



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO

Provincia di Verona

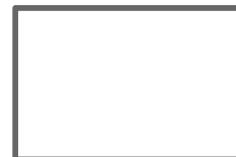
**PAT**

adeguamento LR 14/17

Elaborato



Scala



## Relazione Tecnica

**VARIANTE N. 1 AL PAT ADOTTATA CON DCC N. 24 DEL 09.04.2019  
E APPROVATA CON DCC N. 70 DEL 31.07.2019**

Il Sindaco  
Angelo Tosoni

L'Assessore all'Urbanistica  
Marco Dal Forno

Il Segretario comunale  
Dott. Giovanni Peruzzi

Il Responsabile Settore Urbanistica  
Arch. Anna Grazi

Il progettista  
ARCHISTUDIO, Marisa Fantin

Gruppo di lavoro  
Marisa Fantin  
Irene Pangrazi  
Martina Caretta

DATA

marzo 2019



<b>A.</b>	<b>IL QUADRO NORMATIVO .....</b>	<b>3</b>
1	LA NUOVA LEGGE SUL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO.....	4
2	MODIFICHE ALLA LR11/04 INTRODOTTE CON LA LR14/17 .....	6
<b>B.</b>	<b>GLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI .....</b>	<b>12</b>
1	IL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO.....	13
2	IL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	16
<b>C.</b>	<b>VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO .....</b>	<b>17</b>
3	PERIMETRAZIONE DEGLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA.....	18
4	CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI GIA' ZONIZZATI DAL PI.....	20
5	VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO.....	23
<b>D.</b>	<b>MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DEL PAT .....</b>	<b>24</b>
<b>E.</b>	<b>ELENCO DEGLI ELABORATI.....</b>	<b>25</b>

## **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.

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 Valeggio sul Mincio la quantità massima di consumo di suolo ammesso pari a **ha 29,11** demandando al Comune la verifica della SAU trasformabile residua precisando che dovrà essere utilizzato come riferimento il dato più basso tra i due.

Questo procedimento comporta la verifica di quanto utilizzato nei precedenti PI e il bilancio della superficie rimanente.

L'adeguamento consiste in una Variante al PAT da redigersi con procedura semplificata (art. 48ter della LR 11/2004).

## 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 – Riqualficazione ambientale e credito edilizio.**

1. Il comune nell'ambito del piano di assetto del territorio (PAT) individua le eventuali opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola definendo gli obiettivi di ripristino e di 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 Valeggio sul Mincio ha adottato il Piano di Assetto del Territorio con delibera di C.C.n. 13 del 07/03/2012; successivamente il PAT è stato approvato con Conferenza di Servizi decisoria con la Provincia di Verona e la Regione del Veneto in data 26/09/2013.

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 a 636.313 mq.

La quantificazione e le modalità di trasformazione della SAU sono disciplinate dall'art. 3.7 delle NT del PAT:

**3.7 - Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola.** Rif. Leg.: Art. 13, L.R. 11/2004 Rif.: Relazione.

*Il P.A.T. determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004.*

- Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale esistente:	48,947 kmq
- Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.):	63,936 km.
- Rapporto S.A.U. / S.T.C.=	76,55% > 61,3%
- Superficie massima S.A.U. trasformabile nel decennio = 48.947.159 mq x 1,30%=	636.313 mq

### DISPOSIZIONI GENERALI

*Al fine di garantire un livello maggiore di sostenibilità ambientale il Rapporto Ambientale tiene la quantità di Zona agricola massima trasformabile fissata in 636.313 mq.*

*La SAU trasformabile come calcolata a norma di legge, deve essere considerata come limite non superabile.*

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

*Non costituisce consumo di SAU, e pertanto non rientra nel parametro dimensionale di cui sopra, quanto previsto dagli Atti di Indirizzo regionali in materia, di cui alla D.G.R. 3178 del 08.10.2004 e successive modifiche ed integrazioni, e riferito alla cartografia di individuazione della SAU esistente.*

*La trasformazione delle aree agricole residuali da P.R.G. vigente, interne all'edificazione consolidata e che alla data di entrata in vigore del P.A.T. non risultino aree appartenenti ad aziende agricole vitali, non consuma S.A.U.*

*La trasformazione delle aree agricole residuali da P.R.G. vigente, interne all'edificazione diffusa e che alla data di entrata in vigore del P.A.T. non risultino aree appartenenti ad aziende agricole vitali, non consuma S.A.U qualora la nuova volumetria sia conseguente dall'applicazione del credito edilizio.*

*Non si considera trasformazione di zona agricola:*

- • 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 riutilizzo degli ambiti di escavazione per la realizzazione di bacini di laminazione, discariche, cave;*

*Tali definizioni in materia di consumo della SAU, troveranno applicazione in assenza di ulteriori precisazioni/disposizioni regionali in materia.*

*In sede di PI dovrà essere inserito il dimensionamento delle aree di trasformazione secondo le esigenze legate alla produzione, e in ottemperanza alle direttive/prescrizioni della strumentazione urbanistica di livello superiore, fermo restando che la superficie massima dovrà essere ricompresa all'interno dei limiti di cui sopra.*

Dalla verifica del dimensionamento del PI vigente è stata calcolata la SAU destinata alla trasformazione; il calcolo della SAU trasformabile è stato eseguito con i seguenti criteri previsti dalla L.R. 11/2004:

- gli interventi che ricadono in aree della programmazione vigente (ZTO A, B, C, D, F) non determinano un reale consumo di SAU;
- gli altri interventi, che prevedono una trasformazione del territorio in aree non previste dalla pianificazione previgente (PRG) e che ricadono entro i limiti geografici della SAU definita dal PAT, consumano SAU;
- le aree interessate da precedenti previsioni di piano non attuate possono essere ricollocate sul territorio comunale e sono escluse dalla quantità di SAU trasformabile.

Le analisi condotte hanno portato a determinare un consumo di SAU pari a: **122.985 mq.**

- SAU TRASFORMABILE DA PAT	mq	636.316
- SAU CONSUMATA		
- 1° PI (FASE 1, 2, 3)	mq	61.108
- VARIANTE 1 AL 1° PI	mq	0
- VARIANTE 2 AL 1° PI	mq	0
- VARIANTE 3 AL 1° PI	mq	0
- VARIANTE 4 AL 1° PI	mq	0
- VARIANTE 5 AL 1° PI	mq	24.694
- 2° PI	mq	186.751
- VARIANTE 1 AL 2° PI	mq	0
- VARIANTE 2 AL 2° PI	mq	0
TOTALE SAU CONSUMATA	mq	272.533
<b>SAU RESIDUA</b>	<b>mq</b>	<b>363.760</b>

**La quantità di suolo assegnata dalla DGR 668/2018 al Comune di Valeggio sul Mincio è pari a mq 291.100, valore inferiore alla quantità di SAU trasformabile residua calcolata dal PI. Pertanto nelle verifiche che seguono il parametro preso in considerazione è quello stabilito a seguito della approvazione della LR 14/2017.**

Il dimensionamento del PAT è riportato nella Relazione di Progetto del PAT vigente alla voce "DIMENSIONAMENTO" e nell'art.3.6 - Dimensionamento - A.T.O. delle NT del medesimo strumento urbanistico, ripartito per ATO e nelle diverse destinazioni d'uso. Complessivamente è così quantificato:

ATO	RESIDENZA			ATTIVITA' ECONOMICHE		
	volume residuo PRG (mc)	volume previsto PAT (mc)	carico insediativo totale (mc)	commerciale e direzionale (mq)	produttivo (mq)	turistico (mq)
1	120.573	85.200	205.773	25.000	200.000	10.000
AREE SERVIZI			41.160	25.000	20.000	1.000
2	55.767	32.100	87.867			25.000
AREE SERVIZI			17.580	-	-	2.500
3	5.400	23.100	28.500			2.000
AREE SERVIZI			5.700	-	-	200
4	5.928	9.600	15.528			10.000
AREE SERVIZI			3.106	-	-	1.000
<b>TOTALE</b>	<b>187.668</b>	<b>150.000</b>	<b>337.668</b>	<b>50.000</b>	<b>200.000</b>	<b>47.000</b>
AREE SERVIZI			67.560	25.000	20.000	4.700

Al fine di rapportare le quantità previste dal PAT con unità di misura mc in quantità misurate in mq è stato considerato il valore medio delle aree di espansione residenziale che corrisponde a 1 mc/ mq pertanto la superficie territoriale trasformabile prevista dal PAT a destinazione residenziale è pari a:

**mq 337.668**

La superficie trasformabile destinata complessivamente alle attività economiche è pari a:

**mq 272.000**

## 2 IL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Piano degli Interventi vigente in Comune di Valeggio deriva da un processo di pianificazione operativa articolato in

- 1<sup>a</sup> fase del Primo Piano degli Interventi approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 80 del 27.11.2014
- 2<sup>a</sup> fase del Primo Piano degli Interventi approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 27.11.2014
- 3<sup>a</sup> e conclusiva fase del Primo Piano degli Interventi, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 28.05.2015, divenuta efficace in data 14.07.2015, che assorbe e recepisce la 1<sup>a</sup> e la 2<sup>a</sup> fase del Piano degli Interventi e costituisce il Primo Piano degli Interventi del Comune di Valeggio sul Mincio
- Variante n. 1 al Primo Piano degli Interventi approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 78 del 29.10.2016 (variante puntuale)
- Variante n. 2 al Primo Piano degli Interventi approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 17.09.2015 (in attuazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2015-2017)
- Variante n. 3 al Primo Piano degli Interventi approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 28.04.2016 (in attuazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2016-2018)
- Variante n. 4 - Varianti Verdi 2016 al Primo Piano degli Interventi approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 29.09.2017
- Variante n. 5 (SUAP) al Primo Piano degli Interventi approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 09.03.2017
- Variante n. 6 al Primo Piano degli Interventi approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 25.10.2018 (correzione cartografica di errore materiale contenuto nella DCC n. 9 del 09.03.2017)
- Secondo Piano degli Interventi approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 20.04.2017, con contestuale adeguamento al PTCP
- Variante n. 1 (SUAP) al Secondo Piano degli Interventi approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 26.10.2017
- Variante n. 2 al Secondo Piano degli Interventi approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 26.09.2018 (in attuazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2018-2020);

La Variante 1 (SUAP) e la Variante n.2 al secondo PI che riguarda l'attuazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2018-2020 sono state approvate dopo l'entrata in vigore della LR14/2017; delle due solo la seconda è stata approvata dopo l'approvazione della DGR n.668 avvenuta il 156 maggio 2018.

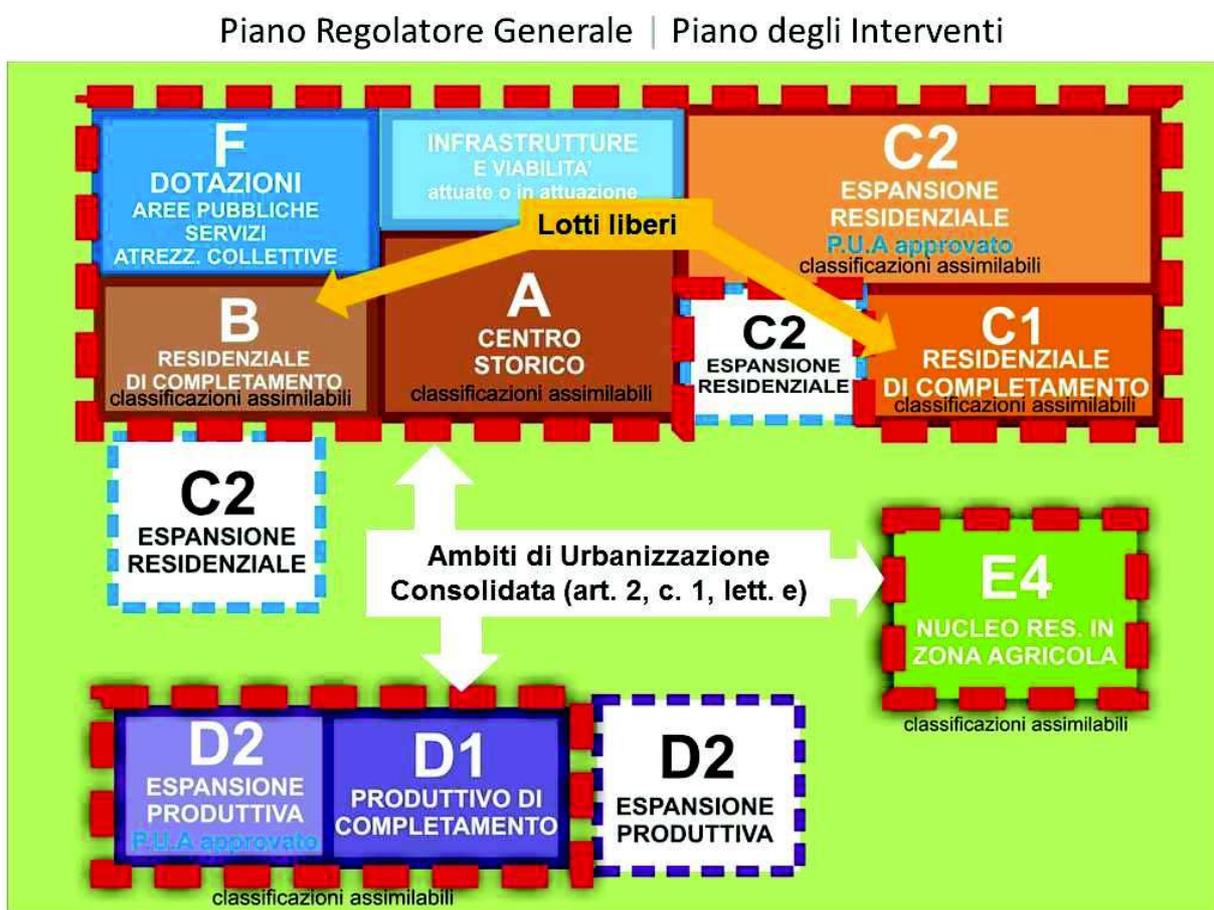
La variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art.7 della LR4/2015 (**Varianti Verdi**) ha comportato l'esclusione dalle aree edificabili di mq 30109.

## **C. VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO**

### 3 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	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
Aree attività produttive fuori zona	Zona agricola E	Fuori dal consolidato

#### 4 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 si verifica il 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;*

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;*

b) *gli interventi di cui agli articoli 5 e 6, 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.*

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 previsioni diverse dalle precedenti (parcheggi privati, strutture di interesse pubblico ma di proprietà privata) che possono incidere nel calcolo.

Per maggiore chiarezza le zone sono numerate nelle planimetrie allegate.

ZTO	TIPO	N°	PAT	PI	ATTUAZIONE ante LR14/17	NOTE	SUOLO	MQ
C2	d	1	consolidato	soggetta a PUA	attuato		no	
C2	d	2	consolidato	soggetta a PUA	attuato		no	
C2	d	3	linea di espansione	soggetta a PUA	non attuata	inserita con la Manifestazione n° 134	si	16.733
C2	e	4	consolidato	soggetta a PUA	attuato		no	
C2	e	5	consolidato	soggetta a PUA	attuato		no	
C2	b	6	consolidato	soggetta a PUA	attuato		no	
C2	e	7	linea di espansione	soggetta a PUA	non attuata	già presente anche nel PRG	si	10.469
C2	PEEP	8	consolidato	soggetta a PUA	attuato		no	
C2	e	9	consolidato	soggetta a PUA	non attuata	inserita come ampliamento di adiacente C2 con la Manifestazione n° 149	si	1.334
C2	b	10	consolidato	soggetta a PUA	attuato		no	
C2	b	11	consolidato	soggetta a PUA	attuato		no	
C2	b	12	linea di espansione	soggetta a PUA	non attuata	inserita con la Manifestazione n° 121	si	10.656
C2	b	13	consolidato	soggetta a PUA	attuato		no	
C2	b	14	linea di espansione	soggetta a PUA	non attuata	inserita con la Manifestazione n° 133	si	34.432
C2	b	15	consolidato	soggetta a PUA	attuato		no	
C2	e	16	consolidato	consolidato	non attuata	inserita con Manifestazione n° 36	si	6.080
C2	c	17	consolidato	soggetta a PUA	attuato		no	
C2	c	18	consolidato	soggetta a PUA	non attuata	già presente anche nel PRG	si	7.484
C2		19	consolidato	consolidato		già urbanizzata e ridotta con Variante Verde	no	
C2	e	20	agricola	soggetta a PUA	non attuata	inserita con la Manifestazione 5 come completamento di un ambito già edificato	si	4.123
D3		1	consolidato	soggetta a PUA	attuato		no	
D3		2	consolidato	soggetta a PUA	attuato		no	
D3		3	consolidato	soggetta a PUA	attuato		no	
D3		4	consolidato	soggetta a PUA	attuato		no	
D3		5	consolidato	soggetta a PUA	attuato		no	
D3		6	consolidato	soggetta a PUA	attuato		no	
D3		7	consolidato	soggetta a PUA	attuato		no	
D5		1	consolidato	soggetta a PUA	attuato		no	

ZTO	TIPO	N°	PAT	PI	ATTUAZIONE ante LR14/17	NOTE	SUOLO	MQ
D5		2	consolidato	soggetta a PUA	attuato		no	
D5		3	consolidato		attuato	ampliato con SUAP	no	
D6		1	consolidato		attuato	ampliato con SUAP	no	
LL		1	corte rurale	lotto di completamento attuabile con IED	attuato	Riperimetrazione di corte rurale	no	
LL		2	consolidato	lotto di completamento attuabile con IED	non attuato	ambito intercluso	no	
LL		3	consolidato	lotto di completamento attuabile con IED	non attuato	già presente nel PRG come IED e ridisegnato dal PI	no	
LL		4	consolidato	lotto di completamento attuabile con IED		ricomposizione di aree, Manifestazione 167	no	
LL		5	consolidato	lotto di completamento attuabile con IED		ricomposizione di aree, Manifestazione 167	no	
PS		1	zona F	zona F speciale - parcheggi autocarri	attuato	già presente anche nel PRG	no	
PS		2	zona F	zona F speciale - parcheggi autocarri	attuato	già presente anche nel PRG	no	
DP		3	consolidato	parcheggio privato	attuato	area interclusa	no	
DP		4	area di riqualificazione e riconversione	parcheggio privato	attuato	già presente anche nel PRG come zona D	no	
Fsp		5	zona F	campo di volo leggero	attuato	già presente anche nel PRG	no	
Fsp		6	agricola	Tiro sportivo	attuato	già presente anche nel PRG	no	
P		7	ambito di tutela riqualificazione e valorizzazione	parcheggio privato	attuato	inserita con la Manifestazione n° 6	no	
P		8	ambito di tutela riqualificazione e valorizzazione	parcheggio privato	attuato	inserita con la Manifestazione n° 29	no	
P		9	ambito di tutela riqualificazione e valorizzazione	parcheggio privato	non attuato	inserita con la Manifestazione n° 161	si	10.410
P		10	zona F	parcheggio privato	non attuato	inserita con la Manifestazione n° 42	si	33.000
P		11	zona F (ampliata con osservazione al PAT)	parcheggio privato	non attuato	inserita con la Manifestazione n° 117	si	16.086
							<b>totale</b>	<b>150.807</b>

## 5 VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

Dalle verifiche riportate nei paragrafi precedenti si desume la seguente situazione

CONSUMO DI SUOLO DGR 668/18	mq	291.100		
DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE PAT	mq	337.668	50%	168.834
DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO PAT	mq	272.000	50%	136.000
	mq	609.668		
PREVISIONI PI VIGENTE IN RIDUZIONE DEL SUOLO	mq	150.807		
RESIDUO DA QUANTITA' DI SUOLO ASSEGNATA	mq	140.293		

Il Comune di Valeggio sul Mincio provvede a verificare l'effettivo consumo di suolo prodotto dalle previsioni inserite nel PI vigente e dovrà verificare eventuali Varianti al PI vigente o nuovi PI aggiornando i valori sopra riportati.

Dai conteggi sopra riportati, inoltre, risulta ancora un residuo che può essere utilizzato anche prima della chiusura della procedura di adeguamento al PAT in applicazione della deroga contenuta nelle disposizioni transitorie di cui all'art. 13 della LR 14/17 e in particolare:

- 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 inedificati 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.*

.....  
*8. Qualora il provvedimento di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a), non sia emanato nel termine indicato, la percentuale di cui al comma 2 è incrementata di un ulteriore 20 per cento.*

In sintesi prima dell'entrata in vigore del presente adeguamento non è possibile introdurre negli strumenti urbanistici nuove previsioni che consumino suolo, è però consentito dare attuazione a previsioni già contenute nel PI vigente nel limite del 50% della capacità edificatoria complessivamente assegnata dal PAT e comunque entro la quantità massima di suolo trasformabile indicata dalla delibera regionale.

## D. MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DEL PAT

L'introduzione delle modifiche contenute nella LR 14/17 e relativa Delibera comporta la modifica delle NTA 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.

Come riportato nel fascicolo allegato: "*Norme Tecniche Attuative: estratto degli articoli modificati*" risultano oggetto di modifica i seguenti articoli:

### 1.3 - **Contenuti, ambito di applicazione, efficacia ed attuazione.**

Si sostituisce il riferimento alla SAU con quello alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo ai sensi dell'art.13 comma f) della LR 11/2004.

### 3.6 - **Dimensionamento - A.T.O.**

Si stralcia il riferimento alla SAU. In ogni caso la norma fa riferimento ai primi 5 anni dall'approvazione del PAT avvenuta il 26.09.2013 pertanto il tempo stabilito è già intercorso.

### 3.7 - **Norme per il contenimento del consumo di suolo**

L'articolo viene riformulato con riferimento ai contenuti della LR 14/2017.

### 6.4 - **Norma di Flessibilità**

E' sostituito il riferimento alla SAU con il riferimento alla quantità di suolo stabilita in base alla LR 14/17.

### 6.6- **Adeguamento al Decreto Presidente della Repubblica 380/2001 art.4 comma 1sexies– Regolamento Edilizio Tipo** **NUOVO ARTICOLO**

L'articolo richiama l'obbligo per i Comuni di adeguare gli strumenti urbanistici ai contenuti dell'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni (L. 131/2003 art.8 comma 6) che concerne l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo.

## **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

Con la successiva approvazione verrà predisposta la banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente il quadro conoscitivo integrata con le eventuali osservazioni recepite.