle per le quali la medesima pianificazione preveda, all'interno del territorio urbanizzato, interventi di desigillazione (desealing), attraverso la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo.

dimensione, a zona agricola o ad altra destinazione che ne comporti la stabile condizione di permeabilità: verde privato, verde pubblico, verde attrezzato, dotazione ecologico ambientale, ecc.).

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si ritiene che la variante ipotizzata in premessa possa essere esclusa dal computo del consumo di suolo, a condizione che preveda, come si ipotizza nella richiesta di parere, la trasformazione in zona agricola dell'area attualmente destinata all'insediamento, purché quest'ultima presenti una estensione almeno uguale a quella della nuova area di espansione.

Dai chiarimenti ricevuti dal Comune, parrebbe che le aree cui si ipotizza di dare destinazione agricola, siano ancora libere da ogni urbanizzazione. Ove invece fossero già presenti in tutto o in parte delle opere di urbanizzazione o anche dei manufatti edilizi, si ritiene che, sempre allo scopo di rendere effettiva l'attuazione del principio del saldo zero, la variante, oltre a conferire alle aree una destinazione agricola, debba stabilire che l'attuazione delle necessarie opere di desigillazione siano disciplinate dalla convenzione urbanistica relativa al nuovo insediamento produttivo, prevedendosi una realizzazione contestuale dei due interventi (di desigillazione e di urbanizzazione delle nuove aree).

Cordiali saluti.

F.to Dott. Giovanni Santangelo

Firmata digitalmente

MD