



Comune di Castagnaro  
Regione del Veneto  
Provincia di Verona

---

# P.A.T.I

Piano di Assetto del Territorio Intercomunale  
variante n.1  
adeguamento alla LR. 14/2017 - consumo del suolo  
(ambito comune di Castagnaro)

elaborato P.01a - var.1  
adozione - DCC.  
approvazione - DCC.

Dicembre 2019

---

Relazione tecnica

**Progettista:**  
GianLuca Trolese - urbanista

**Sistema Informativo:**  
Gianluca Gallato - urbanista





Piano di Assetto del Territorio (PAT) – Variante n. 1  
Variante di adeguamento alla LR. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo

## ELABORATO P.01a | RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA.....	4
2. LA VARIANTE DI ADEGUAMENTO DELLA LEGGE REGIONALE 14/2017 .....	8
2.1 La strumentazione urbanistica comunale - PRC .....	8
2.2 Gli obiettivi della variante n.1 al PATI per il territorio di Castagnaro.....	8
2.3 Procedura per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alla LR. 14/2017 .....	9
2.4 Elaborati costitutivi della variante 1 al PATI per il territorio di Castagnaro.....	10
2.5 I contenuti della variante 1 al PATI per il territorio di Castagnaro.....	10



## 1. PREMESSA

Con l'entrata in vigore della LR. 14 del 24.06.2017 "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», il legislatore regionale detta norme di programmazione dell'uso del suolo volte ad una riduzione progressiva e controllata della superficie artificiale, alla tutela del paesaggio, delle reti ecologiche e delle superfici agricole e forestali, alla rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato il tutto avviando la revisione della strumentazione urbanistica comunale al fine di ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050.

La legge regionale mette in atto le azioni per un contenimento di consumo di suolo, stabilendo che tale obiettivo sarà gradualmente raggiunto nel corso del tempo e sarà soggetto a programmazione regionale e comunale

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 previsto degli adempimenti da parte dei Comuni al fine di raccogliere i dati e le informazioni utili a definire, mediante specifico provvedimento della Giunta Regionale, la quantità massima di consumo di suolo ammesso per ogni Comune. Entro il 25 agosto 2017 i Comuni erano tenuti a individuare gli "ambiti di urbanizzazione consolidata", nonché lo stato di fatto e di diritto dei suoli, mediante la compilazione di una scheda in formato elettronico. Il Comune di Castagnaro, in linea con le disposizioni della legge regionale, ha provveduto a trasmettere alla Regione la scheda informativa contenente le informazioni relative alle previsioni dimensionali dello strumento urbanistico (dimensionamento residenziale e produttivo previsto, superfici trasformate e/o interessate da procedimenti in corso, varianti verdi ai sensi della LR 4/2015, aree dismesse) e la tavola di



individuazione "ricognitiva" degli ambiti di urbanizzazione consolidata, accompagnata.

La documentazione è stata quindi trasmessa alla Regione mediante posta elettronica in agosto 2017, cui protocollo regionale n. 361491 del 28.08.2017. Con DGR. 668 del 15.05.2018, pubblicato sul BUR n. 51 del 25.05.2018, la Giunta Regionale ha stabilito, ai sensi dell'articolo 4 della LR. 14/2017, la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti comunali o sovra comunali omogenei.

Ai sensi dell'articolo 13 della citata legge regionale, i Comuni, entro il 31 Dicembre 2019 come previsto dall'art. 17 co. 7 della LR. 14/2019 dovranno predisporre una variante di adeguamento dello strumento urbanistico generale secondo una procedura semplificata, codificata dall'articolo 14 della LR. 14/2017.

La Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio intercomunale (PATI) per l'ambito territoriale del Comune di Castagnaro, denominata "Variante 1 - adeguamento alla LR. 14/2017 - consumo del suolo", prevede una revisione della propria disciplina urbanistica al fine di adeguarsi alle nuove disposizioni regionali.



Comune di Castagnaro

**Allegato A**

Scheda Informativa (art. 4, comma 5)

Codice ISTAT Comune		<b>023020</b>		
<b>Comune</b>		<b>Castagnaro</b>		
Provincia		<b>Verona</b>		
Superficie Territoriale	mq	<b>34767797</b>	Comune dotato di PAT	<b>SI</b>
Popolazione	n.	<b>3779</b>	abitanti al	<b>31.12.2016</b>
Comune ad Alta Tensione Abitativa		<b>NO</b>	Zona altimetrica (Di Collina, PreAlpina, Medioalpina)	<b>P</b>
Classe sismica		<b>4</b>	Comune litoraneo	<b>NO</b>

Capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente			
Superficie Territoriale prevista (1)	Destinazione residenziale	mq	198000
	Destinazione produttiva <sup>(a)</sup>	mq	237600
Superficie Territoriale trasformata o interessata da procedimenti in corso (*)	Destinazione residenziale	mq	0
	Destinazione produttiva <sup>(a)</sup>	mq	0
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	0

<sup>(a)</sup> industriale, artigianale, commerciale, direzionale, turistico-ricettiva, ecc.

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

Allegati

<b>NO</b>	elaborato cartografico in CTRN scala 1:5.000 con evidenziati gli ambiti di cui all'asterisco (*)
<b>NO</b>	altro

Compilato da: **Dott.ssa Marina MELETTI**Qualifica: **Responsabile Area Tecnica**Data: **25.08.2017**

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>

1

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

**Classe 1. TERRITORI MODELLATI ARTIFICIALMENTE**



## Comune di Castagnaro

1.1 Tessuto Urbano	mq	2232376
1.2 Aree industriali, commerciali e infrastrutturali	mq	1197517
1.3 Zone estrattive, discariche, cantieri, aree in costruzione o in attesa di una destinazione d'uso	mq	100952
1.4 Aree verdi artificiali non agricole	mq	98647
Totale	mq	3629492
<b>Classi 2 - 3 - 4 - 5   TERRITORI AGRICOLI, BOSCATI, SEMINATURALI, ECC.</b>		
2. Territori agricoli	mq	30733483
3. Territori boscati e aree seminaturali	mq	36507
4. Ambiente umido	mq	0
5. Ambiente delle acque	mq	368317
Totale	mq	34767798



## 2. LA VARIANTE DI ADEGUAMENTO DELLA LEGGE REGIONALE 14/2017

### 2.1 La strumentazione urbanistica comunale - PRC

La pianificazione comunale si attua attraverso il Piano di Assetto del Territorio (PAT o PATI se intercomunale) e il Piano degli Interventi (PI), che insieme costituiscono il Piano Regolatore Comunale (PRC).

Esso permette di rispondere alle problematiche presenti sul territorio, attraverso la riformulazione complessiva dello strumento urbanistico e della disciplina delle trasformazioni.

L'operazione di precisazione delle scelte del PAT non deve essere intesa nella sua totalità in capo al primo PI, ma avviene selettivamente in più fasi successive, attraverso più PI e/o varianti parziali, che predispongono l'attuazione complessiva dello scenario di sviluppo.

Il Comune di Castagnaro è dotato di:

PATI	Conferenza di Servizi del 02.09.2009, Ratificato con DGR n°2560 02.10.2010, pubblicato su BUR n°86 del 23.11.2010
PI	PIANO DEGLI INTERVENTI (2014/19) Approvata con DCC n° 10 del 23.04.2014
	PIANO DEGLI INTERVENTI (2014/19) variante n°1 Approvata con DCC n°17 del 29.03.2019

La Variante in oggetto di adeguamento dello strumento urbanistico generale costituisce un adeguamento normativo obbligatorio alle recenti disposizioni di legge regionali (LR. 14/2017 "Misure sul contenimento di suolo" e successiva DGR. 668/2018 e DGR. 1328/2018 "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"), mantenendo inalterati i contenuti, gli obiettivi e le azioni del Piano approvato con DGR n°2560 02.10.2010.

### 2.2 Gli obiettivi della variante n.1 al PATI per il territorio di Castagnaro

La variante al PATI - per il territorio di Castagnaro - di adeguamento alla LR. 14/2017 si inserisce all'interno di un nuovo quadro culturale che inverte la logica di sviluppo insediativo che ha contraddistinto il sistema Veneto nell'ultimo trentennio, ponendo come obiettivo la riqualificazione dell'esistente, il contenimento del consumo del suolo, la valorizzazione del territorio inedito e la rigenerazione urbana.

La legge regionale mette in atto le azioni per un contenimento di consumo di suolo, stabilendo che tale obiettivo sarà gradualmente raggiunto nel corso del tempo e sarà soggetto a programmazione regionale e comunale.



Particolare rilievo nell'impianto normativo della legge rivestono le previsioni volte alla **riqualificazione edilizia ed ambientale** e alla **rigenerazione urbana**, che prevedono forme ed azioni quali la **demolizione di opere incongrue** o di **elementi di degrado**, il **recupero**, la **riqualificazione del patrimonio edilizio esistente** e lo sviluppo di **tipologie edilizie urbane a basso impatto energetico e ambientale**. A tal fine la regione veneto ha istituito un fondo regionale per la rigenerazione urbana e per le spese di progettazione e demolizione delle opere incongrue.

La legge regionale 14/2017 stabilisce che il suolo è una risorsa limitata e non rinnovabile e pone i seguenti obiettivi generali:

- ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato per usi insediativi e infrastrutturali;
- individuare le funzioni eco-sistemiche dei suoli e le parti di territorio dove orientare il ripristino della naturalità;
- promuovere e favorire l'utilizzo di pratiche agricole sostenibili, recuperando e valorizzando il terreno agricolo;
- individuare le parti di territorio a pericolosità idraulica e geologica, incentivandone la messa in sicurezza;
- valutare gli effetti degli interventi di trasformazione sulla salubrità dell'ambiente e sul paesaggio;
- incentivare il recupero, il riuso, la riqualificazione e la valorizzazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata;
- ripristinare il prevalente uso agrario degli ambiti a frammentazione territoriale;
- valorizzare le ville venete e il loro contesto paesaggistico;
- rivitalizzare la città pubblica e promuovere la sua attrattività, fruibilità, qualità ambientale ed architettonica;
- assicurare la trasparenza amministrativa e la partecipazione informata dei cittadini;
- attivare forme di collaborazione pubblico-privato che contribuiscano alla riqualificazione della città/territorio.

La Variante n. 1 al PATI - per il territorio di Castagnaro - facendo propri gli obiettivi del legislatore regionale, individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'articolo 2 co. 1 e) della LR. 14/2017 e 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'art. 4, co. 2 a) della LR 14/2017.

### **2.3 Procedura per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alla LR. 14/2017**

Il Comune di Castagnaro approva la presente variante urbanistica al PATI con la procedura semplificata cui art. 14 della LR. 14/2017 ovvero:

- entro otto giorni dall'adozione, la variante al PATI 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'art. 32, della L. 69/2009 "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;

- 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;
- copia integrale della variante approvata è trasmessa, a fini conoscitivi, all'ente competente all'approvazione del PATI, ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione;
- la variante diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nel sito internet del comune.

#### **2.4 Elaborati costitutivi della variante 1 al PATI per il territorio di Castagnaro**

La variante 1 al PATI - per il territorio di Castagnaro - è costituita dai seguenti elaborati che integrano il PATI vigente:

- Elaborato. 5 - Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata "AUC" cui art. 2 LR. 14/2017 (variante 1 - PAT); Scala  
1:10.000
- P.01a - Relazione tecnica - variante 1;
- P.01d - Dimensionamento del Piano - variante 1;
- P.02a - Norme Tecniche - variante 1;
- P.02b - Registro fondiario;
- V15 - Dichiarazione di non necessità della procedura di Valutazione di Incidenza - variante 1;
- VCI01 - Dichiarazione di non necessità alla valutazione di compatibilità idraulica - variante 1;

Sono fatti salvi tutti gli elaborati i contenuti e le disposizioni normative del PAT approvato in Conferenza di Servizi del 02.09.2009 e ratificato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 2560 in data 02 Novembre 2010 e pubblicato su BUR n°86 del 23.11.2010 non in contrasto con la presente variante.

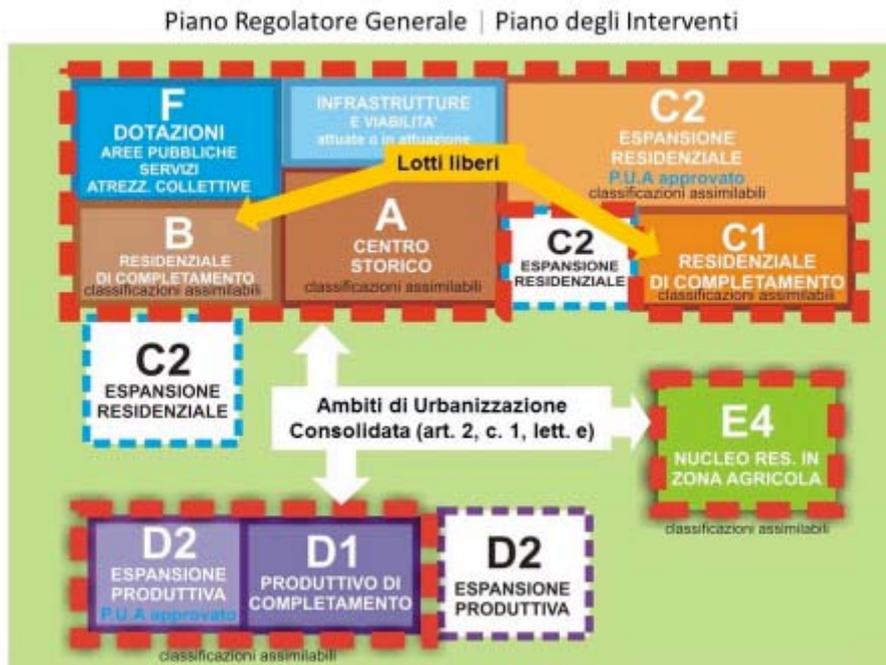
#### **2.5 I contenuti della variante 1 al PATI per il territorio di Castagnaro**

La Variante n. 1 al PATI - per il territorio di Castagnaro - individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata come definiti dall'art. 2 co. 1 e) della LR. 14/2017 e determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in applicazione delle deliberazioni della Giunta Regionale n. 668/2018.



### Gli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC):

La Variante 1 al PATI - per il territorio di Castagnaro - modifica il perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) assunti con la predisposizione della scheda informativa (art. 4 co. 5 LR. 14/2017) approvati con DGC. 113 del 04.09.2017 e inviati alla Regione Veneto con nota prot. 361491 del 28.08.2017 (protocollo regionale) in virtù di una più accurata analisi dello stato di fatto.



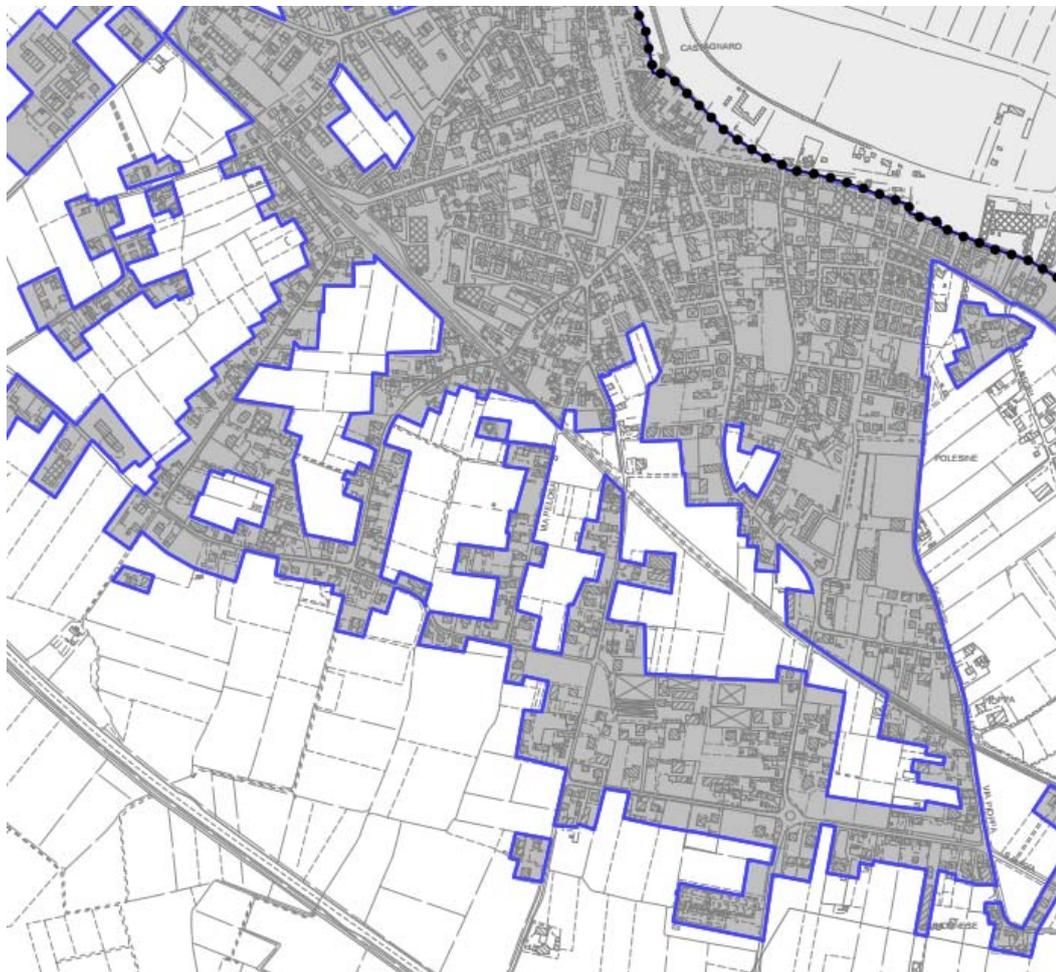
Lo schema guida sopracitato evidenzia lo schema per la perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 2 co.1 e) della LR. 14/2017.

Precisamente l'individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) è stata effettuata comprendendo:

- l'insieme delle parti del territorio già edificato, ricomprese all'interno dei perimetri delle aree di urbanizzazione consolidata del PATI e/o delle zone territoriali omogenee urbanizzate/urbanizzabili del PI, nonché le aree edificate adiacenti che per caratteristiche, consistenza e soluzione di continuità sono riconoscibili come tali;
- 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;
- dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione;
- le parti del territorio oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato;



- nuclei edificazione diffusa in zona agricola, riconoscibili nei nuclei di edificazione diffusa del PATI e/o nelle zone territoriali omogenee del PI che per caratteristiche, consistenza e soluzione di continuità sono riconoscibili come tali.



Estratto ambito di urbanizzazione consolidata

Ai sensi dell'art. 12, co.1 a) che gli interventi previsti all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata come definiti dalla Variante1 al PATI - per il territorio di Castagnaro - non comportano consumo di suolo e, pertanto, non vanno a erodere il limite massimo di consumo suolo ammesso.

Si precisa che il perimetro delle "aree di urbanizzazione consolidata" del PATI vigente rimangono in vigore e si affiancano ancillarmente all'individuazione degli "ambiti di urbanizzazione consolidata - AUC", ai sensi della LR. 14 del 2017, finalizzati alla verifica del consumo di suolo con i piani degli interventi. Le "aree di urbanizzazione consolidata" del PATI vanno intese come approfondimento urbanistico in sede di stesura delle azioni strategiche del PATI.



A livello normativo la variante 1 al PATI - per il territorio del comune di Castagnaro - prevede la modifica dei seguenti articoli delle norme tecniche, recependo il quadro normativo previsto dalla LR. 14/2017, ovvero:

art. 1	Finalità
art. 4	Elaborati del PATI
art. 43bis	Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) ai sensi della LR. 14/2017
art. 45	Ambiti di edificazione diffusa
art. 62	Zone a prevalente destinazione agricola
art. 63	Interventi di riordino della zona agricola
art. 71	<del>Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola</del> Quantità massima di consumo di suolo
art. 77	Relazioni tra PATI e PI
art. 79	Disciplina e obblighi di copianificazione

L'elaborato "Norme Tecniche "variazioni" - variante 1" evidenzia puntualmente le parti normative oggetto di modifica. Sono fatte salve le norme non oggetto di variazione approvate con DGR. 2560/2010.

**La quantità massima di consumo di suolo ammessa dalla Variante 1 al PATI:**

La quantità massima di consumo di suolo ammessa per il Comune di Castagnaro, è stato determinato tenendo conto di alcuni parametri correttivi:

- a) il "peso" di ogni Ambito Sovracomunale Omogeneo (ASO) rispetto al territorio regionale, determinato come il rapporto tra la superficie territoriale di trasformazione prevista di ciascun ASO e quella prevista per l'intero territorio regionale. Il valore complessivo del residuo ridotto del 40% è stato quindi moltiplicato per il peso di ciascun ASO;
- b) altri parametri correttivi per singoli Comuni, quali:
  - correttivo classe sismica (classe 2 medio alta = riduzione di 0,5%; classe 3 media = nessuna riduzione; classe 4 bassa = incremento di 0,5%);
  - correttivo alta tensione abitativa (tensione abitativa SI = incremento di 0,5%; tensione abitativa NO = nessun incremento);
  - correttivo varianti verdi, desunto dal rapporto tra la superficie oggetto di varianti verdi e la superficie territoriale prevista (da 0,0001 a 0,05 = decremento di 0,5%; da 0,006 a 0,10 = decremento dell'1%; da 0,11 a 14 = decremento dell'1,5%).

La quantità massima di consumo di suolo ammessa per il Comune di Castagnaro stabilita dalla Regione con DGR. 668 del 15 maggio 2018 è pari a 21,01 ettari.

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 (z= -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	23020	Castagnaro	Verona	43,56	26,14	80,00%	20,91	0,50%	0,00%	0,00%	21,01	

La DGR. 668/2018 precisa che "per i Comuni dotati di PAT/PATI 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".

Considerato che la Superficie Agricola Trasformabile (SAT) residua del PATI vigente - per l'ambito del territorio di Castagnaro - è pari a 31,16 ha (monitoraggio SAT - PI var. 1 DCC. 17/2019) e tale valore è superiore al valore massimo di consumo di suolo ammesso per il comune di Castagnaro . Pertanto ai sensi della DGR. 668/2018 viene assegnato il valore più restrittivo pari a 21,01 ettari.



L'articolo 12 della LR. 14/2017 definisce gli interventi sempre consentiti in deroga alla quantità massima di consumo di suolo ammesso:

- a) gli interventi ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC), ai sensi dell'art. 2 co.1 e) della LR. 14/2017;
- b) gli interventi di cui agli art. 5 (riqualificazione edilizia ed ambientale) e 6 (riqualificazione urbana) 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 (interventi in deroga/variante al PRC);
- 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. 12/2009 (Piano Casa), le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con quelle previste dalla LR. 14/2017;
- h) gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel PTRC, nei Piani di Area e nei Progetti Strategici.