

COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA

Provincia di Verona

VAR. n.1 al P.A.T.

ai sensi dell'art. 14 c.1 lett. b)  
L.R. 14/2017

Tavola



Scala



## NORME TECNICHE GENERALI - Estratto articoli oggetto di modifica -



arch. Cesare Benedetti  
Sindaco

sig. Maurizio Castellani

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs 82/2005 e s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografata

dicembre 2019

### STUDIO DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Viale Alberto Bolla 55, San Pietro In Cariano (VR) - cell. 3478547624 e-mail: k.brunelli.pian@awn.it - PEC: katia.brunelli@archiworldpec.it  
O.A.P.P.C. della Provincia di Verona n. 2067 C.F. BNR KTA 75R61 B296X, P.I. 03463100234

## Art. 2 – Elaborati del P.A.T. e loro efficacia

---

Il P.A.T. è formato dai seguenti elaborati:

- a) **RELAZIONE TECNICA** descrive gli esiti delle analisi e delle verifiche territoriali necessarie per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale di cui al capo 3) art. 13 della L.R. n. 11/2004;
- b) **RELAZIONE DI PROGETTO** espone la sostenibilità dei contenuti progettuali e dei criteri che hanno presieduto la redazione del P.A.T. di cui agli Atti di indirizzo, secondo l'art. 50 lett. g) della L.R. n. 11/2004;
- c) **RELAZIONE SINTETICA** per l'immediata lettura delle scelte e degli obiettivi del P.A.T., riportando in quali elaborati e norme sono trattate le diverse tematiche affrontate di cui agli Atti di indirizzo, secondo l'art. 50 lett. g) della L.R. n. 11/2004;
- d) **NORME TECNICHE GENERALI E DI ATTUAZIONE DEGLI A.T.O.** valide per l'intero territorio comunale e contenenti le descrizioni e gli obiettivi progettuali generali, strutturali e gli obiettivi progettuali di ogni A.T.O.;
- e) Elaborati grafici progettuali:
  - **tav. 1 CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**, in scala 1:10.000;
  - **tav. 2 CARTA DELLE INVARIANTI**, in scala 1:10.000;
  - **tav. 3 CARTA DELLE FRAGILITA'**, in scala 1:10.000;
  - **tav. 4 CARTA DELLA TRASFORMABILITA'**, in scala 1:10.000.
- f) banca dati alfanumerica e vettoriale contenente il **QUADRO CONOSCITIVO** di cui all'art. 10 lett. a), b), c), d) e) della L.R. n. 11/2004 e le informazioni contenute negli elaborati.

Nel caso in cui si riscontrassero discordanze nella lettura delle disposizioni espresse negli elaborati del P.A.T. valgono le seguenti regole:

- tra il testo delle Norme Tecniche Generali e di Attuazione degli A.T.O. e gli elaborati grafici, prevale il testo;
- tra gli elaborati di cui alle lettere d), o e) e quelli di cui alla lettera f), prevalgono quelli di cui alle lettere d), o e).

Gli elaborati di cui alle lettere a) e b) non hanno valore normativo.

Le indicazioni grafiche contenute nella citata tavola 4 non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al P.I., e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

**ADEGUAMENTO ALLA L.R. N. 14/2017 "DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO E MODIFICHE DELLA L.R. N. 11/2004" E D.G.R.V. N. 668/2018**<sup>1</sup>

Integra il precedente elenco dei documenti costituenti il P.A.T. anche l'elaborato:

- **tav. 5 - AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA**, in scala 1:10.000;

**ADEGUAMENTO ALLA D.G.R.V. N. 669/2018 REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO**<sup>2</sup>

Si danno come riportate le "Definizioni Uniformi" dell'Allegato A del Regolamento Edilizio Tipo dell'Intesa tra il Governo, le Regioni ed i Comuni di cui all'articolo 4, comma 1 sexies del D.P.R. n. 380 del 6/06/2001.

Il Piano degli Interventi secondo l'articolo 2 dell'Intesa, provvederà con apposite norme al recepimento delle Definizioni Uniformi in modo che non comportino la modifica delle previsioni dimensionali del piano comunale con lo scopo di mantenere l'invarianza urbanistica.

### **NORMA DI FLESSIBILITÀ**

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 indicati dal PAT, dai perimetri da questo delineati per le Aree di Urbanizzazione Consolidata e gli Ambiti di Edificazione Diffusa, alle seguenti condizioni:

---

1 Modifica introdotta con la Variante n. 1 di adeguamento alla L.R. n. 14/2017

2 Modifica introdotta con la Variante n. 1 di adeguamento alla L.R. n. 14/2017

- che, in sede di PI, siano rispettati il limite quantitativo di SAU trasformabile determinato dal PAT e il dimensionamento complessivo previsto per l'ATO di appartenenza (va rammentato che le aree di edificazione diffusa "consumano" SAU quando ne comportino la trasformazione in senso insediativo in sede di PI);
- 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 contiguità con il tessuto edificato esistente e finalizzati al miglioramento ed alla riqualificazione dei margini degli insediamenti.

Tali variazioni dovranno naturalmente avvenire nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo e di contenimento della dispersione insediativa, impedendo e/o controllando la costruzione a nastro lungo le strade di interconnessione tra aggregati insediativi, la "fusione" tra gli stessi, e avendo soprattutto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica.

### **RAPPORTO TRA PAT, PI E PUA**

Il P.I. può prevedere limitate modifiche degli ATO entro il 10% della superficie e trasposizioni volumetriche tra ATO del 10% fermo restando il dimensionamento massimo del PAT.

Gli strumenti urbanistici attuativi, rispetto al PI e nei limiti rispetto al PAT possono prevedere variazione della superficie territoriale nel limite del 10% di quella originaria indicata nella tavola 4 del PAT (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della s.t. originaria e di quella variata) e conseguentemente del proprio perimetro, con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area e, se PUA di iniziativa pubblica, anche variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici ecc. fino al 15% dei parametri indicati dal P.I.

I PUA, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 8 del D.L. 70/2011 convertito in legge dall'art. 1 comma 1 L. 106/2011 saranno sottoposti a verifica di assoggettabilità per le parti non valutate nel PAT, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla DGR 1646 del 07 agosto 2012.

### **Art. 21 - Elementi di degrado e di riordino ambientale**

---

Il P.A.T. individua le principali strutture/attrezzature che si configurano come elementi di degrado rispetto al contesto insediativo o del territorio aperto, ed ambiti di riordino ambientale che comportano effetti detrattori rispetto agli insediamenti contigui o in generale rispetto al contesto ambientale e paesaggistico.

Il P.A.T. individua gli elementi di degrado presenti sul territorio comunale costituiti da:

- edificio sito in località Lumini;
- edificio sito in località Villanova;
- manufatti edilizi ex cabine Enel.

Il P.A.T. individua inoltre come ambiti di riordino ambientale l'area della cava di marmo non più attiva in località Prea Dritta e per la quale risulta necessario una sua rinaturalizzazione trovandosi all'interno dell'ambito del Parco di Pineta Sperane.

#### **Direttive**

Il P.I. potrà individuare ed eventualmente integrare le individuazioni del P.A.T., identificando ulteriori opere incongrue ed elementi di degrado, di minore entità, utilizzando gli stessi criteri che sono stati utilizzati per l'identificazione di quelli ora presenti. Dovrà inoltre stabilire la loro disciplina e la programmazione temporale, in coerenza con quanto già stabilito dal P.A.T..

Il P.I. può stabilire gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio, conseguentemente ad integrazione di quanto già previsto dal P.A.T.. Il P.I. indica gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione del territorio conseguenti la rimozione dell'elemento di degrado attraverso accordi pubblico-privato art. 6 L.R. n. 11/2004.

Il P.I. predispone apposita disciplina per la rimozione dell'opera incongrua.

#### **Prescrizioni**

A norma dell'art. 36 della L.R. n. 11/2004, la demolizione di opere incongrue o elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica finalizzate ad obiettivi di tutela e valorizzazione, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio di cui all'art. 46.

Sino all'attuazione degli interventi previsti per la riqualificazione dei manufatti sono ammessi solamente interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni strategiche riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

Il P.A.T. nel confermare le indicazioni circa i contesti previsti delle presenti norme, recepisce le finalità e i contenuti dagli artt. 5, 6, 7 e 8 della L.R. 14/2017. <sup>3</sup>

## Art. 24 – Aree ed elementi di riqualificazione della rete dell'ospitalità

Il P.A.T. individua i principali interventi di riqualificazione della rete dell'ospitalità esistenti, coincidenti con le aree già oggi destinate ad alberghi con le relative pertinenze ed attrezzature. Tali ambiti comprendono anche parti di territorio con carattere residenziale e di offerta turistica extralberghiera quali seconde case o residence.

Tali aree necessitano di un riordino dell'assetto fisico e funzionale nonché ristrutturazione delle strutture edilizie esistenti nell'ottica di un miglioramento dell'offerta turistica, nel rispetto dei valori turistici ambientali oltre che la definizione di speciali zone a carattere residenziale.

### Direttive

Il P.I.:

- precisa i perimetri delle aree indicate dal P.A.T. determinando le modalità di intervento, gli ampliamenti e in generale i parametri quantitativi e le destinazioni d'uso nel rispetto del dimensionamento del P.A.T.;
- definisce nelle diverse zone gli interventi ammissibili in assenza di P.U.A. e può individuare zone insediative residenziali speciali e turistiche;
- valuta le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
- integra le opere di urbanizzazione eventualmente carenti definendo e potenziando i servizi pubblici e di uso pubblico e gli spazi aperti urbani.

Fino all'approvazione dell'accordo e del P.I. afferente, sugli immobili ricadenti all'interno delle aree indicate sono ammessi gli interventi previsti dal Piano vigente.

Il P.I. può individuare ulteriori aree di riqualificazione, senza procedere ad una variante del P.A.T. nel rispetto dei criteri contenuti nelle presenti Norme e del Dimensionamento e dovranno essere sottoposte, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, alla verifica di assoggettabilità.

Il P.A.T. nel confermare le indicazioni circa i contesti previsti delle presenti norme, recepisce le finalità e i contenuti dagli artt. 5, 6, 7 e 8 della L.R. 14/2017. <sup>4</sup>

## Art. 33 - Utilizzo della zona agricola

Il P.A.T. determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola in conformità all'art. 13, comma 1, lett. f) della L.R. n. 11/2004.

Con D.G.R. n. 3650 del 25/11/2008 allegato "A" vengono definite le modalità di calcolo della superficie agricola trasformabile:

|   | COMUNE DI<br>SAN ZENO DI MONTAGNA |
|---|-----------------------------------|
| Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale esistente: | 9,2588 kmq                        |
| Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.)                   | 28,2575 kmq                       |
| Rapporto S.A.U. / S.T.C.                                    | 32,76 > 19,2%                     |

<sup>3</sup> Modifica introdotta con la Variante n. 1 di adeguamento alla L.R. n. 14/2017

<sup>4</sup> Modifica introdotta con la Variante n. 1 di adeguamento alla L.R. n. 14/2017

|   |   |
|---|---|
| Superficie boscata comunale da Carta Forestale Regionale versione 2006 - DRG n. 3956 del 11/12/2007                             | 1791,31 ha                                  |
| <b>S.A.U. massima</b> = S.A.U. comunale esistente + 3,8% della superficie boscata comunale S.A.U. massima per il comune montano | 9.258.800 mq + 680.600 mq =<br>9.939.400 mq |
| Superficie massima S.A.U. trasformabile in destinazioni non agricole  | 9.939.400 mq x 1,30% =<br><b>129.212 mq</b> |

Il P.I. stabilirà le modalità di utilizzo della S.A.U. trasformabile tenendo conto che non si considera trasformazione di zona agricola:

- la conferma delle previsioni consolidate della pianificazione vigente;
- 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 la realizzazione di opere per la messa in sicurezza idraulica;
- quanto previsto dalla D.G.R. n. 3650 del 25/11/2004;
- le aree della programmazione vigente e confermate dal P.A.T., non ancora convenzionate alla data di approvazione del P.A.T..

Qualora siano state incluse nel P.A.T. aree classificate nel P.R.G. Vigente come ZTO Agricole, si ricorda che le indicazioni della Tavola 4 "Carta della Trasformabilità" non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione della quale è demandata al P.I., e non può pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori. In sede di formazione di P.I. o varianti allo stesso, ai sensi dell'art. 18, L.R. n. 11/2004, eventuali trasformazioni in zona diversa da quella agricola, ancorchè incluse nelle Aree di urbanizzazione consolidata e Ambiti dell'edificazione diffusa, andranno comparate con il dato e la cartografia della S.A.U. Esistente ai fini della verifica del rispetto del limite di Superficie Agricola Trasformabile determinato ai sensi dell'atto di indirizzo di cui alla D.G.R. n. 3650/2008.

#### ADEGUAMENTO ALLA L.R. N. 14/2017 "DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO E MODIFICHE DELLA L.R. N. 11/2004" E D.G.R.V. N. 668/2018<sup>5</sup>

##### Ambiti di urbanizzazione consolidata L.R. n. 14/2017 – COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA

Il P.A.T. determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale (L.R. n. 14/2017 art. 2, comma 1, lettera a) e s.m.i.) che può essere interessata da consumo di suolo in applicazione del provvedimento della D.G.R. n. 668 del 15/05/2018 Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera a), della L.R. n. 14/2017. Deliberazione n. 125/CR del 19/12/2017.

La tavola 5 definisce gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'Allegato A Scheda Informativa (art.4, comma 5) della L.R. n. 14/2017.

Con D.G.R. n. 668 del 15/05/2018 è stata stabilita la quantità massima di consumo di suolo per A.S.O. e per singolo comune. Per il Comune di San Zeno di Montagna risulta essere:

| ASO | ISTAT | COMUNE               | QUANTITA' MASSIMO DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO |
|-----|-------|----------------------|---|
| 15  | 23079 | SAN ZENO DI MONTAGNA | 3,70 ha (37.000 mq)                           |

#### Disposizioni generali

I P.I. che saranno adottati successivamente alla presente Variante n. 1 al P.A.T. dovranno effettuare attività ricognitiva e di monitoraggio sul consumo di suolo in riferimento al valore sopra determinato e ai disposti della L.R. n. 14/2017 e della DGR n. 668 del 15/05/2018.

<sup>5</sup> Modifica introdotta con la Variante n. 1 di adeguamento alla L.R. n. 14/2017

Si demanda allo strumento urbanistico comunale la rimodulazione ed aggiornamento degli ambiti di urbanizzazione consolidata secondo la definizione della L.R. n. 14/2017.

A cura del Comune dovrà essere predisposto apposito "Registro del Consumo di Suolo / Monitoraggio integrato con il dimensionamento" con annotate le superfici corrispondenti alle aree di previsione che consumano suolo e le superfici delle stesse aree di previsione che consumano suolo, che sono state effettivamente attuate e/o che sono in fase di realizzazione.

Il P.I. stabilirà la quantità di consumo di suolo (L.R. n. 14/2017 art. 2, comma 1, lettera c) e s.m.i.) tenuto conto che sono sempre consentiti gli interventi, anche in deroga ai limiti stabiliti dalla D.G.R. n. 668/2018, previsti dall'art. 12 della L.R. n. 14/2017.

## INDICE

---

|  |          |
|--|----------|
| Art. 2 – Elaborati del P.A.T. e loro efficacia.....                            | <u>1</u> |
| Art. 21 - Elementi di degrado e di riordino ambientale.....                    | <u>2</u> |
| Art. 24 – Aree ed elementi di riqualificazione della rete dell'ospitalità..... | <u>3</u> |
| Art. 33 - Utilizzo della zona agricola.....                                    | <u>3</u> |
| INDICE.....  | <u>6</u> |