



COMUNE DI CAPRINO VERONESE (VERONA)

VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL PAT IN APPLICAZIONE DELLA LR14/17

RELAZIONE TECNICA

NOVEMBRE 2019

E
COMUNE DI CAPRINO VERONESE Comune di Caprino Veronese
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0021096/2019 del 05/11/2019 Cia: 6.2 Firmatario: MARISA FANTIN

A.	IL QUADRO NORMATIVO	3
1	LA NUOVA LEGGE SUL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO	4
2	MODIFICHE ALLA LR11/04 INTRODOTTE CON LA LR14/17	6
B.	GLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI	13
1	IL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO.....	14
2	IL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	16
C.	VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO	18
1	PERIMETRAZIONE DEGLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA.....	19
2	CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI GIÀ ZONIZZATI DAL PI	21
D.	MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DEL PAT	25
E.	ELENCO DEGLI ELABORATI.....	30

A. IL QUADRO NORMATIVO

1 LA NUOVA LEGGE SUL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO

Il 6 giugno 2017 è stata approvata la LR 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". Essa introduce alcuni elementi che condizionano le scelte e le azioni che l'Amministrazione comunale può esercitare.

In primo luogo la legge definisce gli interventi che sono sempre ammessi in quanto non influiscono sul consumo di suolo e che sono elencati all'art. 12:

Art. 12 Disposizioni finali.

1. Sono sempre consentiti sin dall'entrata in vigore della presente legge ed anche successivamente, 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**;
 - b. gli interventi di cui agli articoli 5 (**Riqualificazione edilizia ed ambientale**) e 6 (**Rigenerazione urbana sostenibile**), con le modalità e secondo le procedure ivi previste;
 - c. i lavori e le **opere pubbliche o di interesse pubblico**;
 - d. gli interventi di cui al Capo I della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di **sportello unico per le attività produttive** e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante";
 - e. gli interventi di cui all'articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, 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 **legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche"**, le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con quelle previste dal presente Capo;
 - h. gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel piano territoriale regionale di coordinamento (PTRC), nei **piani di area e nei progetti strategici** di cui alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.
Ai fini della realizzazione degli interventi di cui al comma 1, lettera b), sono consentite eventuali varianti allo strumento urbanistico comunale.

L'art. 13 della stessa legge introduce disposizioni transitorie da applicarsi fino a quando i comuni o la Regione non provvedono rispettivamente ai sensi dei commi 10 (provvedimento della Giunta regionale di che stabilisce la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale nel periodo preso a riferimento) e 11 (variante di adeguamento allo strumento urbanistico generale), continuano ad applicarsi i commi 1, 2, 4, 5, 6 e 8, fermi restando, qualora più restrittivi, i limiti definiti dal provvedimento regionale.

Al fine di consentire l'elaborazione delle quantità di suolo assegnate al Comune di Caprino Veronese, come chiesto dalla stessa Regione, nel luglio 2017 è stata compilata una scheda ricognitiva che aveva lo scopo di quantificare il dimensionamento residuo dei piani urbanistici vigenti.

All'atto della compilazione della scheda di cui all'art. 4 comma 5 della LR 14/2017, il Comune di Caprino Veronese aveva

già approvato il PAT ed era in corso la redazione del primo Piano degli Interventi (procedimento avviato nella seduta di Consiglio Comunale del 24.11.2016 nella quale il Sindaco ha illustrato il "Documento del Sindaco", ai sensi dell'art. 18, comma 1 della L.R. n. 11/2004).

Ora siamo nella fase in cui la Giunta Regionale nella seduta del 15 maggio 2018 ha approvato il provvedimento sopra richiamato, il provvedimento è stato pubblicato sul BUR in data 25 maggio 2018, da questa data scattano 18 mesi di tempo (25 novembre 2019) per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali. Nel frattempo, rispetto alle deroghe contenute nell'articolo 13, permangono valide le seguenti:

Art. 13 Disposizioni transitorie.

1. *Fermo restando quanto previsto dall'articolo 12, fino all'emanazione del provvedimento di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a):*
 - a. *non è consentito consumo di suolo;*
 - b. *non è consentita l'introduzione nei piani territoriali ed urbanistici di nuove previsioni che comportino consumo di suolo.*
2. *In deroga alla limitazione di cui al comma 1, lettera a), sono consentiti gli **interventi negli ambiti ineditati nella misura del 30 per cento della capacità edificatoria** complessivamente assegnata dal Piano di assetto del territorio di cui all'articolo 13 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 o, per i comuni che non ne sono ancora dotati, dal Piano regolatore generale e, comunque, non oltre la capacità massima assegnata.*
3.
4. *Sono fatti salvi i **procedimenti in corso** alla data di entrata in vigore della presente legge relativi:*
 - a. *ai titoli abilitativi edilizi, comunque denominati, aventi ad oggetto interventi comportanti consumo di suolo;*
 - b. *ai piani urbanistici attuativi, comunque denominati, la cui realizzazione comporta consumo di suolo.*
5. *Per i procedimenti in corso di cui al comma 4 si intendono:*
 - a. *nel caso dei titoli abilitativi edilizi, i procedimenti già avviati con la presentazione allo sportello unico della domanda di permesso di costruire ovvero delle comunicazioni o segnalazioni, comunque denominate, relative ai diversi titoli abilitativi, corredate dagli eventuali elaborati richiesti dalla vigente normativa;*
 - b. *nel caso dei piani urbanistici attuativi, i procedimenti già avviati con la presentazione al comune della proposta corredata dagli elaborati necessari ai sensi dell'articolo 19, comma 2, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11. Sono comunque fatti salvi i piani urbanistici attuativi per i quali siano già stati approvati gli ambiti di intervento.*

*Sono, altresì, fatti salvi gli **accordi tra soggetti pubblici e privati**, di cui all'articolo 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, sia già stata deliberata dalla giunta o dal consiglio comunale la dichiarazione di interesse pubblico, nonché gli accordi di programma di cui all'articolo 7 della medesima legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, relativamente ai quali entro la medesima data la conferenza decisoria abbia già perfezionato il contenuto dell'accordo.*

Lo stesso Provvedimento della Giunta Regionale assegna al Comune di Caprino Veronese la quantità massima di consumo di suolo ammesso pari a **ha 7,85**.

La Regione ha inserito Caprino tra i Comuni con valori non coerenti con le dinamiche insediative del proprio contesto territoriale, pertanto la superficie assegnata risulta di molto inferiore al dimensionamento residuo (ha 40,46).

Il Comune ha controdedotto rispetto a quanto disposto (prot.2297/2019) dimostrando la compatibilità e la provenienza delle quantità di suolo destinate a trasformazione. La Regione ha ritenuto queste considerazioni corrette e coerenti con la deliberazione di Giunta Regionale 668/2018 ed ha stabilito con DGR 45/2019 che la quantità massima di suolo ammessa sia valutata in ha19,79.

Una volta stabilito in **ha 19,79** il suolo assoggettabile a trasformazione rimane al Comune di Caprino il compito di adeguare il proprio PAT ai dispositivi di cui alla LR 14/17.

2 MODIFICHE ALLA LR11/04 INTRODOTTE CON LA LR14/17

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 invariati 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 predispose 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 – Riqualificazione 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 riqualificazione 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 (RECREDE) 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 riqualificazione 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.*

B. GLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

1 IL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Il Consiglio Comunale di Caprino Veronese ha adottato il Piano di Assetto del Territorio approvato con Conferenza di Servizi del 25.11.2015, ratificato con deliberazione di Giunta Regionale n. 2139 del 30.12.2015, pubblicato sul BURV n. 10 in data 05.02.2016.

Il PAT ha determinato la superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola: essa può interessare una superficie complessiva non maggiore di 300.951 mq.

La quantificazione e le modalità di trasformazione della SAU sono disciplinate dall'art. 85 delle NT del PAT:

art. 85 – Utilizzo della zona agricola - limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zona con destinazione diversa da quella agricola

Il P.A.T. determina, qui a seguire, il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, definita "Superficie Agricola Utilizzata massima trasformabile nel decennio".

- Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale esistente: 20,3160 kmq
 - Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 47,341 km.
 - Rapporto S.A.U. / S.T.C.= 42,91% > 19,2%
 - Superficie boscata comunale da Carta Forestale Regionale versione 2006 – DGR n.3956 del 11.12.2007= 19,1974 kmq
- S.A.U. massima = S.A.U. comunale esistente + 3,8% della superficie boscata comunale
S.A.U. massima = 20 316 011 m² + 729 501 m² = 21 045 512 m²
- Superficie massima S.A.U. trasformabile nel decennio = 21,0455 mq x 1,30%= 273 592 mq

Il PAT ammette la possibilità, di usufruire dell'incremento massimo del 10%, ammesso dallo specifico atto di indirizzo di cui alla DGRV n. 3178/2004 e s.m.i. per motivate esigenze legate all'attuazione degli obiettivi strategici delineati dal PAT, e pertanto fino al limite di:

$$\begin{aligned} \text{Zona Agricola Utilizzata Trasformabile Incrementata (S.A.U.T.I.)} &= \\ &= \text{S.A.U.T.} \times 1,10 = \mathbf{mq\ 300.951} \end{aligned}$$

Il P.I. predisporre un apposito registro di controllo della SAU trasformata, nel rispetto dei seguenti principi:

Non si considera trasformazione di zona agricola:

- la conferma delle previsioni consolidate della pianificazione vigente;
- 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 trasformazione di territorio non classificato come Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.), 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 bacini di laminazione, discariche, cave;

La conversione nell'ambito comunale di un'area in Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) o in superficie destinata ad Arboricoltura da legno o a Bosco, previa classificazione di un'area avente alla data di adozione del PAT diversa classificazione da queste, consente la trasformazione urbanistica con destinazione diversa da quella agricola di un'analoga superficie, nel rispetto della disciplina di Piano.

Si rammenta che la quantità di "Zona agricola massima trasformabile nel decennio" non è necessariamente utilizzata nel PAT come dato progettuale in sé, ma è indicata quale limite ai successivi PI.

Il calcolo della "Superficie Agricola Utilizzata trasformabile è un automatismo che prescinde dalla discrezionalità del Piano perché è integralmente disciplinato dall'atto di indirizzo di cui all'art. 50 lett. C) "SAU" della L.R 11/2004 e successive

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 PAT.

Il PAT prevede il seguente dimensionamento:

ATO 1			superficie territoriale prevista
superficie aree residue	mq		142.418
indice medio aree residue	mc/mq	1,07	
volume previsto dal PAT	mc	158.364	
superficie nuovo volume PAT			148.004
			290.422
ATO 2			superficie territoriale prevista
superficie aree residue	mq		24.767
indice medio aree residue	mc/mq	0,66	
volume previsto dal PAT	mc	56.898	
superficie nuovo volume PAT			86.209
			110.976
ATO 3			superficie territoriale prevista
superficie aree residue	mq		809
indice medio aree residue	mc/mq	0,70	
volume previsto dal PAT	mc	1.648	
superficie nuovo volume PAT			2.354
			3.163
totale			404.561

Le quantità sopra riportate corrispondono a:

- Residuo di PRG pari a ha 16,80
- Nuove aree inserite con il PAT pari a ha 23,65
- Per quanto attiene alle superfici a **destinazione produttiva**, il PAT specifica che non sono previste linee preferenziali di sviluppo insediativo pertanto i carichi aggiuntivi indicati nel dimensionamento per attività diverse da quella residenziale devono andare a valorizzare il tessuto consolidato esistente (vedi pag. 32 della Relazione di Progetto del PAT). Ai fini della tabella allegata alla LR 14/17 la superficie prevista è, dunque, pari a zero.
- Le **aree dismesse** interessano una superficie pari a mq 72.374.

2 IL PIANO DEGLI INTERVENTI

Con DCC 17/2018 è stato approvato il Primo Piano degli Interventi fase 1

Con DCC 2/2019 è stata approvata la seconda fase del Primo Piano degli Interventi

Con DCC 24/2019 è stata approvata la terza fase del Primo Piano degli Interventi relativa alle Varianti Verdi

1PI fase1	VOLUME CONSUMATO	SAU CONSUMATA
	MC	MQ
TOTALE ATO 1	19.070	22.474
TOTALE ATO 2	8.465	
TOTALE ATO 3	-	-
TOTALE GENERALE	27.535	22.474

1PI fase2	VOLUME CONSUMATO	SAU CONSUMATA
	MC	MQ
TOTALE ATO 1	800	
TOTALE ATO 2	341	
TOTALE ATO 2 COMMERCIALE	1.000	
TOTALE ATO 3	-	
TOTALE GENERALE RESIDENZIALE	1.141	
TOTALE GENERALE COMMERCIALE	1.000	

1PI fase3 non incide sul dimensionamento in quanto si occupa solo di Varianti Verdi.

Rispetto alla SAU trasformabile, dopo l'approvazione del primo Piano degli Interventi (comprensivo di tutte e tre le fasi) il residuo risulta paria a: $mq\ 300.951 - 22474 = mq\ 278.477$

L'adeguamento alla LR 14/17 prevede che il Comune utilizzi il valore più basso tra la quantità di SAU residua e la quantità di suolo trasformabile assegnata dalla delibera regionale.

Poiché $27,8477 > 19,79$ nel caso del comune di Caprino Veronese il dato di riferimento è $19,79$.

Rispetto al dimensionamento del PAT il residuo complessivo (PRG+PAT) è il seguente:

		PREVISTO DA PAT	UTILIZZATO DAL PI prima fase	RESIDUO	UTILIZZATO DAL PI seconda fase	RESIDUO
ATO 1 ALTA PIANURA						
RESIDENZIALE	mc	158.364	22.470	135.894	6.960	128.934
COMPATIBILE RESIDENZA	mc +10%	24.127		24.127	0	24.127
DIREZIONALE	mq	1.500		1.500	0	1.500
COMMERCIALE	mq	2.500		2.500	0	2.500

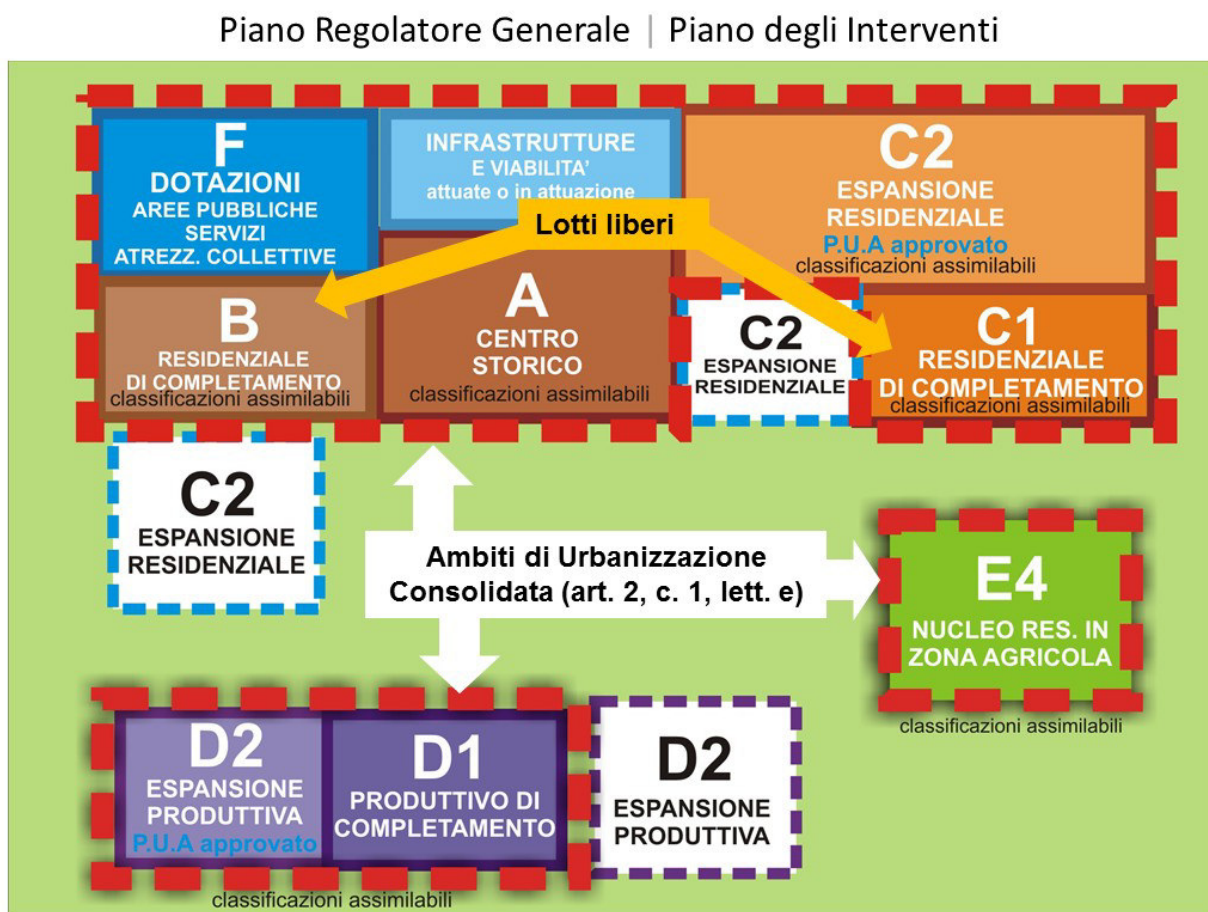
		PREVISTO DA PAT	UTILIZZATO DAL PI prima fase	RESIDUO	UTILIZZATO DAL PI seconda fase	RESIDUO
INDUSTRIALE ARTIGIANALE	mq	70.000		70.000	0	70.000
TURISTICO RICETTIVO	mc	10.000		10.000	0	10.000
ATO 2 MEDIA MONTAGNA						
RESIDENZIALE	mc	56.898	8.465	48.433	661	47.772
COMPATIBILE RESIDENZA	mc +10%	4.334		4.334	0	4.334
DIREZIONALE	mq	500		500	0	500
COMMERCIALE	mq			0	0	0
INDUSTRIALE ARTIGIANALE	mq			0	0	0
TURISTICO RICETTIVO	mc	10.000		10.000	1.000	9.000
ATO 3 ALTA MONTAGNA						
RESIDENZIALE	mc	1.082	0	1.082	0	1.082
COMPATIBILE RESIDENZA	mc +10%	330		330	0	330
DIREZIONALE	mq			0	0	0
COMMERCIALE	mq			0	0	0
INDUSTRIALE ARTIGIANALE	mq			0	0	0
TURISTICO RICETTIVO	mc	2.000		2.000	0	2.000
TOTALE						
RESIDENZIALE	mc	216.344	30.935	185.409	7.621	177.788
COMPATIBILE RESIDENZA	mc +10%	28.791	0	28.791	0	28.791
DIREZIONALE	mq	2.000	0	2.000	0	2.000
COMMERCIALE	mq	2.500	0	2.500	0	2.500
INDUSTRIALE ARTIGIANALE	mq	70.000	0	70.000	0	70.000
TURISTICO RICETTIVO	mc	22.000	0	22.000	1.000	21.000

C. VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO

1 PERIMETRAZIONE DEGLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

Al fine di ottemperare a quanto previsto dall'art. 2 c.1 lett.e e art. 13 c.9 della LR 14/2017 i Comuni, oltre all'invio della scheda per la raccolta delle informazioni territoriali di cui all'allegato A della legge, sono tenuti ad individuare e trasmettere alla Regione ai sensi dell'art. 13, co. 9, della L.R. n. 14/2017, gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'articolo 2, comma 1, lettera e).

La perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, secondo le linee guida predisposte dalla Regione, deve fare esatto riferimento alla classificazione delle aree di completamento effettuate dagli strumenti conformativi (PI), comprendendo tra queste anche le aree destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, oggetto di un piano urbanistico attuativo in fase di realizzazione.



Nello schema indicativo contenuto nella Delibera e sopra riportato è sintetizzata la perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata in riferimento allo zoning di cui al D.M. n. 1444 del 1968 come previsti per i Piani Regolatori Generali, o alle classificazioni assimilabili eventualmente effettuate dai nuovi Piani degli Interventi. La Delibera stessa precisa che si ritiene opportuno considerare ai fini della perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata solo le aree effettivamente classificate e zonizzate dal PI e non quelle meramente individuate – con perimetrazioni, margini o altre grafie – dal PAT.

Seguendo questo criterio è stato redatto il perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata che è riportato nella

cartografia allegata alla presente Variante.

Nella tabella che segue sono descritte le modalità che sono state seguite nel disegnare il perimetro.

CLASSIFICAZIONE PAT	CLASSIFICAZIONE PI	ADEGUAMENTO
Centro storico	Zona A	Dentro il consolidato
Tessuto consolidato	Zone residenziali B e C di completamento o con strumento attuativo approvato	Dentro il consolidato
Tessuto consolidato/linee preferenziali di sviluppo insediativo	Zona C2 residenziale di espansione con strumento attuativo non approvato	Fuori dal consolidato
Tessuto consolidato/linee preferenziali di sviluppo insediativo	Zona B5 - Lotti liberi non attuata	Dentro il consolidato se interclusi oppure se superficie < 1000 mq Fuori dal consolidato negli altri casi
Tessuto consolidato	Zone D produttiva, direzionale, commerciale, di interesse collettivo, ricettiva all'aperto di completamento o con strumento attuativo approvato	Dentro il consolidato
Linee preferenziali di sviluppo insediativo	Zone D2 produttiva con strumento attuativo non approvato	Fuori dal consolidato
Zona per il miglioramento della qualità urbana	mista	Dentro il consolidato
Zona agricola	Zona agricola E	Fuori dal consolidato
Tessuto consolidato	Variante verde, zona E	Fuori dal consolidato
Zona F attuata	Zona F attuata	Dentro il consolidato
Zona F non attuata	Zona F attuata	Fuori dal consolidato

2 CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI GIÀ ZONIZZATI DAL PI

Una volta definiti gli ambiti di urbanizzazione consolidata secondo le indicazioni sopra riportate, si è proceduto a quantificare le previsioni già inserite nel PI che, se attuate, incidono sul consumo di suolo.

Ai sensi dell'art. 2 Definizioni della LR 14/2017 è consumo di suolo:

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;

Non comportano consumo di suolo e sono sempre ammessi i seguenti interventi (Art. 12. Disposizioni finali):

- a) *gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata;*
- b) *gli interventi di cui agli articoli 5 e 6, con le modalità e secondo le procedure ivi previste;*

Dall'art. 2 della LR 14/2017

ambiti di urbanizzazione consolidata: 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;

- c) *i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;*
- d) *gli interventi di cui al Capo I della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante";*
- e) *gli interventi di cui all'articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, 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 legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche", le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con quelle previste dal presente Capo;*
- h) *gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel piano territoriale regionale di coordinamento (PTRC), nei piani di area e nei progetti strategici di cui alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.*

Sulla base delle definizioni sopra richiamate sono state valutate tutte le ZTO già riportate nel PI vigente che sono sottoposte a PUA in quanto ritenute non di completamento perché prive delle opere di urbanizzazione ecc.

Nella tabella che segue sono riportate tutte le zone sia residenziali che produttive che sono state censite e per ciascuna è indicato se sono o meno già state attuate e se rientrano nei casi di consumo di suolo. Sono state anche riportate le aree interessate da Variante Verde o comunque rese prive di edificabilità. Nel caso queste aree non siano state contabilizzate nel residuo di Piano utilizzato per calcolare la quantità di consumo di suolo ammessa per il Comune di Caprino, la superficie privata dei diritti edificatori viene recuperata nella quantità di suolo disponibile.

Si ricorda che le aree di trasformazione confermate nel Piano degli Interventi devono essere considerate inserite alla data di entrata in vigore del PAT (05.02.2016); da quella data il PRG assumeva il valore di primo Piano degli Interventi per le parti compatibili. Dunque le previsioni che riguardano queste aree decadono dopo 5 anni dall'entrata in vigore del PAT e cioè 05.02.2021. Trascorsa inutilmente tale date esse risultano "non pianificate". Un eventuale inserimento o conferma dovrà seguire e procedure indicate dalla LR11/2004 così come modificata dalla LR 14/2017 e sarà soggetto a consumo di suolo.

ANALISI DELLE PREVISIONI CONTENUTE NEL PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE

Nella tabella che segue sono riportate le ZTO prevalentemente residenziali che sono soggette a PUA con indicazione della superficie che, se attuate, sottraggono alla quantità di suolo disponibile. Due di queste zone comprendono all'interno del perimetro anche una ampia zona a servizi. Nella tabella è stata presa in considerazione l'intera area soggetta a PUA; in fase di attuazione potrà essere scomputata l'area a servizi purché questa sia ulteriore rispetto allo standard dovuto e organizzata in modo unitario e fruibile in quanto opera pubblica.

Si vedano a riguardo anche gli estratti cartografici allegati in coda al presente documento.

ZTO	TIPO	N°	PRG	PAT	ATTUAZIONE ante LR14/17	INCIDE SUL SUOLO	MQ	NOTE
C2	b	1	C2	linee preferenziali di sviluppo insediativo	non attuata	SI	- 3.789	comprende anche la zona F
C2	c	2	C2	linee preferenziali di sviluppo insediativo	non attuata	SI	- 6.175	
C2	c	3	C2	tessuto consolidato	attuata	NO		
C2	c	4	C2	linee preferenziali di sviluppo insediativo	non attuata	SI	- 8.270	
C2	c	5	zona agr.	linee preferenziali di sviluppo insediativo	non attuata	SI	- 5.000	
C2	b	6	C2	tessuto consolidato	attuata	NO		
C2	p	7	C2	area di riqualificazione e riconversione	non attuata	NO		
C2	a	8	C2	linee preferenziali di sviluppo insediativo	non attuata	SI	- 14.157	
C2	b	9	C2	tessuto consolidato	attuata	NO		
C2	b	10	C2		non attuata	SI	- 10.896	
C2	b	11	C2	linee preferenziali di sviluppo insediativo + contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi	non attuata	SI	- 20.179	
C2	b	12	C2	linee preferenziali di sviluppo insediativo	non attuata	SI	- 4.183	
C2	b	13	C2	linee preferenziali di sviluppo insediativo	non attuata	SI	- 8.856	
C2	b	14	C2	tessuto consolidato	non attuata	SI	- 7.507	

C2	b	15	E	zona agricola	non attuata	SI	- 2.637	
C2	p	16	C2	tessuto consolidato	non attuata	SI	- 16.382	
							- 108.031	

Sono, inoltre, valutati i lotti liberi identificando quelli che hanno caratteristiche tali da comportare consumo di suolo; altri sono stati esclusi in quanto lotti interclusi oppure perché la trasformazione non rientra nei casi previsti dalla LR 14/2017. Infine, sono stati esclusi dal consumo di suolo i lotti con superficie inferiore a 1000 mq in quanto considerati come interventi di completamento.

ZTO	TIPO	N°	PRG	PAT	ATTUAZIONE ante LR14/17	INCIDE SUL SUOLO	MQ
LL	4		C2	linee preferenziali di sviluppo insediativo	non attuata	SI	- 2.225
LL	8		E	zona agricola	non attuata	SI	- 2.380
LL	15		E	linee preferenziali di sviluppo insediativo	non attuata	SI	- 4.746
LL	26		C2	linee preferenziali di sviluppo insediativo	non attuata	SI	- 4.509
LL	27		C2	linee preferenziali di sviluppo insediativo	non attuata	SI	- 2.223
TOTALE							- 16.083

Le modifiche apportate alle zone D non incidono sul consumo di suolo in quanto si tratta di zone con PUA approvato, a meno di un'area residua collocata a sud del centro abitato di Caprino che è però assimilabile a un lotto intercluso.

Alle trasformazioni che hanno sottratto suolo vanno sottratte le aree che sono state private dell'edificabilità (varianti verdi); nel valutare quali modifiche comportano restituzione/rinaturalizzazione del suolo vanno stralciate:

- le zone che erano soggette a PUA ma con strumento non attuato,
- le zone che erano comunque non edificabili
- le zone destinate ad attività di interesse pubblico

il quadro che ne deriva è il seguente:

ZTO	LOCALITÀ	PRG	PAT	INCIDE SUL SUOLO	MQ	NOTE
FASE 1						
VV		D7/3	tessuto consolidato	NO		era un'area già priva di indice
VV		C2b	linee preferenziali di sviluppo insediativo	NO		era un'area non attuata
FASE 3						
VV	Caprino	D3	tessuto consolidato	SI	10.057	
VV	Bran	D6/c	tessuto consolidato	NO		erano impianti sportivi
VV		C2b	linee preferenziali di sviluppo insediativo	NO		era un'area non attuata

ZTO	LOCALITÀ	PRG	PAT	INCIDE SUL SUOLO	MQ	NOTE
VV		D7/2	tessuto consolidato	NO		era un'area già priva di indice
VV	Campagnar	B3	tessuto consolidato	SI	4.548	
VV	Rubiana di sopra	F	servizi di interesse comune	NO		
TOTALE					14.605	

Il bilancio tra suolo impegnato dalle previsioni del Piano degli Interventi vigente e suolo rinaturalizzato è di

mq 109.509

di suolo sottratto al quantitativo massimo stabilito in applicazione della LR 14/2017 (mq 197.900).

Come già detto si tratta di un bilancio teorico che dovrà essere verificato con l'effettiva realizzazione degli interventi previsti dal PI. Quindi, fatte salve le previsioni del PI vigente, il suolo residuo è pari a

mq 88.391

D. MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DEL PAT

L'introduzione delle modifiche contenute nella LR 14/17 e relativa Delibera comporta la modifica delle NT del PAT nelle quali va richiamato, come da dispositivo di legge, il valore più basso tra la SAU e la quantità di suolo trasformabile. Nel nostro caso il valore di riferimento è la quantità di suolo trasformabile.

PAT VIGENTE	VARIANTE AL PAT
<p>Art. 5 – EFFICACIA ED ATTUAZIONE</p> <p>.....</p> <p>Il P.I., nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio tutelate dal P.A.T., può prevedere circoscritte variazioni ai limiti dell'urbanizzazione consolidata, della nuova edificazione e dell'edificazione diffusa riportati nella tavola 4 del P.A.T., conseguenti alla definizione a scala di maggior dettaglio delle previsioni edilizie attuabili con intervento edilizio diretto, che evidenzii l'opportunità di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riconoscere l'appoggio su preesistenti limiti fisici naturali (scarpate, corsi d'acqua) o antropici (infrastrutture quali strade, muri di contenimento) al fine di evitare la formazione di aree di risulta; - preservare l'integrità dell'assetto fondiario (per evitare la formazione di sfridi inutilizzabili purché non in contrasto con il punto precedente; - garantire una migliore organizzazione dell'insediamento e comunque per una superficie non superiore al 10% della superficie fondiaria interessata dall'intervento - e nel rispetto dei limiti dimensionali dell'ATO di appartenenza e del limite quantitativo di SAU trasformabile determinato dal PAT; - qualora la variazione del limite interessasse un ambito soggetto a qualsiasi forma di tutela dal P.A.T., il P.I. subordina l'intervento di trasformazione alla predisposizione di apposita scheda progettuale di dettaglio finalizzata a garantire la tutela dell'ambito. 	<p>Art. 5 – EFFICACIA ED ATTUAZIONE</p> <p>.....</p> <p>Il P.I., nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio tutelate dal P.A.T., può prevedere circoscritte variazioni ai limiti dell'urbanizzazione consolidata, della nuova edificazione e dell'edificazione diffusa riportati nella tavola 4 del P.A.T., conseguenti alla definizione a scala di maggior dettaglio delle previsioni edilizie attuabili con intervento edilizio diretto, che evidenzii l'opportunità di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riconoscere l'appoggio su preesistenti limiti fisici naturali (scarpate, corsi d'acqua) o antropici (infrastrutture quali strade, muri di contenimento) al fine di evitare la formazione di aree di risulta; - preservare l'integrità dell'assetto fondiario (per evitare la formazione di sfridi inutilizzabili purché non in contrasto con il punto precedente; - garantire una migliore organizzazione dell'insediamento e comunque per una superficie non superiore al 10% della superficie fondiaria interessata dall'intervento - e nel rispetto dei limiti dimensionali dell'ATO di appartenenza e della quantità massima di consumo di suolo ammessa con DGR 668/2018 e smi; <p>qualora la variazione del limite interessasse un ambito soggetto a qualsiasi forma di tutela dal P.A.T., il P.I. subordina l'intervento di trasformazione alla predisposizione di apposita scheda progettuale di dettaglio finalizzata a garantire la tutela dell'ambito.</p>
<p>Art. 59 – DIMENSIONAMENTO INSEDIATIVI E DEI SERVIZI</p> <p>.....</p> <p>In sede di P.I. il dimensionamento del PAT dovrà essere</p>	<p>Art. 59 – DIMENSIONAMENTO INSEDIATIVI E DEI SERVIZI</p> <p>.....</p> <p>In sede di P.I. il dimensionamento del PAT dovrà essere</p>

PAT VIGENTE	VARIANTE AL PAT
<p>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 alla SAU, del nuovo volume assentito e realizzato.</p>	<p>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 dalla quantità massima di consumo di suolo ammessa con DGR 668/2018 e smi., del nuovo volume assentito e realizzato.</p>
<p>Art. 72 – AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA </p> <p>7. il P.I., nell'obiettivo di riqualificare e/o rinnovare il patrimonio edilizio esistente sotto l'aspetto statico, sismico, dell'isolamento termico, del risparmio energetico e/o ambientale, dovrà prevedere ampliamenti e/o sopraelevazioni per tutti gli edifici, anche tramite interventi di demolizione e ricostruzione ed anche in deroga alla normativa di zona nonché alle distanze, ad eccezione di quelle previste dal Codice Civile e/o da norme sovra ordinate di carattere sanitario. Tali interventi non andranno ad influire sulla disponibilità della cubatura del P.A.T. e del P.I., in quanto ritenuti necessari a migliorare la qualità del vivere e dell'abitare;</p> <p>8. 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, entro i limiti previsti dal P.A.T., dai perimetri da questo delineati, alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - che, in sede di PI, siano rispettati il limite quantitativo di SAU trasformabile determinato dal PAT e il dimensionamento complessivo previsto per ATO di appartenenza; - che tali modifiche escludano le aree interessate da "invarianti", "vincoli", "fragilità" e le aree classificate in "valori e tutele"; - che 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 continuità con il tessuto edificato esistente e finalizzati al miglioramento ed alla riqualificazione dei margini degli insediamenti. <p>Tali variazioni dovranno avvenire nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione di consumo di SAU e di contenimento della dispersione insediativa.</p>	<p>Art. 72 – AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA </p> <p>7. il P.I., nell'obiettivo di riqualificare e/o rinnovare il patrimonio edilizio esistente sotto l'aspetto statico, sismico, dell'isolamento termico, del risparmio energetico e/o ambientale, dovrà prevedere ampliamenti e/o sopraelevazioni per tutti gli edifici, anche tramite interventi di demolizione e ricostruzione ed anche in deroga alla normativa di zona nonché alle distanze, ad eccezione di quelle previste dal Codice Civile e/o da norme sovra ordinate di carattere sanitario. Tali interventi non andranno ad influire sulla disponibilità della cubatura del P.A.T. e del P.I., in quanto ritenuti necessari a migliorare la qualità del vivere e dell'abitare;</p> <p>8. 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, entro i limiti previsti dal P.A.T., dai perimetri da questo delineati, alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - che, in sede di PI, siano rispettati il limite quantitativo di consumo di suolo ammesso con DGR 668/2018 e smi., e il dimensionamento complessivo previsto per ATO di appartenenza; - che tali modifiche escludano le aree interessate da "invarianti", "vincoli", "fragilità" e le aree classificate in "valori e tutele"; - che 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 continuità con il tessuto edificato esistente e finalizzati al miglioramento ed alla riqualificazione dei margini degli insediamenti. <p>Tali variazioni dovranno avvenire nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione di consumo di suolo e di contenimento della dispersione insediativa.</p>

PAT VIGENTE	VARIANTE AL PAT
<p>Art. 74 – AREE DI EDIFICAZIONE DIFFUSA</p> <p>.....</p> <p>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, entro i limiti previsti dal P.A.T., dai perimetri da questo delineati, alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - che, in sede di PI, siano rispettati il limite quantitativo di SAU trasformabile determinato dal PAT e il dimensionamento complessivo previsto per ATO di appartenenza; - che tali modifiche escludano le aree interessate da “invarianti”, “vincoli”, “fragilità” e le aree classificate in “valori e tutele”; - che 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 continuità con il tessuto edificato esistente e finalizzati al miglioramento ed alla riqualificazione dei margini degli insediamenti. <p>Tali variazioni dovranno avvenire nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione di consumo di SAU e di contenimento della dispersione insediativa.</p>	<p>Art. 74 – AREE DI EDIFICAZIONE DIFFUSA</p> <p>.....</p> <p>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, entro i limiti previsti dal P.A.T., dai perimetri da questo delineati, alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - che, in sede di PI, siano rispettati il limite quantitativo di consumo di suolo ammessa con DGR 668/2018 e smi. e il dimensionamento complessivo previsto per ATO di appartenenza; - che tali modifiche escludano le aree interessate da “invarianti”, “vincoli”, “fragilità” e le aree classificate in “valori e tutele”; - che 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 continuità con il tessuto edificato esistente e finalizzati al miglioramento ed alla riqualificazione dei margini degli insediamenti. <p>Tali variazioni dovranno avvenire nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione di consumo di SAU e di contenimento della dispersione insediativa.</p>
<p>Art. 85 – UTILIZZO DELLA ZONA AGRICOLA - LIMITE QUANTITATIVO MASSIMO DELLA ZONA AGRICOLA TRASFORMABILE IN ZONA CON DESTINAZIONE DIVERSA DA QUELLA AGRICOLA</p> <p>Il PAT determina, qui a seguire, il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, definita “Superficie Agricola Utilizzata massima trasformabile nel decennio”.</p> <p>Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale esistente: 20,3160 km2.</p> <p>Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 47,341 km2.</p> <p>Rapporto S.A.U. / S.T.C.= 42,91% > 19,2%</p> <p>Superficie boscata comunale da Carta Forestale Regionale versione 2006 – DGR n.3956 del 11.12.2007= 19,1974 km2</p> <p>S.A.U. massima = S.A.U. comunale esistente + 3,8% della superficie boscata comunale</p> <p>S.A.U. massima = 20 316 011 m2 + 729 501 m2 = 21 045 512 m2</p> <p>Superficie massima S.A.U. trasformabile nel decennio =</p>	<p>Articolo 85 LIMITE QUANTITATIVO MASSIMO DI CONSUMO DI SUOLO</p> <p>Il PAT adotta le seguenti norme, finalizzate al contenimento del consumo di suolo.</p> <p>PRESCRIZIONI E VINCOLI</p> <p>Il PAT recepisce le norme stabilite dalla LR14/2017 e dalla DGR 668/2017 come integrate dalla DGR 45/2019:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 19,79 ha. il quantitativo massimo di consumo di suolo disponibile per interventi di trasformazione che ricadano in aree esterne agli “ambiti di urbanizzazione consolidata”. <p>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</p>

PAT VIGENTE	VARIANTE AL PAT
<p>21,0455 km² x 1,30% = 273 592 m².</p> <p>DIRETTIVE</p> <p>Il PAT ammette la possibilità, di usufruire dell'incremento massimo del 10%, ammesso dallo specifico atto di indirizzo di cui alla DGRV n. 3178/2004 e s.m.i. per motivate esigenze legate all'attuazione degli obiettivi strategici delineati dal PAT, e pertanto fino al limite di: Zona Agricola Utilizzata Trasformabile Incrementata (S.A.U.T.I.) = = S.A.U.T. x 1,10 = mq 300.951</p> <p>Il P.I. predispose un apposito registro di controllo della SAU trasformata, nel rispetto dei seguenti principi: Non si considera trasformazione di zona agricola:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la conferma delle previsioni consolidate della pianificazione vigente; - 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 trasformazione di territorio non classificato come Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.), 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 bacini di laminazione, discariche, cave; <p>La conversione nell'ambito comunale di un'area in Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) o in superficie destinata ad Arboricoltura da legno o a Bosco, previa classificazione di un'area avente alla data di adozione del PAT diversa classificazione da queste, consente la trasformazione urbanistica con destinazione diversa da quella agricola di un'analoga superficie, nel rispetto della disciplina di Piano.</p> <p>Si rammenta che la quantità di "Zona agricola massima trasformabile nel decennio" non è necessariamente utilizzata nel PAT come dato progettuale in se, ma è indicata quale limite ai successivi PI.</p> <p>Il calcolo della "Superficie Agricola Utilizzata trasformabile è un automatismo che prescinde dalla discrezionalità del Piano perché è integralmente disciplinato dall'atto di indirizzo di cui all'art. 50 lett. C) "SAU" della L.R 11/2004 e successive modifiche e integrazioni.</p> <p>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</p>	<p>di suolo derivanti da modifiche al dispositivo di legge o alla relativa delibera si recepiscono senza che questo costituisca Variante al PAT.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.

PAT VIGENTE	VARIANTE AL PAT
<p>comprovate da opportune indagini agronomiche, potranno essere recepite e modificare la superficie trasformabile sopra definita senza che ciò comporti variante al PAT.</p>	
<p>Art. 97 – CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOTENIBILITÀ DEL P.A.T. IN RAPPORTO ALLA V.A.S.</p> <p>.....</p> <p>4. Il piano di monitoraggio è stato calibrato secondo i principi standard degli indicatori e la scelta di questi ultimi è stata finalizzata a monitorar e le criticità rilevate ed in particolare quelle connesse a:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) aumento della diffusione di inquinanti in aria e acqua inevitabilmente generati dall'aumento della popolazione residente e dalla presenza di allevamenti; b) consumi di energia elettrica e metano; c) indice di antropizzazione legato alla tutela della biodiversità e all'obiettivo del minor consumo di suolo possibile; d) conteggio della SAU disponibile/residua; e) aggiornamento dell'uso del Suolo; f) effetti diretti ed indiretti generati dai fenomeni di antropizzazione. 	<p>Art. 97 – CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOTENIBILITÀ DEL P.A.T. IN RAPPORTO ALLA V.A.S.</p> <p>.....</p> <p>5. Il piano di monitoraggio è stato calibrato secondo i principi standard degli indicatori e la scelta di questi ultimi è stata finalizzata a monitorar e le criticità rilevate ed in particolare quelle connesse a:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) aumento della diffusione di inquinanti in aria e acqua inevitabilmente generati dall'aumento della popolazione residente e dalla presenza di allevamenti; b) consumi di energia elettrica e metano; c) indice di antropizzazione legato alla tutela della biodiversità e all'obiettivo del minor consumo di suolo possibile; d) conteggio della quantità di suolo disponibile/residua rispetto al consumo di suolo ammesso con DGR 668/2018 e smi.; e) aggiornamento dell'uso del Suolo; f) effetti diretti ed indiretti generati dai fenomeni di antropizzazione.

E. ELENCO DEGLI ELABORATI

La presente Variante di Adeguamento al PAT è formata dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica
- Norme Tecniche – estratto degli articoli modificati
- Tavola 4bis Ambiti di urbanizzazione consolidata (LR 14/2017 art.2) scala 1: 10.000