



Comune di  
**Concamarise**

Provincia di  
Verona

**Variante n° 1**  
**PAT**

Elaborato

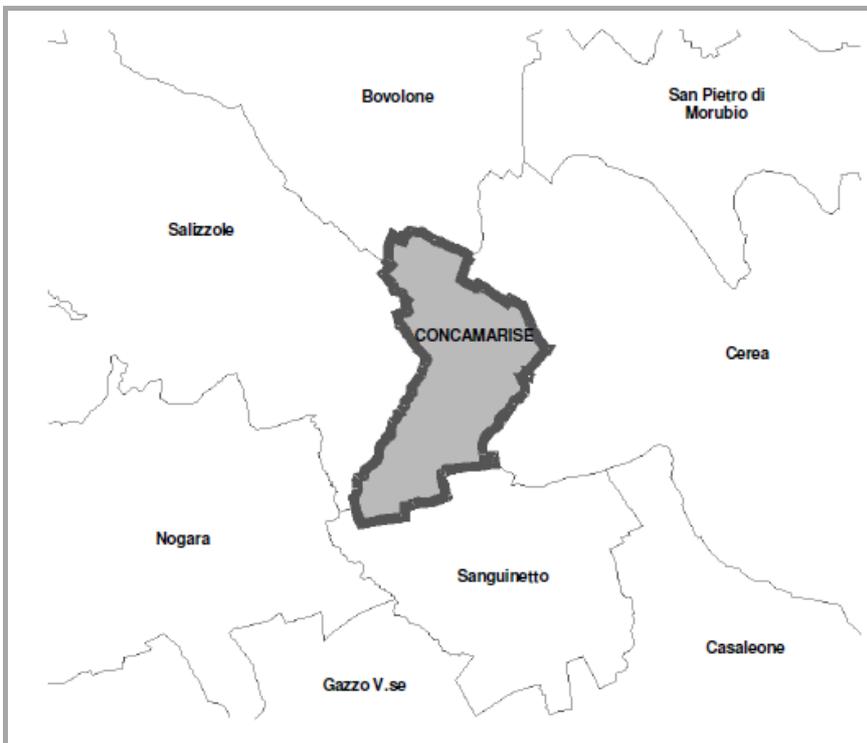
**REL**

**01**

Scala

## Relazione Illustrativa

Variante di Adeguamento alla L.R.V. 14/2017 "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" e DGRV 668/2018 "Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'art. 4, c. 2, lett. a) LRV n° 14/2017"



### GRUPPO DI LAVORO

**Ufficio Tecnico Comunale**  
Geom. Antonio Sghinolfi

**Progettista Incaricato**  
Arch. Emanuela Volta

**Comune di Concamarise**  
Sindaco Cristiano Zuliani

**Progettista incaricato**  
Arch. Emanuela Volta

Dicembre 2019

## Sommario

<b>1. PARTE PRIMA – RIFERIMENTI NORMATIVI E METODOLOGICI.....</b>	<b>3</b>
1.1. PREMESSA.....	3
1.2. GLI OBIETTIVI DELLA LEGGE REGIONALE 14/2017.....	4
1.3. DEFINIZIONE DELLA QUANTITA' DI SUOLO CONSUMABILE.....	5
1.4. GLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA .....	5
1.5. LE MODIFICHE NORMATIVE APPORTATE ALLA LRV N° 14/2001 DALLA LRV N° 14/2017	
1.6. LA PROCEDURA DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL PAT.....	13
1.7. LA VARIANTE DI PAT DI ADEGUAMENTO E CONFORMAZIONE .....	14
<b>2. PARTE SECONDA – LA VARIANTE AL PAT/MODIFICHE CARTOGRAFICHE .....</b>	<b>16</b>
2.1. INDIVIDUAZIONE AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA AI SENSI DELLA LRV N° 14/2017 .....	16
2.2. VERIFICA DELLA QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO ASSEGNATA IN FUNZIONE DEL RESIDUO EFFETTIVO DI S.A.U. TRASFORMABILE.....	18
2.3. QUOTA DI CONSUMO DI SUOLO ASSEGNATA DALLA DGRV 668/2017 .....	20
<b>3. PARTE TERZA – LA VARIANTE AL PAT/MODIFICHE NORMATIVE .....</b>	<b>23</b>
ART. 2 – OBIETTIVI, CONTENUTI E VALIDITÀ DEL PATI.....	23
ART. 2.1 – GENERALITÀ IN RELAZIONE ALLA VARIANTE N° 1 AL PAT .....	25
<b>4. PARTE QUARTA – CONCLUSIONI .....</b>	<b>31</b>
4.1. GLI ELABORATI DI VARIANTE AL PAT .....	31
4.2. VAS E VINCA .....	31

# 1. PARTE PRIMA – RIFERIMENTI NORMATIVI E METODOLOGICI

## 1.1. PREMESSA

La presente Variante al PAT del Comune di Concamarise – VR- costituisce momento di adeguamento e conformazione dello strumento urbanistico comunale a carattere strategico alla L.R.V. 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 nuova Legge Regionale 6 giugno 2017, n. 14 Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “*Norme per il governo del Territorio e in materia di paesaggio*” (pubblicata sul BURV n. 56 del 9 giugno 2017) disciplina le norme volte alla programmazione dell’uso del suolo e la riduzione progressiva e controllata della sua copertura artificiale, la tutela del paesaggio, delle reti ecologiche, delle superfici agricole e forestali e delle loro produzioni, la promozione della biodiversità coltivata, la rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato e la riqualificazione e la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata.

La legge introduce e definisce per la prima volta all’interno del quadro normativo regionale il concetto di consumo di suolo, 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 si unisce ad altri nuovi concetti introdotti dal legislatore regionale, che vogliono indirizzare la pianificazione urbanistica dei Comuni verso un nuovo modello di sviluppo basato sul risparmio e la preservazione del suolo naturale e volto prioritariamente alla trasformazione del tessuto urbanistico esistente, alla riconversione del patrimonio edilizio, alla rigenerazione urbana e all’eliminazione degli elementi di degrado ed incoerenza urbanistica.

La nuova legge regionale fin dalla sua entrata in vigore, ha disposto alcuni compiti preliminari per le Amministrazioni comunali, volti a raccogliere le informazioni utili a definire successivamente, mediante apposito provvedimento regionale, la quantità massima di suolo consumabile per ogni comune, con la prospettiva di azzerare tale quantitativo entro l’orizzonte temporale del 2050, come stabilito dalle direttive comunitarie.

Entro il 25 agosto 2017 infatti, i Comuni erano tenuti alla compilazione di una scheda informativa in formato elettronico, contenente le informazioni relative alle previsioni dimensionali dei propri strumenti urbanistici (carico urbanistico previsto residenziale e produttivo, superfici trasformate e/o interessate da procedimenti in corso, varianti verdi accolte ai sensi della L.R. n. 4/2015), da trasmettere mediante posta elettronica alla Regione del Veneto. Unitamente a tale scheda i Comuni erano tenuti ad effettuare una ricognizione dei nuovi ambiti di urbanizzazione consolidata così come definiti dall’art. 2, comma 1, lett. e) della L.R. 14/2017.

Il Comune di Concamarise, in linea con le nuove disposizioni e nei tempi prefissati dalla legge, ha provveduto a recepire i dati relativi alla scheda informativa unitamente alla ricognizione preliminare degli ambiti di urbanizzazione consolidata. Tali informazioni sono poi state successivamente trasmesse mediante posta elettronica alla Regione del Veneto.

Con provvedimento n. 668 del 15 maggio 2018 (pubblicato sul BURV n. 51 del 25.05.2018), 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.

Ai sensi dell'articolo 13 della citata legge regionale n. 14/2017, i comuni, entro 18 mesi dalla pubblicazione nel BUR del provvedimento di Giunta regionale, sono tenuti ad approvare una variante di adeguamento dello strumento urbanistico generale (PRG o PAT) secondo le procedure semplificate di cui all'articolo 14 della medesima legge regionale.

La presente Variante al P.A.T. del Comune di Concamarise, con le procedure semplificate previste dall'art. 14 della L.R. 14/2017, adempie pertanto a tale ultimo dispositivo, al fine di adeguare la propria strumentazione urbanistica ai contenuti della legge regionale sul contenimento del consumo di suolo.

## **1.2. GLI OBIETTIVI DELLA LEGGE REGIONALE 14/2017**

La Legge Regionale n° 14/2017 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.

### **1.3. DEFINIZIONE DELLA QUANTITA' DI SUOLO CONSUMABILE**

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.

### **1.4. GLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA**

Per chiarire i contenuti della Variante al PAT occorre ricordare che 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 attui il compito seguente:

*“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 nella presente VARIANTE AL PAT nelle Norme Tecniche di Attuazione del PAT vigente 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, debba 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.

La modifica alle Norme Tecniche di PAT deve essere accompagnata anche da una specifica quinta tavola di PAT che, completando la serie delle quattro tavole di PAT in scala 1:10.000 (Vincoli, Invarianti, Fragilità, Trasformabilità), definisca gli **“ambiti di urbanizzazione consolidata”** definiti ai sensi della LR 14/2017 che differiscono per contenuti e finalità dalle aree di urbanizzazione consolidata individuate nella TAV 4 – Carta della Trasformabilità del PAT.

Infatti, l'art. 13, comma 9, della LR 14/2017 prevede che:

*“9. Gli **ambiti di urbanizzazione consolidata**, di cui all'articolo 2, comma 1, lettera e), sono individuati con provvedimento della giunta o del consiglio comunale e sono trasmessi in Regione entro il termine previsto dal comma 5 dell'articolo 4. I comuni, in sede di adeguamento dello strumento urbanistico generale ai sensi del comma 10 confermano o rettificano detti ambiti”.*

In definitiva, in sede di variante al PAT si tratta di confermare o rettificare gli ambiti di urbanizzazione consolidata precedentemente individuati e trasmessi alla Regione.

Per meglio chiarire i concetti si riportano le definizioni di Ambiti e Aree di urbanizzazione consolidata ai sensi delle normative regionali: si tratta definizioni che rinviano a modalità di pianificazione e intervento diverse.

#### **Aree di urbanizzazione consolidata da LRV n° 11/2004:**

*Le aree di urbanizzazione consolidata definite nella Tav. 4 – Carta della Trasformabilità, comprendono il centro storico e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme di attuazione. Per le aree residenziali il PI precisa i limiti degli incrementi volumetrici per gli interventi sugli edifici esistenti che conseguano il miglioramento degli standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, in relazione alle tecniche costruttive utilizzate, prevedendo la graduazione della volumetria assentibile in ampliamento in funzione della qualità ambientale ed energetica dell'intervento. Si tratta dunque di aree in cui il successivo Piano degli interventi definisce le zone territoriali omogenee, individua gli indici fondiari, stabilisce le modalità di intervento in cui non sono previste trasformazioni significative del tessuto urbanizzato. Un equivalente di quello che nel linguaggio urbanistico per qualche tempo sono state definite le “zone di completamento” per distinguerle da quelle di “espansione”.*

#### **Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi art. 2, comma 1, lettera a) della LR 14/2017**

*“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”.*

Da tale definizione si riscontra che questi nuovi ambiti non sembrano coincidere con gli omonimi previsti dalla L.R. 11/2004, la quale si limitava a definirli come le aree in cui «sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme tecniche».

Il successivo art. 12 comma 1, lettera a) della medesima LR 14/2017 stabilisce che sono sempre consentiti in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a)

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

Ne consegue che tutti gli interventi edilizi conformi alle previsioni urbanistiche, **localizzati entri gli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera a) della LR 14/2017** sono sempre ammessi, cioè in altri termini “non consumano suolo”. Tale perimetrazione, ai fini pratici, ha quindi il compito di definire il limite entro il quale gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono sempre consentiti senza determinare consumo di suolo.

Di conseguenza tutti gli interventi edilizi e le previsioni urbanistiche, localizzate all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata sono soggetti alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo.

In altri termini gli ambiti di urbanizzazione consolidata devono essere riportati in una specifica cartografia del PAT (la nuova **TAV. 5 – Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata**) 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, che sia il PAT, sia il PI devono recepire.

Per la perimetrazione degli ambiti consolidati, si è ritenuto di fare riferimento anche ai casi particolari, riconosciuti dalla L.R. 14/2017, che sono stati fatti salvi dall'art. 13 della legge recante le disposizioni transitorie; questi riguardano in particolare:

a) i procedimenti in corso: intesi come i titoli abilitativi edilizi già avviati con la presentazione allo sportello unico della domanda di permesso di costruire ovvero delle comunicazioni o segnalazioni comunque denominate e i procedimenti relativi ai P.U.A., avviati con la presentazione al Comune della proposta corredata dagli elaborati previsti dall'art. 19 della L.R. 11/2004;

b) gli accordi tra soggetti pubblici e privati, di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004, per i quali, alla data di entrata in vigore della legge 14/2017, sia già stata deliberata dalla giunta o dal consiglio comunale la dichiarazione di interesse pubblico.

Oltre a quanto disposto dai commi 5 e 6 dell'art. 13, si segnala inoltre quanto disciplinato dall'art. 12 della L.R. 14/2017, il quale stabilisce che sono sempre consentiti sin dall'entrata in vigore della legge ed anche successivamente, in deroga ai limiti definiti dal provvedimento n. 668/2018, anche i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico.

### **1.5. LE MODIFICHE NORMATIVE APPORTATE ALLA LRV N° 14/2001 DALLA LRV N° 14/2017**

Con l'approvazione della LR 14/17 è stata modificata la legge 11/04, Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio, di seguito si riportano le principali modifiche che hanno attinenza con la Variante di adeguamento al PAT e quelle relative alle aree già pianificate dal PI, ma non comprese nel tessuto consolidato in quanto non attivate. Questa seconda fattispecie non ha attinenza diretta con il PAT ma deve comunque essere verificata la coerenza con le Norme Tecniche dello stesso PAT.

### **Art. 13 – Contenuti del Piano di assetto del territorio (PAT).**

1. *Il piano di assetto del territorio (PAT), redatto sulla base di previsioni decennali, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili ed in particolare:*
  - a) *verifica ed acquisisce i dati e le informazioni necessari alla costituzione del quadro conoscitivo territoriale comunale;*
  - b) *disciplina, attribuendo una specifica normativa di tutela, le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore;*
  - c) *individua gli ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;*
  - d) *recepisce i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario e definisce le misure idonee ad evitare o ridurre gli effetti negativi sugli habitat e sulle specie floristiche e faunistiche;*
  - e) *individua gli ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale;*
  - 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;*
  - g) *detta una specifica disciplina di regolamentazione, tutela e salvaguardia con riferimento ai contenuti del piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) di cui all'articolo 22;*
  - h) *detta una specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle zone di tutela e alle fasce di rispetto e alle zone agricole in conformità a quanto previsto dagli articoli 40, 41 e 43;*
  - i) *assicura il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi di cui all'articolo 31;*
  - j) *individua le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza e detta i criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate;*
  - k) *determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, le dotazioni di servizi, i limiti e le condizioni per lo sviluppo degli insediamenti, per i mutamenti di destinazione d'uso e per gli interventi di rigenerazione urbana sostenibile, perseguendo l'integrazione delle funzioni e degli usi compatibili, il pieno utilizzo delle potenzialità insediative dei tessuti urbani esistenti e il contenimento del consumo di suolo, anche ai sensi della legge regionale recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo;*
  - l) *definisce le linee preferenziali di sviluppo insediativo e le aree di riqualificazione e riconversione;*
  - m) *precisa le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione di cui agli articoli 35 e 37;*
  - n) *detta i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, nonché i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447 "Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8,*

della legge 15 marzo 1997, n. 59" e successive modificazioni, in relazione alle specificità territoriali del comune;

- o) *individua le aree di urbanizzazione consolidata in cui sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme tecniche di cui al comma 3, lettera c);*
  - p) *individua i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;*
  - q) *stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni;*
  - r) *elabora la normativa di carattere strutturale in applicazione di leggi regionali di altri settori;*
  - r bis) *indica, anche in relazione agli effetti di cui all'articolo 48, comma 5 bis, quali contenuti del piano regolatore generale sono confermati in quanto compatibili con il PAT; tale compatibilità è valutata, in particolare, con riferimento ai contenuti localizzativi, normativi e alla sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste dal piano regolatore generale medesimo.*
2. *Ai fini della presente legge gli ambiti territoriali omogenei (ATO) in cui il comune suddivide il proprio territorio, vengono individuati per specifici contesti territoriali sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico e insediativo.*
3. *Il PAT è formato:*
- a) *da una relazione tecnica che espone gli esiti delle analisi e delle verifiche territoriali necessarie per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale;*
  - b) *dagli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;*
  - c) *dalle norme tecniche che definiscono direttive, prescrizioni e vincoli, anche relativamente ai caratteri architettonici degli edifici di pregio, in correlazione con le indicazioni cartografiche;*
  - d) *da una banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente il quadro conoscitivo di cui all'articolo 10 e le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b) e c).*
4. *I comuni con popolazione inferiore a 5.000 abitanti, così come individuati dal PTCP, possono predisporre il PAT in forma semplificata secondo le modalità definite con atto di indirizzo di cui all'articolo 46, comma 2, lettera g).*

#### **Art. 14 – Procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano di assetto del territorio.**

1. *La giunta comunale elabora un documento preliminare con i contenuti di cui all'articolo 3, comma 5 e, a seguito della conclusione della fase di concertazione di cui all'articolo 5, lo trasmette al consiglio comunale ai fini dell'adozione del piano.*
2. *Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune, 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 allo scadere del termine per proporre osservazioni, il piano adottato è trasmesso alla provincia, unitamente alle osservazioni e alle relative controdeduzioni formulate dal consiglio comunale.*
4. *La giunta provinciale approva il piano entro duecentoquaranta giorni dal suo ricevimento, trascorsi i quali il piano si intende approvato.*
5. *Con provvedimento motivato del responsabile del procedimento il termine di cui al comma 4 può essere sospeso, per una sola volta e per non più di novanta giorni, in relazione alla complessità della istruttoria o al fine di acquisire integrazioni documentali. Il termine riprende a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa o, comunque, trascorsi novanta giorni dalla sospensione.*
6. *La giunta provinciale approva il piano decidendo sulle osservazioni presentate e introducendo d'ufficio le modifiche necessarie ad assicurare:*

- a) *la compatibilità del piano con il PTRC e con il PTCP;*
  - b) *la coerenza delle scelte di assetto e sviluppo del territorio rispetto al quadro conoscitivo elaborato;*
  - c) *la tutela delle invarianti di natura paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica:*  
*c bis) l'osservanza del limite quantitativo di cui all'articolo 13, comma 1, lettera f).*
7. *Qualora la giunta provinciale rilevi l'incompletezza del quadro conoscitivo, non integrabile ai sensi del comma 5, oppure che il piano necessiti del coordinamento territoriale di cui all'articolo 16 in conformità alle previsioni del PTRC o del PTCP, lo restituisce al comune indicando le necessarie integrazioni al quadro conoscitivo, o l'ambito cui riferire il piano di assetto del territorio intercomunale (PATI).*
  8. *Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione del provvedimento di approvazione nel BUR da effettuarsi a cura della provincia ovvero del comune nel caso in cui lo stesso risulti approvato per decorso del termine ai sensi del comma 4.*
  9. *Il piano approvato è depositato presso la segreteria del comune a disposizione del pubblico ed ha validità a tempo indeterminato.*
  10. *Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure del presente articolo ovvero dell'articolo 15.*
  11. *L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.*

L'articolo che segue non ha rilevanza diretta nell'adeguamento del PAT ma indica la disciplina alla quale il PI deve attenersi per dare seguito alle indicazioni contenute nel PAT stesso. In particolare si fa riferimento alle procedure necessarie qualora si intendano inserire nuove aree di trasformazione oltre a quelle attualmente attivate.

**Art. 17 – Contenuti del Piano degli interventi (PI).**

1. *Il piano degli interventi (PI) si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA).*
2. *Il PI in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:*
  - a) *suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b);*
  - b) *individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;*
  - c) *definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14;*
  - d) *individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;*
  - e) *definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;*
  - f) *definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;*
  - g) *individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;*
  - h) *definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;*
  - i) *individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37;*

- j) *dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43;*
  - k) *dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica;*
3. *Il PI può, altresì, definire minori distanze rispetto a quelle previste dall'articolo 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 20 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765":*
- a) *nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA planivolumetrici;*
  - b) *nei casi di interventi disciplinati puntualmente.*
4. *In attuazione delle finalità di cui all'articolo 2, comma 1, lettera d), il comune verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica di cui al comma 5, lettera a).*
- 4 bis. *Qualora a seguito della verifica di cui al comma 4 risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il comune procede:*
- a) *alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera f) sulla base dell'aggiornamento dei dati contenuti nel quadro conoscitivo, in presenza 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;*
  - b) *all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 e in sede di adozione dello strumento il comune dà atto dell'avvenuto espletamento delle procedure di cui alla presente lettera e degli esiti delle stesse.*
5. *Il PI è formato da:*
- a) *una relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;*
  - b) *gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;*
  - c) *le norme tecniche operative;*
  - d) *il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;*
  - e) *il registro dei crediti edilizi;*
  - f) *una banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b), e c).*

L'articolo che segue non ha rilevanza diretta nell'adeguamento del PAT ma è utile per comprendere, rispetto allo stato monitorato al momento della presente Variante di Adeguamento, come è regolamentata la decadenza delle aree di trasformazione.

## **Art. 18 – Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi**

1. Il sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale.
2. Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.
3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale; il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.
4. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.
5. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.
- 5 bis. Il comune trasmette alla Giunta regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui all'articolo 11 bis dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio; la trasmissione del quadro conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione del piano.
6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.
7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30.
- 7 bis. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7.
8. Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo.
9. L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

### **Art. 18 ter - Varianti allo strumento urbanistico comunale per aree commerciali destinate a medie strutture di vendita.**

1. Le varianti al piano degli interventi finalizzate all'individuazione di aree commerciali ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'articolo 18, comma 1, e dell'articolo 21, comma 1, della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto", in deroga a quanto previsto all'articolo 18, comma 8, sono effettuate con le procedure di cui al presente articolo.
2. La giunta comunale, anche su richiesta dei soggetti interessati, può adottare la variante urbanistica di cui al comma 1 e la deposita per dieci giorni presso la segreteria del comune. Dell'avvenuto deposito è dato avviso sull'albo pretorio del comune, il quale può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna; entro i successivi venti giorni chiunque può presentare osservazioni.

3. Entro trenta giorni dalla scadenza del termine per proporre osservazioni, il consiglio comunale delibera sulla variante, decidendo anche sulle osservazioni presentate.

3 bis. Ferma restando l'applicazione delle disposizioni regionali finalizzate a limitare il consumo di suolo, nel valutare le proposte di cui al comma 2, il comune assicura in ogni caso la priorità al recupero di edifici esistenti e di ambiti urbanizzati dismessi o inutilizzati.

#### **Art. 36 – Riqualficazione ambientale e credito edilizio.**

1. Il comune nell'ambito del piano di assetto del territorio (PAT) individua le eventuali opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualficazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare.

2. Il comune con il piano degli interventi (PI) disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di cui al comma 1.

3. La demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale di cui al comma 1, e gli interventi di riordino delle zone agricole di cui al comma 5 bis, determinano un credito edilizio.

4. Per credito edilizio si intende una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma 3 ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'articolo 37. I crediti edilizi sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREd) di cui all'articolo 17, comma 5, lettera e), e sono liberamente commerciabili. Il PI individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi, mediante l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati, ovvero di previsioni edificatorie localizzate, in funzione degli obiettivi di cui al comma 1, ovvero delle compensazioni di cui all'articolo 37, nel rispetto dei parametri e dei limiti di cui all'articolo 13, comma 1, lettera k).

5. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.

5 bis. Gli interventi di riordino della zona agricola sono finalizzati alla riqualficazione dell'edificato inutilizzato o incongruo esistente, alla riduzione della dispersione insediativa e alla restituzione all'uso agricolo di suoli impermeabilizzati e di aree occupate da insediamenti dismessi. Il piano regolatore comunale individua, nel rispetto dei limiti definiti ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera f), gli ambiti e le aree da destinare alla rilocalizzazione e alla ricomposizione insediativa di edifici demoliti per le finalità di cui al presente comma, preferibilmente all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata di cui all'articolo 13, comma 1, lettera o), nonché le modalità di riconoscimento del credito edilizio. Sono in ogni caso tutelate e valorizzate le testimonianze del territorio agricolo ed incentivati la loro conservazione e il loro recupero ai fini della promozione del turismo rurale.

### **1.6. LA PROCEDURA DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL PAT**

La presente Variante al PAT di adeguamento alla L.R. 14/2017, prevede una procedura semplificata diversa da quella prevista dall'art. 14 della L.R. 11/2004.

Detta procedura è disciplinata dall'art. 14 della L.R. 14/2017 che di seguito si riporta:

«1. Per le finalità di cui al comma 10 dell'articolo 13:

(...)

b) i comuni dotati di PAT, 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", approvano la variante urbanistica secondo la procedura di cui ai commi 2, 3, 4 e 5.

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.»*

All’interno della delibera di approvazione del citato provvedimento n. 668 del 15.05.2018, sono stati introdotti soltanto alcuni dispositivi, che dovranno essere assolti attraverso la presente variante. Questi riguardano in particolar modo i punti 7 e 8 del deliberato di seguito riportati:

*[...]*

*7. di stabilire che per i Comuni dotati di PAT la quantità assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo effettivo di Superficie Agricola Utilizzata (SAU) Trasformabile, calcolata in sede di approvazione del PAT, ovvero a quella residua a seguito dell’approvazione del PI o sue varianti; mentre per i Comuni dotati di solo PRG, la quantità assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo di territorio trasformabile quali zone C2 non attuate ed esterne al consolidato;*

*8. di stabilire che i Comuni in sede di adeguamento al presente provvedimento provvederanno, ai sensi ai sensi dell’articolo 13, comma 9 della L.R. n. 14/2017, alla “conferma o rettifica” degli ambiti di urbanizzazione consolidata inizialmente individuati e alla verifica dei dati trasmessi e contenuti nella “Scheda Informativa” così come indicato nell’Allegato B “Analisi, valutazioni e determinazione della quantità massima di consumo di suolo”;[...]*

Dal combinato disposto tra le disposizioni dell’art. 13 della L.R. 14/2017 e della Delibera di G.R. n. 668 del 15.05.2018, emerge che i compiti della variante di adeguamento semplificata, si limitano alla:

- a) conferma o rettifica degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all’art. 2, comma 1, lett. e) della L.R. 14/2017;
- b) verifica dei dati trasmessi e contenuti all’interno della Scheda informativa;
- c) sostituzione del meccanismo S.A.U. Trasformabile prevista dalla L.R. 11/2004 con il quantitativo di suolo consumabile assegnato;
- d) verifica che la quantità di suolo assegnata non sia superiore al residuo effettivo di Superficie Agricola Utilizzata Trasformabile calcolata in sede di P.A.T., ovvero a quella residua a seguito dell’approvazione del P.I. o sue varianti.

### **1.7. LA VARIANTE DI PAT DI ADEGUAMENTO E CONFORMAZIONE**

La Variante PAT di adeguamento e conformazione alla LR 14/2017 trova come elemento prioritario e primario **l’individuazione del tessuto urbanizzato ed edificato, così come definite dalla LR 14/2017 stessa, comprendendo anche l’adeguamento normativo ai disposti della normativa regionale.**

Si avranno pertanto due tipi di adeguamento:

1) TEMA 1 - Individuazione ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LRV n° 14/2017

2) TEMA 2 - Modifica norme di PAT ai sensi della LRV n° 14/2017, che ha a sua volta modificato la LRV n° 11/2004.

La variante al PAT di adeguamento alle Disposizioni sul contenimento del consumo di suolo di cui alla LR 6 giugno 2017, n. 14 pertanto non prevede né le forme di concertazione, né le procedure di valutazione, né quelle di approvazione previste per le varianti ordinarie al PAT, trattandosi di un adempimento necessario previsto dalla normativa regionale, di recepimento di disposizioni normative sovraordinate, pertanto prive dei contenuti progettuali veri e propri.

Nel caso dei comuni dotati di PAT, lo strumento urbanistico comunale generale corrisponde alla somma di PAT + PI, cioè al PRC secondo quanto stabilito dall'art. 3 della LR 11/2004 che stabilisce che la pianificazione dei comuni si articola in:

- a) piano di assetto del territorio comunale (PAT)
- b) piano degli interventi comunali (PI)

Ne consegue che occorre recepire le disposizioni sul contenimento del consumo di suolo di cui alla LR 6 giugno 2017 nel Piano degli Interventi a seguito delle verifiche effettuate con Variante al PAT.

## 2. PARTE SECONDA – LA VARIANTE AL PAT/MODIFICHE CARTOGRAFICHE

### 2.1. INDIVIDUAZIONE AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA AI SENSI DELLA LRV N° 14/2017

L'individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata è stata effettuata riconoscendo le seguenti situazioni ammesse dalla normativa:

- parti del territorio già edificate e le zone territoriali omogenee per funzioni residenziali o produttive urbanizzate/urbanizzabili del PI ricomprese all'interno dei perimetri delle aree già dichiarate dal PAT come "urbanizzazione consolidata";
- dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione;
- ambiti con PUA approvato o in fase di realizzazione<sup>1</sup>;
- zone denominate a "verde di contesto" e/o aree di valore e tutela di edifici con categoria di valore in area agricola o in centro storico;
- gli ambiti soggetti ad accordo pubblico-privato, concertazione, perequazione e credito edilizio.
- tutte le zone che consentono intervento edilizio diretto, comprese le zone per servizi di interesse comune indicate nello strumento operativo.
- Sono infine stati considerati "aree intercluse destinate alla trasformazione insediativa", gli ambiti già perimetrati dal PI come aree di trasformazione soggette a piano urbanistico attuativo, risultati completamente circondati da ambiti di urbanizzazione consolidata.
- dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione: rappresentano tale categoria le zone "F" a servizi previste dal PI.
- Gli ambiti di edificazione diffusa
- Le attività produttive fuori zona

Ai sensi dell'articolo 13, comma 9 della L.R. 14/2017, la presente variante ha rettificato gli ambiti di urbanizzazione consolidata inizialmente individuati e trasmessi. Le principali modifiche riguardano l'inserimento di aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa: tra le aree libere sono compresi anche i lotti e le aree di trasformazione che per ubicazione e caratteristiche si configurano come interclusi nel territorio edificato e/o urbanizzato. Inoltre tale perimetro è stato adeguato inserendo ambiti con PUA approvato e/o Accordi sottoscritti alla data di entrata in vigore della DGR 668/2018.

All'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale non comportano il consumo di suolo, secondo la disciplina "derogatoria" dettata dalla lettera a), comma 1 dell'articolo 12 della legge regionale n. 14/2017.

La tabella relativa alla superficie territoriale prevista è la medesima della relazione sintetica che accompagnava l'adempimento conoscitivo presentato alla Regione Veneto, che naturalmente si riconferma

---

<sup>1</sup> Per la delimitazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata i Comuni devono far riferimento alla classificazione delle aree di completamento effettuate dagli strumenti conformativi (P.R.G. o P.I.), comprendendo tra queste anche le aree, destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, oggetto di un piano urbanistico attuativo in fase di realizzazione.

anche in questa sede e che per sua natura è perfettamente coerente con la valutazione del limite alla trasformazione insediativa costituito dalla SAT, dato che le previsioni del PRG precedente il PAT sono tutte fatte salve dall'applicazione del limite di SAT.



## Allegato A

Scheda Informativa (art. 4, comma 5)

Codice ISTAT Comune	<input type="text" value="023029"/>		
<b>Comune</b>	<input type="text" value="Concamarise"/>		
Provincia	<input type="text" value="Verona"/>		
Superficie Territoriale mq	<input type="text" value="7836525"/>	Comune dotato di PAT	<input type="text" value="SI"/>
Popolazione n.	<input type="text" value="1085"/>	abitanti al	<input type="text" value="01/01/2017"/>
Comune ad Alta Tensione Abitativa	<input type="text" value="NO"/>	Zona altimetrica <small>(C=Collina, P=Pianura, M=Montagna)</small>	<input type="text" value="P"/>
Classe sismica	<input type="text" value="4"/>	Comune litoraneo	<input type="text" value="NO"/>

Capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente			
Superficie Territoriale prevista (1)	Destinazione residenziale	mq	74288
	Destinazione produttiva (a)	mq	103145
Superficie Territoriale trasformata o interessata da procedimenti in corso (*)	Destinazione residenziale	mq	0
	Destinazione produttiva (a)	mq	0

(\*) 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	0
Altre superfici oggetto di.... (*)	mq	0
Aree dismesse (*)	mq	35696

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

In merito all' attestazione delle quantità trasformate esposte nella scheda informativa "Allegato A" già trasmessa, si è verificato che la quantità "residua" che è la base per l'applicazione dell'algoritmo regionale nasce dalla differenza tra le superfici riferite alle previsioni di PAT e quelle effettivamente trasformate o con procedimenti in corso.

Le prime non cambiano, ma le seconde risentono della sopravvenuta variante in regime transitorio e dell'approvazione di alcuni strumenti urbanistici attuativi in attuazione del PI vigente.

Il riconoscimento degli interventi di attuazione è facilitato dall'esplicitazione nel PI di tutti gli ambiti finalizzati a nuova edificazione (sia per intervento edilizio diretto che per piano urbanistico attuativo) ed è pertanto stato sufficiente selezionarne in ambiente GIS le superfici esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata di PAT ed escludere ulteriormente quelle ad intervento edilizio diretto riferibili a specifici accordi di PAT.

## **2.2. VERIFICA DELLA QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO ASSEGNATA IN FUNZIONE DEL RESIDUO EFFETTIVO DI S.A.U. TRASFORMABILE**

Per i Comuni dotati di PAT la quantità assegnata di consumo di suolo non potrà in ogni caso superare il residuo effettivo di Superficie Agricola Utilizzata (SAU) Trasformabile, calcolata in sede di approvazione del PAT, ovvero a quella residua a seguito dell'approvazione del PI o sue varianti.

La nuova normativa prevede che per tutti i Comuni dotati di PAT la quantità di suolo "consumabile" assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo effettivo di Superficie Agricola Utilizzata Trasformabile calcolato come quota rimanente di SAU Trasformabile a seguito delle previsioni operate con i P.I. e con le varianti ai P.I.

Va rilevato che la compatibilità tra quantitativo di suolo "consumabile" assegnato dalla DGR e il quantitativo di SAU trasformabile previsto dal PAT deve essere verificata in questa fase di adeguamento del PAT alla nuova disciplina definita dalla L.R.14/2017. Una volta verificata tale compatibilità la nuova disciplina sostituisce integralmente quella precedente, riferita al quantitativo massimo di SAU trasformabile.

La lettera f) del comma 1 dell'articolo 13 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 è stata infatti così sostituita:

*"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;"<sup>2</sup>*

La verifica è partita dal dato iniziale riguardante la S.A.U. Trasformabile determinata in sede di P.A.T.

A partire da tale dato si è quindi proceduto alla verifica del residuo effettivo di S.A.U. Trasformabile, considerando le superfici trasformate, i PI e le Varianti ai PI approvate.

Si procede al confronto tra il dato della SAU residua e il dato del quantitativo di suolo consumabile dato dalla Regione Veneto.

## **VERIFICA SAU RESIDUA A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DEI PI**

---

Si riporta il dato calcolato a seguito dell'approvazione del Primo Piano degli Interventi.

La SAU trasformabile è un dato progettuale territoriale del PATI che trova una dimensione applicativa nel PI, il quale individua le aree trasformabili.

Nella logica di ridurre al minimo il consumo di suolo, la legge regionale veneta ha fissato precisi criteri per verificare e controllare la trasformazione del territorio.

---

<sup>2</sup> Cancellando il precedente riferimento alla SAU:

*f) determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c);*

La legge 11/04 prevede la pianificazione territoriale basata sulla definizione di obiettivi e di condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili, da articolare in base a scelte progettuali strategiche.

Nella tavola n° 4 – Carta della Trasformabilità, sono state rappresentate, oltre all'individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei, le azioni strategiche, i valori e le tutele, l'organizzazione del sistema relazionale.

Un dato da considerare nella lettura delle scelte progettuali è il calcolo, come definito dagli Studi Specialistici agronomici, della Superficie Agricola Trasformabile: per l'intero territorio del PATI questa risulta di **mq 1.198.889**, che con l'aggiunta del 10% risulta di **1.318.777 mq**.

	<b>SAU trasformabile</b>	<b>SAU max trasformabile (+ 10 %)</b>
<b>Concamarise</b>	<b>83 166 mq</b>	<b>91 483 mq</b>

Verifica consumo SAU prima fase PI Concamarise:

SAU ACCORDI	mq
ACCORDO 1	85
ACCORDO 2	0
ACCORDO 3	1315
ACCORDO 4	0
ACCORDO 5	0
ACCORDO 6	96
ACCORDO 7	4102
<b>5.598 mq</b>	

La quantità massima di sottrazione di superficie agricola da destinare ad altri usi è stata fissata in sede di redazione del PATI attraverso l'applicazione di un preciso indice prestabilito dalla legge regionale e dagli Atti di Indirizzo conseguenti. In riferimento alla SAU trasformabile dal Comune di Concamarise, è possibile in sede di PI l'aumento di tale superficie del 10%, che nel caso specifico non è stato utilizzato.

Di seguito viene presentato il conteggio della SAU sulla base delle previsioni del PI. Annualmente poi, mediante il piano di monitoraggio degli interventi, verrà conteggiata esattamente la superficie realmente sottratta.

Sarà dunque in sede di monitoraggio che verrà puntualmente "scalata" dal computo la reale SAU consumata sulla base dei progetti a disposizione presso l'U.T.C.

<b>SAU DISPONIBILE DA PAT mq</b>	<b>91.483 mq</b>
<b>SAU consumata dagli interventi del PI</b>	<b>5.598 mq</b>
<b>SAU disponibile al netto degli interventi del primo PI</b>	<b>85.885 mq</b>

ACCORDO	SAU	ZONA	SUP	ATO
1	85	B	1481	2,1
2	0	C1	607	2,1
3	-1315	VP	1450	2,1
4	0	B	8047	2,1
5	0	DIFF	5863	2,5
6	96	C1	2469	2,1 -2,5
7	4102	C2	4102	2,3
<b>5.598</b>				

Questo articolo sarà oggetto di variazione e aggiornamento ai sensi della LRV n° 14/2017.

### 2.3. QUOTA DI CONSUMO DI SUOLO ASSEGNATA DALLA DGRV 668/2017

Il dimensionamento della quantità massima di suolo consumabile, calcolata ai sensi della L.R. 14/2017 e della successiva DGR esplicativa, è di **8,56 ha**.

Si riporta estratto della DGRV 668/2018:

ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				
					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	Riferimento Tabelle Allegato D
				ha	ha	%	ha	%	%	%	ha	
19	23029	Concamarise	Verona	17,74	10,65	80,00%	8,52	0,50%	0,00%	0,00%	8,56	

Tale dato è stato messo in relazione con il carico urbanistico residuo totale residenziale al fine di valutarne la coerenza, nell'ipotesi che tale carico debba rispondere per intero alle esigenze di trasformazione urbanistica esterna agli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati.

A seguito quindi della verifica del residuo effettivo di S.A.U. trasformabile la quantità massima di consumo del suolo assegnata dalla D.G.R.V. n. 668 del 15.05.2018

Si è proceduto pertanto con la verifica degli ambiti di urbanizzazione consolidata, introducendo modeste rettifiche all'elaborato già trasmesso alla Regione, in relazione a due aspetti:

1. inclusione delle aree di urbanizzazione consolidata di modeste porzioni di aree libere intercluse, ovvero correzioni di margini in adeguamento alle Zone Territoriali Omogenee del Piano degli Interventi.
2. Revisione delle aree già approvate con PRG verificate in sede di PAT come ambiti da confermare. Si riportano a tal fine gli estratti delle tavole di analisi relative alla VAS del Comune di Concamarise.

Vale la pena di ricordare che **gli originali 9,14 ha di SAU trasformabile** nei dieci anni successivi all'entrata in vigore del PAT costituivano un limite transitorio di durata decennale che si applicava solo alle nuove aree di espansione individuate dal PAT, facendo salve tutte le aree di trasformazione già definite dal PRG, mentre il nuovo limite che vale fino al 2050, interessa tutte le previsioni di trasformazione esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata come definiti dalla presente variante urbanistica.

L'allegato D della DGRV 668/ al capitolo 1.2 ribadisce che *“Resta fermo, per tutti i Comuni, quanto esposto al Capitolo 2 dell'Allegato B in merito alla verifica dei dati trasmessi con la Scheda Informativa, da attuare conformemente alle indicazioni già fornite on-line e ribadite negli schemi riportati nelle figure 2.1, 2.2 e 2.3 del medesimo Capitolo.*

Tale verifica, ed eventuale correzione dei dati trasmessi, andrà effettuata in sede di adeguamento dello strumento urbanistico ai sensi all'art. 14, LR 14/2017, congiuntamente alla verifica che il valore della quantità di consumo di suolo assegnata (Allegato C) non sia superiore alla SAU (Superficie Agricola Utilizzata) Trasformabile calcolata in sede di approvazione del PAT, ovvero a quella residua a seguito dell'approvazione del o dei PI, non potendo diversamente considerare applicabile il valore assegnato se superiore”.

È dunque compito della variante riscontrare la correttezza delle stime già comunicate e prendere atto dell'eventuale sopravvenuta attuazione ulteriore del PAT, nonché registrare le legittime determinazioni di ambiti attuabili mediante intervento edilizio diretto, effettuate con variante al PI in regime transitorio.

Per definire i conteggi corretti è pertanto necessario verificare lo stato di attuazione e definire al netto degli ambiti del consolidato quanto sia la nuova possibilità di consumo del suolo.

Si riporta una tabella esplicativa:

	ha	
SALDO SAU a disposizione al I PI	<b>8,58 ha</b>	<b>+</b>
SAU residua aree soggette a PUA non attuate, già computate nel calcolo della SAT dai PI, esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata e già valutate dagli studi agronomici del PAT come SAU	<b>0</b>	<b>=</b>
<b>SAU RESIDUA PI TOTALE</b>		<b>8,58 ha</b>

Il dimensionamento della quantità massima di suolo consumabile, calcolata ai sensi della L.R. 14/2017 e della successiva DGR esplicativa, è di **8,56 ha**.

Tale dato è stato messo in relazione con il carico urbanistico residuo totale residenziale al fine di valutarne la coerenza, nell'ipotesi che tale carico debba rispondere per intero alle esigenze di trasformazione urbanistica esterna agli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati.

A seguito quindi della verifica del residuo effettivo di S.A.U. trasformabile la quantità massima di consumo del suolo assegnata dalla D.G.R.V. n. 668 del 15.05.2018

La quantità di suolo ammesso, ricalcolata in riduzione rispetto al dispositivo regionale, è ampiamente al di sotto della SAT residua di PI corrispondente:

CONSUMO SUOLO AMMESSO (da disposizioni regionali)	<	SAT RESIDUA PI TOTALE
<b>8,56 ha</b>		<b>8,58 ha</b>

Si conferma pertanto per il Comune di Concarnise la quantità massima di consumo di suolo ammesso di **8,56 ha**

La scheda informativa pubblicata sul sito internet della Regione Veneto viene pertanto confermata.

Si riporta di seguito la modalità utilizzata per definire il perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata che è riportato nella cartografia allegata alla presente Variante.

CLASSIFICAZIONE PAT	CLASSIFICAZIONE PI	ADEGUAMENTO
Centro storico	Zona A	Dentro il consolidato
Tessuto consolidato	Ambiti Residenziale di completamento (ZTO B – C) o con strumento attuativo approvato o in corso di attuazione	Dentro il consolidato

Accordi Pubblico/Privato	Accordi Pubblico/Privato approvati e vigenti con il PI	Dentro il consolidato
Tessuto consolidato/linee preferenziali di sviluppo insediativo	Tessuto residenziale di espansione (ZTO C2) con strumento attuativo non approvato.	Fuori dal consolidato
Tessuto consolidato	ZTO D2, direzionale, commerciale, di interesse collettivo, ricettiva all'aperto di completamento o con strumento attuativo approvato o in corso di attuazione	Dentro il consolidato
Corti di antica origine	Corti di antica origine	Dentro il consolidato
Linee preferenziali di sviluppo insediativo	Tessuti produttivi con strumento attuativo non approvato	Fuori dal consolidato
Ambiti edificazione diffusa	Ambiti edificazione diffusa	Dentro il consolidato
Zona agricola	Zona agricola E	Fuori dal consolidato
Zona F confermate dal PI	Zona F confermate dal PI	Dentro il consolidato

### 3. PARTE TERZA – LA VARIANTE AL PAT/MODIFICHE NORMATIVE

Si riportano di seguito gli articoli modificati dalla presente Variante, evidenziando **in rosso** le parti aggiunte/modificate e ~~in nero barrate~~ le parti eliminate.

#### NT STATO VARIANTE

---

#### Art. 2 – Obiettivi, contenuti e validità del PATI

1. Il Piano Regolatore Comunale (**PRC**) in base all'Art. 12 L.R.V. 11/04 è articolato nelle sue parti Strutturali e Operative in due diversi strumenti: il PAT/PATI (Piano di Assetto del Territorio o Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) ed il PI (Piano degli Interventi).
  - Il Piano di Assetto del territorio (PAT/PATI) è lo strumento di pianificazione redatto sulla base di previsioni decennali e rimane vigente a tempo indeterminato, fissando gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili;
  - Il Piano degli Interventi (PI) in coerenza e in attuazione del PAT/PATI individua gli interventi di tutela, valorizzazione, organizzazione e trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione degli interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità. Il PI si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti settoriali comunali. Ha la valenza di cinque anni ed è adottato ed approvato dal Consiglio Comunale.
2. Il PAT/PATI ha come obiettivo la valorizzazione e la tutela del territorio nei suoi valori produttivi paesaggistici e ambientali, nell'ottica di un equilibrato sviluppo tra ambiente naturale e ambiente antropizzato. A tal fine il PAT/PATI favorisce il recupero del patrimonio edilizio esistente e la qualificazione degli ambiti urbani.
3. Il PAT/PATI ha validità su tutti i territori comunali che ne fanno parte e le sue disposizioni hanno efficacia sia nei confronti dei privati che delle pubbliche amministrazioni.
- 3bis. Le indicazioni grafiche contenute nel PATI, e in particolare nella Tav. 4 – Carta della Trasformabilità, non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al PI, e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.
- 3ter. Ove specificatamente indicato dalle presenti Norme la simbologia adottata negli elaborati grafici del PATI indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base cartografica; in tali casi sarà compito del PI, sulla base di quanto già indicato dal PATI, individuare puntualmente gli ambiti su cui applicare tali azioni, senza che ciò comporti variante al PATI.
4. Le Norme Tecniche hanno il compito di stabilire direttive, prescrizioni e vincoli in correlazione con le indicazioni degli elaborati grafici del PAT/PATI, e nello specifico (Art. 13, L.R.V. 11/04):
  - disciplinano, attribuendo una specifica normativa di tutela, le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico- monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione di livello superiore;
  - disciplinano gli obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione in riferimento agli ambiti

territoriali;

- definiscono le misure idonee a evitare o ridurre gli effetti negativi sulle specie faunistiche e floristiche negli habitat di interesse comunitario;
- ~~determinano il limite quantitativo massimo di zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'art. 50, comma 1, lett. c) della L.R.V. 11/04 e s.m.i.;~~
- Il P.A.T. determina per il Comune ai sensi dell'art. 13, c.1, lett. f), 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.
- dettano una specifica disciplina in riferimento ai centri storici e alle corti di antica origine, alle Ville Venete, ai manufatti, agli edifici e ai complessi con valore monumentale e testimoniale, definendo zone di tutela e fasce di rispetto ai sensi degli Artt. 40, 41 e 43, L.R.V. 11/04;
- definiscono le strategie per il governo del territorio, in relazione alle macrozone comprendenti una o più destinazioni di zona omogenea (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili;
- definiscono gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale degli ambiti urbani e periurbani soggetti alla conservazione e alla trasformazione;
- definiscono direttive, prescrizioni e vincoli volti ad assicurare il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi di cui all'art. 31, L.R.V. 11/04;
- dettano direttive, prescrizioni e vincoli per l'individuazione delle infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza, dettando i criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate;
- definiscono le linee preferenziali di sviluppo insediativo e le aree di riqualificazione e riconversione, promuovendo la qualità architettonica e precisando le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione di cui agli Artt. 35 e 37 della L.R.V. 11/04;
- dettano i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione della attività produttive in zona impropria, nonché i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello Unico per le attività Produttive, di cui al decreto del Presidente della Repubblica n° 447/98 e s.m.i. in relazione alle specificità territoriali dei Comuni;
- disciplinano con direttive, prescrizioni e vincoli l'edificazione nelle aree di urbanizzazione consolidata individuate;
- prevedono direttive, prescrizioni e vincoli nei contesti territoriali individuati come destinati alla realizzazione di programmi complessi;
- stabiliscono i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al decreto legislativo n° 259/03 "Codice delle Comunicazione elettroniche" e s.m.i.;

- definiscono la normativa di carattere strutturale in applicazione di leggi regionali di altri settori.
5. La disciplina del PATI:
- Recepisce disposizioni modificative che eventualmente intervengano di leggi nazionali e regionali;
  - recepisce disposizioni modificative che eventualmente intervengano dal P.T.R.C., dal PTCP e dagli altri strumenti urbanistici a valenza sovracomunale;
  - è subordinata all'approvazione di progetti di opere pubbliche ai sensi della L. 1/78 e s.m.i.
6. Il PATI definisce le regole per la formazione dei successivi strumenti urbanistici operativi per centrare:
- **obiettivi generali:** finalità generali che i quattro Comuni facenti parte del PATI intendono raggiungere attraverso il PATI stesso, nel rispetto dei principi della sostenibilità ambientale;
  - **obiettivi locali:** obiettivi da perseguire nelle singole parti del territorio, definite come Ambiti Territoriali Omogenei (ATO).
7. Il PATI rispetto a tali obiettivi, opera scelte progettuali:
- **strutturali**, ovvero orientate a conformare un'organizzazione e un assetto stabile del territorio nelle sue forme fisiche, materiali e funzionali prevalenti, nel medio e lungo periodo;
  - **strategiche**, ovvero di natura prevalentemente programmatica, per il raggiungimento, rispetto alla situazione presente, di un particolare scenario di assetto e sviluppo.

## **Art. 2.1 – Generalità in relazione alla Variante n° 1 al PAT**

Il PAT adotta le seguenti norme, finalizzate al contenimento del consumo di suolo.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Il PAT recepisce le norme stabilite dalla LR14/2017 e dalla DGR 668/2017:

a) individuando, attraverso un allegato grafico, elaborato in conformità all'Allegato B alla DGR 668/2018, gli "ambiti di urbanizzazione consolidata" esistenti alla data di recepimento della normativa richiamata nel presente comma;

b) stabilendo in **5,53 ha** il quantitativo massimo di consumo di suolo disponibile per interventi di trasformazione che ricadano in aree esterne agli "ambiti di urbanizzazione consolidata".

Sono consentiti in deroga ai limiti stabiliti dalla DGR 668/2017 (quindi non incidono sulla quantità indicata alla lettera b) gli interventi richiamati dall'art.12 della LR 14/17.

Eventuali modifiche del quantitativo massimo di consumo di suolo derivanti da modifiche al dispositivo di legge o alla relativa delibera si recepiscono senza che questo costituisca Variante al PAT.

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

In relazione al quantitativo massimo di suolo stabilito alla lettera b) del precedente comma, il Piano degli Interventi definisce le modalità operative per contabilizzare il consumo di suolo, ai sensi l'articolo 2, comma 1, lett. c) della L.R.14/2017, il quale prevede specificatamente che "*il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio*" tra l'incremento delle superfici naturali e seminaturali interessate da interventi di impermeabilizzazione e le superfici rinaturalizzate.

Qualora si rendano necessari interventi che comportano consumo di suolo, quest'ultimo dovrà essere il più possibile contenuto, anche attraverso la messa a punto di dispositivi progettuali, quali:

- l'adozione di conformazioni compatte dell'edificato, la tutela delle superfici libere di maggior pregio presenti nelle aree di intervento e - in relazione al contesto - la connessione delle stesse con il sistema degli spazi aperti e/o con territorio rurale,
- la riduzione delle superfici di pertinenza degli edifici costituite da superfici impermeabilizzate o delimitate da recinzioni,
- un'attenta organizzazione dei tracciati stradali, dei piazzali e delle superfici impermeabilizzate in genere.

### **Art. 68bis - ~~Utilizzo della zona agricola~~ Consumo di suolo**

~~Il PATI determina qui a seguire, distintamente per i quattro Comuni, il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, definita "Superficie Agricola Utilizzata massima trasformabile nel decennio" (SAUTmax).~~

~~Le presenti norme riguardano le disposizioni previste per il Comune di Concemarise.~~

Il PATI. determina per il Comune ai sensi dell'art. 13, c.1, lett. f), 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.

### **Disposizioni generali**

Ai sensi dell'art. 13, c.1, lett. o) il PAT individua le aree di urbanizzazione consolidata in cui sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme tecniche di cui al comma 3, lettera c);

La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo come calcolata a norma di legge deve essere considerata come limite non superabile, in sostituzione del precedente parametro della SAU trasformabile, che si è considerato limite non superabile in riferimento all'attuazione delle disposizioni di cui alla LRV n° 14/2017 e della DGRV 668/2018.

In sede di PI il dimensionamento del PAT dovrà essere monitorato, dal momento della sua adozione in Consiglio Comunale, predisponendo un apposito Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta al consumo di suolo, del nuovo volume assentito e realizzato.

Non costituisce consumo di suolo, e pertanto non rientra nel parametro dimensionale di cui al precedente punto, quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

Eventuali nuove disposizioni regionali per definire la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo potranno essere recepite e modificare la superficie trasformabile sopra definita senza che ciò comporti variante al P.A.T

In recepimento alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo di cui alla LR 14/2017 ed ai fini della compatibilità con il PAT delle nuove urbanizzazioni all'esterno degli "ambiti di urbanizzazione consolidata", individuati ai sensi della predetta LR 14/2017, dovranno essere rispettati, i limiti quantitativi di consumo di suolo previsti all'**Art. 68.bis.1.** delle presenti NT.

A tal fine l'eventuale localizzazione, in sede di Piano degli Interventi, di nuove urbanizzazioni nelle aree di espansione esterne agli "ambiti di urbanizzazione consolidata" come classificate dal PI a "PUA obbligatorio" con "previsione decaduta" (in rif. Art. 18, c.7, LRV n° 11/2004), tali aree di espansione non incidono in termini di SAU trasformabile in quanto risultano già compatibili con il PAT in relazione alla SAU; le nuove urbanizzazioni dovranno comunque rispettare i limiti quantitativi di cui al citato **art. 19.3** delle presenti NT, in ottemperanza alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo di cui alla LR 14/2017.

In relazione al quantitativo massimo di suolo stabilito alla lettera b) del precedente comma, il Piano degli Interventi definisce le modalità operative per contabilizzare il consumo di suolo, ai sensi l'articolo 2, comma 1, lett. c) della L.R.14/2017, il quale prevede specificatamente che "*il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio*" tra l'incremento delle superfici naturali e seminaturali interessate da interventi di impermeabilizzazione e le superfici rinaturalizzate.

### **Art. 68.bis.1 – Quantità massima di consumo di suolo ai sensi della LRV n° 14/2017**

Come da Decreto della Direzione Regionale n. 223 del 11/12/2018, di attuazione della procedura di cui alla DGR n. 668/2018 – Allegato D "Determinazioni e procedure applicative", la quantità massima di suolo consumabile ai sensi della LR 14/2017 è pari a **8,56 ha**.

Tale quantitativo ha lo scopo di ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato per usi insediativi e infrastrutturali, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzeramento entro il 2050.

#### **1 Interventi "derogatori" alla quantità massima di consumo di suolo**

Sono sempre consentiti, in deroga al limite stabilito dal Decreto Regionale n. 223 del 11/12/2018:

- a) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati ai sensi della LR 14/2017;
- b) gli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale e gli interventi di riqualificazione urbana, di cui agli Artt. 5 e 6 della LR 14/2017;
- c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d) gli interventi di Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) di cui al Capo I della LR 55/2012;
- e) gli interventi in funzione dell'attività agricola di cui all'Art. 44 della LR 11/2004, 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 LR 14/2009, le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con quelle previste dal Capo I della LR 14/2017;
- h) gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel PTRC, nei Piani di Area e nei progetti strategici di cui alla LR 11/2004.

#### **2 Procedure applicative per l'assegnazione di suolo consumabile**

In attuazione delle finalità di cui all'articolo 2, comma 1, lettera d) della LR 11/2004, il PI verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella "Relazione Programmatica" del Piano. Qualora a seguito di detta verifica risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, nell'ottica di una ripartizione temporale del consumo di suolo e della progressiva riduzione fino all'azzeramento entro il 2050, il Comune procede:

- a) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti con Decreto della Direzione Regionale n. 223 del 11/12/2018, pari a **8,58 ha**, attraverso l'istituzione in sede di PI di apposito "Registro del consumo del suolo", sul quale riportare i quantitativi di suolo assegnati mediante ciascuna Variante al PI, sino al raggiungimento del limite stabilito;
- b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini

di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 della LR 11/2004, e in sede di adozione del PI, o di sua Variante, il Comune dà atto dell'avvenuto espletamento delle procedure di cui alla presente lettera e degli esiti delle stesse.

#### **Art. 68.ter. - Norma di Flessibilità**

1. Il PI, in conseguenza del dettaglio di scala e, al fine di consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, potrà discostarsi dai perimetri da questo delineati per gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), per gli ambiti di urbanizzazione consolidata, nel limite del 10% alle seguenti condizioni che:

- in sede di PI, siano rispettati il limite quantitativo di consumo di suolo ammesso ai sensi della LR 14/17 e della DGR668/2018, e il dimensionamento complessivo previsto per l'A.T.O. di appartenenza;
- tali modifiche escludano le aree interessate da "invarianti", "vincoli", "fragilità" e le aree classificate in "valori e tutele";
- comportino modesti scostamenti funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti con relative aree di pertinenza, nonché di eventuali lotti di completamento o di integrazione degli insediamenti, posti in contiguità con il tessuto edificato esistente e finalizzati al miglioramento e alla riqualificazione dei margini degli insediamenti;
- tali modifiche non comportino edificazioni che alterino l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella VAS.

#### **SALIZZOLE**

Superficie Territoriale Comunale (STC):	30.570.000 mq	
Superficie agricola utilizzata (SAU 2007 adeg.): Rapporto	26.885.494 mq	>RGR
Comunale SAU 2007 adeg /STC (RC): SAU trasformabile	87,95 %	
(SAUT) = 2007 adegX1,30:	349.517 mq	

#### **CONCAMARISE**

Superficie Territoriale Comunale (STC):	8.000.000 mq	
Superficie agricola utilizzata (SAU 2007 adeg.): Rapporto	6.466.298 mq	>RGR
Comunale SAU 2007 adeg /STC (RC): SAU trasformabile	80,83 %	
(SAUT) = 2007 adegX1,30:	84.062 mq	

#### **SANGUINETTO**

Superficie Territoriale Comunale (STC):	13.560.000 mq	
Superficie agricola utilizzata (SAU 2007 adeg.): Rapporto	10.681.318 mq	>RGR
Comunale SAU 2007 adeg /STC (RC): SAU trasformabile	78,77 %	
(SAUT) = 2007 adegX1,30:	137.829 mq	

#### **GAZZO VERONESE**

Superficie Territoriale Comunale (STC):	56.540.000 mq	
---	---------------	--

Superficie agricola utilizzata (2007 adeg.): Rapporto	50.096.494 mq	>RCR
Comunale SAU 2007 adeg /STC (RC)	88,60%	
SAU trasformabile (SAUT) = 2007 adegX1,30:	651.254 mq	

In sede di P.I. la quantità di "Superficie Agricola Utilizzata trasformabile nel decennio" (SAUT) potrà subire un incremento massimo del 10% date le caratteristiche dei territori comunali: sempre in sede di P.I. si applica inoltre un ulteriore aumento del 20% essendo che i Comuni con il PATI hanno resa omogenea la disciplina urbanistica riguardante l'assetto edilizio del territorio intercomunale favorendo il miglioramento dell'equilibrio urbanistico del loro comprensorio. Pertanto il limite della "Superficie Agricola Utilizzata massima trasformabile nel decennio" (SAUTmax) per i diversi Comuni è:

□ Per il Comune di **SALIZOLE**, pari a:

$$349.517 \text{ mq} + 34.952 \text{ mq} + 69.903 \text{ mq} = \mathbf{454.372 \text{ mq}}$$

□ Per il Comune di **CONCAMARISE**, pari a:

$$84.062 \text{ mq} + 8.406 \text{ mq} + 16.812 \text{ mq} = \mathbf{109.280 \text{ mq}}$$

□ Per il Comune di **SANGUINETTO**, pari a:

$$138.857 \text{ mq} + 13.886 \text{ mq} + 27.771 \text{ mq} = \mathbf{180.514 \text{ mq}}$$

□ Per il Comune di **GAZZO VERONESE**, pari a:

$$651.254 \text{ mq} + 65.125 \text{ mq} + 130.251 \text{ mq} = \mathbf{846.631 \text{ mq}}$$

### **Disposizioni generali**

Non si considera trasformazione di zona agricola:

- la conferma degli ambiti di trasformazione già previsti e delle previsioni consolidate del PRG vigente, o di Varianti allo stesso anche se solo adottate prima dell'adozione del PATI stesso;
- l'individuazione di zone per la disciplina dell'esistente negli Ambiti di edificazione diffusa, e per la disciplina delle Attività produttive/commerciali in zona impropria;
- la realizzazione di opere pubbliche statali o quelle di competenza regionale, nonché la realizzazione di aree ricreative tenute piantumate e a verde destinate ad attività sportive in genere, camping, parchi di divertimento, aree archeologiche, aree per la protezione civile, bacini di laminazione, boschi di pianura, o altre tipologie simili fermo restando il computo delle superfici eventualmente interessate da edificazione;
- La ricollocazione, all'interno del territorio comunale, delle aree interessate da precedenti previsioni di PRG non attuate nonché di quelle incompatibili con il PATI;
- la trasformazione di territorio non classificato come Superficie Agricola Utilizzata (SAU 2007) come calcolata a seguito dell'analisi agronomica condotta in occasione della stesura del PATI, dovendo comunque considerare l'effettivo uso del suolo che evidentemente può variare con il tempo;
- il rimboschimento di aree o il riuso degli ambiti di escavazione per la realizzazione di discariche, cave, bacini di laminazione.

Eventuali nuove disposizioni regionali in merito a nuove metodologie di calcolo per la definizione della "Zona agricola massima trasformabile", o eventuali modifiche al regime d'uso del suolo protrattesi per almeno 3 anni e comprovate da opportune indagini agronomiche, potranno essere recepite e modificare la superficie trasformabile sopra definita senza che ciò comporti variante al PATI.

Il limite della "Superficie Agricola Utilizzata massima trasformabile nel decennio" (SAUTmax) può essere derogato previa autorizzazione della Giunta regionale, sentita la Provincia, per interventi di rilievo sovra comunale.

**Art. 77 - Adeguamento al Decreto Presidente della Repubblica 380/2001 art.4 comma 1sexies-  
Regolamento Edilizio Tipo**

1. Ai sensi dell'art.48 ter della LR 11/2004 il PAT assume le nuove definizioni uniformi di cui all'Intesa sancita in sede di Conferenza Stato-Regioni ed Enti Locali il 20 ottobre 2016, alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 1896 del 22 novembre 2017 ed alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 669 del 15 maggio 2018.
2. Sono inoltre recepite le ulteriori definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale aventi incidenza urbanistica ai fini della lettura e interpretazione dei parametri e delle quantità contenute nel PAT stesso.
3. Ai sensi del comma 2 dell'art.48 ter della LR 14/2004 le nuove definizioni aventi incidenza urbanistica, incompatibili con quelle contenute nei regolamenti edilizi e nelle norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti, trovano applicazione a far data dall'efficacia della variante di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali.

## **4. PARTE QUARTA – CONCLUSIONI**

### **4.1. GLI ELABORATI DI VARIANTE AL PAT**

1- Fascicolo REL 01 - “Relazione illustrativa della Variante di adeguamento alla normativa regionale sul contenimento del consumo di suolo (LR 14/2017 e DGR 668/2018)”;

2. Elaborato cartografico di variante: Tav. 05 - “PERIMETRAZIONE DEGLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA”.

3 - Elaborato normativo di variante: Fascicolo “Norme Tecniche”

### **4.2. VAS E VINCA**

Ai sensi della DGR n. 1366/2018 del 18/09/2018, la quale integra le “disposizioni contenute nella DGR n. 668/2018 con l'indicazione alle Amministrazioni Comunali dell'opportunità di potersi avvalere dei criteri di esclusione di cui alla DGR n. 1717/2013 non assoggettando a valutazione ambientale strategica (VAS) o a verifica VAS, gli strumenti urbanistici adeguati ai contenuti di cui alla legge regionale n. 14/2017 e della DGR. n. 668/2018”, la presente variante non è assoggettata a verifica VAS, compresi gli adempimenti endoprocedimentali relativi alla VINCA.