

P.A.T. - Piano di Assetto del Territorio

**COMUNE DI  
BUTTAPIETRA**

Provincia di Verona

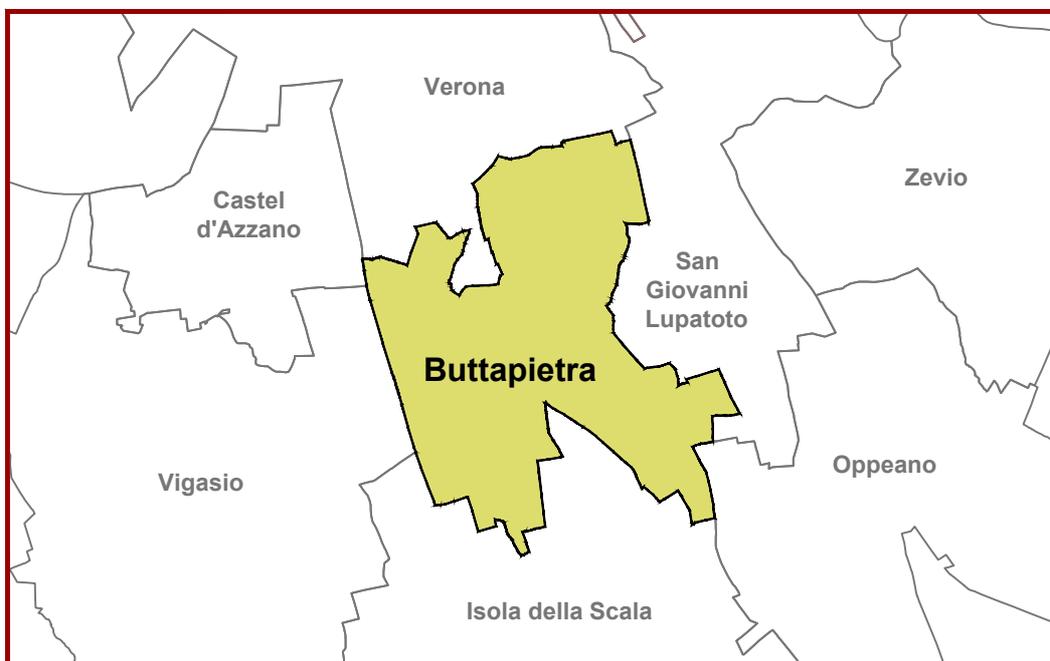


Elaborato

**2**

**Norme Tecniche**

**PAT - Variante n.1 "adeguamento alla  
L.R. 14/2017 - D.G.R. 668/2018"**



SINDACO  
Avv. Sara Moretto

RESPONSABILE U.T.C.  
Arch. Alessandra Pravato

PROGETTISTA - URBANISTA  
Arch. Roberto Sbrogio

ASSESSORE URBANISTICA  
Geom. Luca Zonin



P.A.T. approvato in Conferenza dei Servizi del 06.10.2016 e del 07.11.2016  
Primo PI adottato con D.C.C. n... del...../ approvato con D.C.C. n.... del .....

Agosto 2020

**STUDIO ARCH. ROBERTO SBROGIO'** - Via G. della Casa, 9 - 37122 Verona  
tel. 045 8014083 - fax 045 8035147 - info@studiosbrogio.it

Studio di  
architettura  
urbanistica  
progettazione  
urbana e  
territoriale



**PAT – VARIANTE n. 1 “ADEGUAMENTO ALLA L.R. 14/2017 – D.G.R. 668/2018”**  
**ELABORATO 2 – NORME TECNICHE – (costituente allegato alle N.T. del P.A.T. Vigente)**

<b>PREMESSA</b> .....	3
<b>ELABORATO 2 - NORME TECNICHE – (costituente allegato alle N.T. del P.A.T. Vigente)</b> .....	4
<b>ART. 1 - CONTENUTI DEL P.A.T. – (Rif. Art. 1 NT PAT Vigente)</b> .....	4
<b>ART. 2 - ELABORATI DEL PAT – VARIANTE N. 1 “ADEGUAMENTO ALLA L.R. 14/2017 – D.G.R. 668/2018”         – (Art. di nuova introduzione nelle NT del PAT Vigente)</b> .....	5
<b>ART. 3 – AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA - AUC - AI SENSI DELLA L.R. 14/2017 – (Art. di         nuova introduzione nelle NT del PAT Vigente)</b> .....	6
<b>ART. 4 – DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO - AI SENSI DELLA L.R. 14/2017         – (Art. di nuova introduzione nelle NT del PAT Vigente)</b> .....	6
<b>ART. 5 - QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO IN ADEGUAMENTO ALLA L.R.         14/2017 – DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO IN RIFERIMENTO         ALLA D.G.R. N. 668 DEL 15.05.2018 – (Art. di nuova introduzione nelle NT del PAT Vigente)..</b>	7
<b>ART. 6 - ADEGUAMENTO AL DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 380/2001 ART.4 COMMA         1SEXIES - REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO AI SENSI DELL’ART.48 TER DELLA LR 11/2004 - (Art.         di nuova introduzione nelle NT del PAT Vigente)</b> .....	9



## PREMESSA

Il Comune di Buttapietra è dotato di:

- Variante generale al PRG approvato con D.G.R. n. 2393 del 01/07/1997 e successive Varianti (tra cui la Variante di adeguamento al Piano d’Area Quadrante Europa approvata con D.C.C. n. 24 del 28.05.2009 e la Variante al PRG “ai sensi dell’art. 50 commi 4, 8 e 16 della L.R. 61/85, nei limiti stabiliti dall’art. 48 della L.R. 11/04 di perfezionamento cartografico degli elaborati di PRG”).
- PAT approvato nelle Conferenze di Servizi in data 06.10.2016 e in data 07.11.2016, ratificate con Deliberazione del Presidente della Provincia n.164 del 18.11.2016;
- Variante Verde n. 1 al PRG, demandata ad apposito iter procedurale, ai sensi art. 7 L.R. 4/2015, con raccolta del parere n. 75 del 07.05.2019 della Commissione Regionale VAS, approvata con D.C.C. n. 25 del 03 giugno 2019.
- Primo Piano degli Interventi “allineamento P.A.T./P.R.G. con recepimento accordi pubblico - privato art. 6 L.R. 11/2004 e modifiche cartografiche / normative di interesse comunale” adottato con D.C.C. n.... del .....
- \*PAT- Variante n. 1 “Adeguamento alla L.R.14/2017 – D.G.R. 668/2018” approvata con D.C.C. n. .... del .....

\*La Variante n. 1 al P.A.T. “adeguamento alla L.R. 14/2017 – D.G.R. 668/2018”, finalizzata al contenimento del consumo di suolo, individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all’art. 2 comma 1 lett. e) della L.R. 14/2017 e stabilisce la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in osservanza dei disposti della D.G.R. 668/2018.

Sono di seguito individuati gli articoli delle N.T. del P.A.T. vigente, variati/ integrati, per il recepimento dei disposti della L.R. 14/2017, nonché gli articoli normativi di nuova introduzione in adeguamento alla citata L.R. 14/2017. Le integrazioni agli articoli delle N.T. del P.A.T. vigente così come gli articoli di nuova introduzione sono evidenziati con colore rosso.

## **PAT – VARIANTE N.1 “ADEGUAMENTO ALLA L.R. 14/2017 – D.G.R. 668/2018”**

### **ELABORATO 2 - NORME TECNICHE – (costituente allegato alle N.T. del P.A.T. Vigente)**

#### **ART. 1 - CONTENUTI DEL P.A.T. – (Rif. Art. 1 NT PAT Vigente)**

Il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Buttapietra è stato redatto con i contenuti di cui all’art.13 della LR 11/2004.

La disciplina del PAT:

- recepisce le disposizioni di leggi e regolamenti di livello superiore, nazionale e regionale;
- definisce le “regole” per la formazione degli strumenti urbanistici operativi, ad esso sott’ordinati, per centrare:
  - **obiettivi generali** condivisi che il Comune intende raggiungere attraverso il PAT nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale;
  - **obiettivi locali** da perseguire nelle singole parti di territorio, definite come Ambiti Territoriali Omogenei (ATO).

Rispetto a tali obiettivi il PAT opera scelte progettuali:

- **strutturali** ovvero orientate a conformare una organizzazione e un assetto stabile del territorio nelle sue forme fisiche, materiali e funzionali prevalenti, nel medio e lungo periodo;
- **strategiche** ovvero di natura prevalentemente programmatica, per il raggiungimento, rispetto alla situazione presente, di un particolare scenario di assetto e sviluppo.

In applicazione della L.R. 14/2017 “Disposizioni per il contenimento di consumo di suolo e modifiche della L.R. 11/2004 - Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio, la Variante n. 1 al P.A.T. “adeguamento alla L.R. 14/2017 - D.G.R. 668/2018” individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all’art. 2 comma 1 lett. e) della L.R. 14/2017 e stabilisce la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in osservanza dei disposti della D.G.R. 668/2018.

La disciplina per l’assetto del territorio comunale si articola in:

- a) disposizioni generali riferite agli elementi che compongono il territorio, articolate rispetto ai tre sistemi che lo strutturano e lo rappresentano in tutti i suoi aspetti:
  - sistema ambientale, paesaggistico e idrogeologico
  - sistema insediativo
  - sistema relazionale
- b) disposizioni generali riferite alle azioni di tutela ed alle azioni strategiche.
- c) disposizioni locali riferite ai contesti territoriali, omogenei per le specifiche caratteristiche ambientali, insediative e funzionali (ATO e sistemi di ATO)

Disposizioni generali e disposizioni locali si integrano e completano a vicenda.

Il Piano degli Interventi (PI) sviluppa e precisa le scelte delineate dal PAT, indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l’attuazione delle previsioni.

In sede di formazione del primo PI, ai sensi dell’art.18 della LR 11/2004, l’Amministrazione Comunale, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali ed in coerenza e in attuazione del PAT sulla base del Quadro Conoscitivo aggiornato, provvede quanto meno ad estendere la trattazione disciplinare a tutto il territorio comunale al fine di delineare un quadro di coerenza e allineamento per l’applicazione dei nuovi istituti giuridici e dei progetti di riqualificazione, anche in rapporto alle principali finalità della legge.

L’operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT potrà successivamente avvenire per fasi successive, attraverso varianti al PI, che predispongono l’attuazione dello scenario di sviluppo per parti limitate di territorio e/o per temi. In ogni caso ogni variante al PI è tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

Il PAT è formato dai seguenti elaborati:

- a) **RELAZIONE TECNICA** contenente gli esiti delle analisi e della concertazione, le verifiche territoriali necessarie per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale;
- b) **RELAZIONE DI PROGETTO**;
- c) **RELAZIONE SINTETICA** per l’immediata lettura delle scelte e degli obiettivi del PAT;
- d) **NORME TECNICHE**;
- e) Elaborati grafici progettuali in scala 1:10000:
  - **Tav.1 CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**
  - **Tav.2 CARTA DELLE INVARIANTI**
  - **Tav.3 CARTA DELLE FRAGILITA’**
  - **Tav.4 CARTA DELLA TRASFORMABILITA’ Azioni di tutela, azioni strategiche**
  - **Tav. 5. CARTA DEGLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA - AUC - art. 2 L.R. 14/2017, sc. 1:10.000; (Variante PAT di “adeguamento alla L.R. 14/2017 – D.G.R. 668/2018)**
- f) **Registro Fondiario (Variante PAT di “adeguamento alla L.R. 14/2017 – D.G.R. 668/2018);**
- g) banca dati alfanumerica e vettoriale contenente il Quadro Conoscitivo di cui all’art.10 della LR 11/2004 e le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b), c), d), e) del presente articolo.

## **ART. 2 - ELABORATI DEL PAT – VARIANTE N. 1 “ADEGUAMENTO ALLA L.R. 14/2017 – D.G.R. 668/2018” – (Art. di nuova introduzione nelle NT del PAT Vigente)**

La Variante n.1 al PAT “adeguamento alla L.R. 14/2017 – D.G.R. 668/2018” è costituita dai seguenti elaborati:

- 1) Elaborato 1 “Ambiti di urbanizzazione consolidata – AUC – art. 2 c. 1 lett. e)”, scala 1:10.000;
- 2) Elaborato 2 “Norme Tecniche”;
- 3) Elaborato 3 “Schedatura L.R. 14/2017 art. 4 comma 5”;
- 4) Elaborato 4 “Registro Fondiario”;

- 5) Elaborato 5 “Relazione Tecnica” con Allegato “Adempimenti Valutativi”;
- 6) Cd – rom aggiornamento Quadro conoscitivo.

### **ART. 3 – AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA - AUC - AI SENSI DELLA L.R. 14/2017 – (Art. di nuova introduzione nelle NT del PAT Vigente)**

Per ambiti di urbanizzazione consolidata si intende 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.

### **ART. 4 – DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO - AI SENSI DELLA L.R. 14/2017 – (Art. di nuova introduzione nelle NT del PAT Vigente)**

Il P.A.T. con la variante n. 1 “adeguamento alla L.R. 14/2017 – D.G.R. 668/2018” recepisce le disposizioni normative relative al contenimento del consumo di suolo e della quantità massima di consumo di suolo assegnato in base alla D.G.R. 668/2018:

- a) individuando nell’elaborato n. 1 “Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata - AUC - art. 2 c.1 L.R. 14/2017, sc. 1: 10.000” gli ambiti di urbanizzazione consolidata esistenti alla data di recepimento delle disposizioni normative in oggetto;
- b) stabilendo in ha 2,40 il quantitativo massimo di consumo di suolo disponibile per interventi di trasformazione che ricadono in aree esterne agli “ambiti di urbanizzazione consolidata”.

#### **Direttive**

1. Il P.I. nelle sue fasi operative, fatta salva la verifica sulla quantità massima di consumo di suolo ammessa, negli ambiti di urbanizzazione consolidata procede secondo quanto indicato nell’art. 27 “Direttive” delle NT del PAT vigente.
2. In coerenza con gli obiettivi fissati dal PAT vigente, il PI nelle sue fasi operative, definisce le misure e gli interventi atti alla riqualificazione edilizia ed ambientale, riqualificazione urbana, e rigenerazione urbana sostenibile di cui agli artt. 5, 6 e 7 della L.R. 14/2017.
3. In relazione al quantitativo massimo di suolo disponibile stabilito, il Piano degli Interventi definisce le modalità operative per contabilizzare il consumo di suolo, ai sensi dell’art. 2,

comma 1, lett. c) della LR 14/2017, il quale prevede specificatamente che “il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra l’incremento delle superfici naturali e seminaturali interessate da interventi di impermeabilizzazione e le superfici rinaturalizzate.”

4. In presenza di interventi comportanti consumo di suolo, dovranno essere sempre ricercate soluzioni progettuali atte al contenimento di tale consumo, che privilegino:
- a. il compattamento dell’edificato;
  - b. la tutela delle aree libere di rilevanza ambientale dell’ambito di intervento e il loro raccordo con gli spazi aperti del contesto insediativo di appartenenza e /o con il territorio rurale;
  - c. la riduzione delle superfici impermeabilizzate di pertinenza degli edifici con l’aumento delle superfici a verde, nonché un’idonea organizzazione del connettivo viario e delle aree di sosta con l’utilizzo di materiali drenanti.

**ART. 5 - QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO IN ADEGUAMENTO ALLA L.R. 14/2017 – DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO IN RIFERIMENTO ALLA D.G.R. N. 668 DEL 15.05.2018 – (Art. di nuova introduzione nelle NT del PAT Vigente)**

**Premesso che:**

- la superficie della zona agricola trasformabile a seguito della Var. n. 1 al PAT è quantificata in mq 24.000 - ha 2,40;

**QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO IN ADEGUAMENTO ALLA L.R. 14/2017 – D.G.R. 668/2018**

*Disciplina di riferimento*

- L.R. 06 giugno 2017, n. 14 “Disposizioni per il contenimento di consumo di suolo e modifiche della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio, art. 2, c. 1 lett. c).”

- D.G.R. 668 del 15 maggio 2018, “Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell’art. 4, c. 2, lett. a) della legge regionale 6 giugno 2017 n. 14. Deliberazione n. 125/ CR del 19 Dicembre 2017”;

*In applicazione della Legge Regionale 6 giugno 2017 n. 14 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo” con D.G.R. n. 668 del 15 maggio 2018 è stata fissata la quantità massima di consumo di suolo ammesso per il Comune di Buttapietra pari a ha 2,40.*

*La D.G.R. 668 stabilisce altresì che la quantità massima di consumo di suolo ammessa (ha 2,40) non può essere superiore alla S.A.U. residua stabilita dal P.A.T ovvero a quella residua a seguito approvazione Primo PI (mq 143.973 – ha 14,3973).*

*Pertanto la quantità massima di consumo di suolo ammessa per il Comune di Buttapietra, ai sensi della succitata DGR 668/2018 è di ha 2,40.*

### Contenuti e finalità

*Il PAT con la Variante n.1 “adeguamento alla L.R. 14/2017 e D.G.R. 668/2018” determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 ed in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all’art. 4, comma 2, lett. a) della LR 14/2017.*

### Direttive

*Il PI, nel corso delle sue fasi operative, in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT vigente, verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica. Qualora a seguito di tale verifica risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, all’esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla Variante n.1 “adeguamento LR 14/2017 – DGR 668/2018” il Comune procede:*

- a) alla verifica del rispetto del limite del consumo di suolo come definito dalla Variante al PAT di “adeguamento LR 14/2017 – DGR 668/2018”;*
- 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 dalla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standards di qualità urbana, architettonica e paesaggistica. Tale procedura si conclude con le forme e nei modi dall’art. 6 della L.R. 11/2004, in applicazione del principio di perequazione urbanistica, secondo modalità definite nell’art. 43 delle N.T. del P.A.T. Vigente e in sede di adozione dello strumento urbanistico attuativo dell’accordo pubblico – privato sottoscritto, il Comune dà atto dell’avvenuto espletamento di tali procedure ad evidenza pubblica e degli esiti delle stesse.*

### Prescrizioni e vincoli

*La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo è pari a ha 2,40 e riguarda ogni previsione e conseguente intervento di trasformazione permanente del territorio all’esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata come individuati in adeguamento alla L.R. 14/2017 di cui all’elab. 1, di tale Variante, denominato “Carta degli Ambiti di Urbanizzazione consolidata - AUC - art. 2 c.1 lett. e) e art. 13 c. 9 L.R. 14/2017”, in scala 1:10.000.*

*Sono sempre consentiti in deroga al limite stabilito gli interventi previsti dall’art. 12 c. 1, L.R. 14/2017.*

*Va predisposto idoneo piano di monitoraggio che verifichi dal momento di approvazione della Variante di “adeguamento alla LR 14/2017 - D.G.R. 668/2018” e ad ogni modifica del PI, in ogni caso almeno ogni due anni, il saldo del suolo naturale e seminaturale consumato.*

**ART. 6 - ADEGUAMENTO AL DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 380/2001 ART.4 COMMA 1SEXIES - REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO AI SENSI DELL'ART.48 TER DELLA LR 11/2004 - (Art. di nuova introduzione nelle NT del PAT Vigente)**

Il PAT assume le nuove definizioni uniformi di cui all'Intesa sancita in sede di Conferenza Stato-Regioni ed Enti Locali il 20 ottobre 2016, alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 1896 del 22 novembre 2017 ed alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 669 del 15 maggio 2018.

Si danno come riportate le definizioni uniformi dell'Allegato A del Regolamento Edilizio Tipo dell'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni di cui all'art. 4, comma 1 sexies del DPR n. 380 del 06.06.2001.

Il PI, secondo l'art. 2 dell'Intesa, provvederà con apposita normativa al recepimento di tali definizioni uniformi che comportino modifica delle previsioni dimensionali del Piano con lo scopo di mantenere l'invarianza urbanistica.