



Comune di
LAZISE

Provincia di
Verona

P.A.T.

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

Elaborato

5

Relazione Tecnica

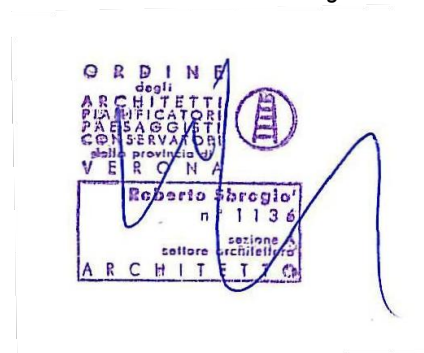


SINDACO
Luca Sebastiano

RESPONSABILE U.T.C.
Arch. Alberto Accordini

PROGETTISTA URBANISTA
Arch. Roberto Sbrogì

ASSESSORE
URBANISTICA
Arch. Barbara Zanetti



- **PAT - Variante di "adeguamento alla L.R. 14/2017 - D.G.R. 668/2017":**
- **Adozione D.C.C. n. 33 del 22.10.2020**
- **Approvazione D.C.C. R.G n. 24 del 15.04.2021**

Aprile 2021

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



INDICE

1. PREMESSA.....	3
1.1 LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE.....	3
1.2 LA LEGGE REGIONALE 6 GIUGNO 2017 N. 14	3
1.3 LA SCHEDA INFORMATIVA – ALLEGATO A - ART. 4, COMMA 5 L.R. 14/2017 E LA TRASMISSIONE DEI DATI DA PARTE DEL COMUNE.	6
1.4 ANALISI REGIONALE DEI DATI RACCOLTI	6
2. LA L.R. 14/2017 E IL COMUNE DI LAZISE	7
2.1 LOCALIZZAZIONE DEL COMUNE NELL’ASO DI APPARTENENZA	7
2.2 OBIETTIVI E PROCEDIMENTO DELL’ADEGUAMENTO ALLA L.R. 14/2017	8
2.2.1 Verifica dei dati della Scheda informativa	9
2.2.2 Verifica Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC).....	9
3. ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA L.R. 14/2017 E DGR 668/2018	18
3.1 ALLEGATO A – SCHEDA INFORMATIVA ART. 4 COMMA 5 DEL COMUNE DI LAZISE PUBBLICATA SUL SITO DELLA REGIONE VENETO....	19
3.2. ALLEGATO A – SCHEDA INFORMATIVA ART. 4 COMMA 5 DEL COMUNE DI LAZISE AGGIORNATA A SEGUITO RETTIFICA DEGLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA (COSTITUENTE ELAB. 3 DEL PAT - VARIANTE DI “ADEGUAMENTO ALLA L.R.14/2017- D.G.R. 668/2018).....	20
4. ADEGUAMENTO A D.G.R.V. 669/2018 – REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO.....	21
5. CONTENUTI DELL’ADEGUAMENTO ALLA L.R. 14/2017 – D.G.R. 668/2018	21
6. ELABORATI DEL PAT – VARIANTE DI “ADEGUAMENTO ALLA L.R. 14/2017 – DGR 668/2018”	22
7. ADEMPIMENTI VALUTATIVI	23

1. PREMESSA

La legge regionale del 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i. dispone che la pianificazione urbanistica del territorio comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale, che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

Nello specifico (art. 12 LR 11/2004) il Piano del Assetto del Territorio è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e 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 ed alle esigenze della comunità locale.

1.1 La pianificazione urbanistica del territorio comunale

Il Comune di Lazise è dotato di:

- P.A.T. approvato con D.G.R.V. n. 1242 del 23.03.2010;
- Primo P.I. approvato con D.C.C. n. 46 del 21.12.2011;
- PI - Variante n. 1 approvata con D.C.C. n. 47 del 21.12.2011;
- PI - Variante n. 2 approvata con D.C.C. n. 48 del 21.12.2011;
- PI - Variante n. 3 approvata con D.C.C. n. 12 del 09.04.2013;
- PI - Variante n.4/a1 approvata con D.C.C. n. 1 del 26.01.2015 e D.C.C. n. 39 del 11.08.2015;
- PI - Variante n. 4/a2 approvata con D.C.C. n. 47 del 18.11.2014;
- PI - Variante n. 4/b approvata con D.C.C. n. 03 del 27.02.2015;
- PI - Variante n. 4/c approvata con D.C.C. n. 33 del 28.09.2016;
- PAT - Variante n. 1 adottata con D.C.C. n. 40. del 27.12.2017 approvata per decorrenza dei termini ai sensi dell’art. 14, comma 4 LRV n.11 prot. 11177 pubblicata sul BUR n. 45 del 03.05.2019;
- PI - Variante n. 5 approvata con DCC n. 31 del 05.05.2018;
- PI - Variante 6/a approvata con D.C.C. n. 23 del 15.04.2021;
- ***PAT-** Variante di “Adeguamento alla L.R.14/2017 – D.G.R. 668/2018” approvata con D.C.C. n. 24 del 15.04.2021.

***Al momento della trasmissione della scheda informativa (art. 4 comma 5 L.R. 14/2017), inviata in Regione a mezzo PEC il 24.08.2017 con prot. n. 19.818 e 19.824, il Comune di Lazise era dotato di PAT.**

1.2 La legge regionale 6 giugno 2017 n. 14

La Legge Regionale n. 14 approvata il 06/06/2017 ha lo scopo prioritario di ridurre progressivamente il consumo di suolo nel territorio regionale, in coerenza con l’obiettivo europeo del suo azzeramento entro il 2050.

Nello specifico, l'art. 3 comma 3 della citata L.R. stabilisce i seguenti obiettivi delle politiche territoriali:

- a) ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato per usi insediativi e infrastrutturali;
- b) individuare le funzioni eco-sistemiche dei suoli e le parti di territorio dove orientare azioni per il ripristino della naturalità, anche in ambito urbano e periurbano;
- c) promuovere e favorire l'utilizzo di pratiche agricole sostenibili, recuperando e valorizzando il terreno agricolo, anche in ambito urbano e periurbano;
- d) individuare le parti di territorio a pericolosità idraulica e geologica, incentivandone la messa in sicurezza secondo il principio di invarianza idraulica e valutandone, ove necessario, il potenziamento idraulico e favorendo la demolizione dei manufatti che vi insistono, con restituzione del sedime e delle pertinenze a superficie naturale e, ove possibile, agli usi agricoli e forestali; disciplinando l'eventuale riutilizzo, totale o parziale, della volumetria o della superficie, dei manufatti demoliti negli ambiti di urbanizzazione consolidata o in aree allo scopo individuate nel Piano degli interventi (PI), mediante riconoscimento di crediti edilizi o altre misure agevolative;
- e) valutare gli effetti degli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sulla salubrità dell'ambiente, con particolare riferimento alla qualità dell'aria, e sul paesaggio, inteso anche quale elemento identitario delle comunità locali;
- f) incentivare il recupero, il riuso, la riqualificazione e la valorizzazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, favorendo usi appropriati e flessibili degli edifici e degli spazi pubblici e privati, nonché promuovendo la qualità urbana ed architettonica ed, in particolare, la rigenerazione urbana sostenibile e la riqualificazione edilizia ed ambientale degli edifici;
- g) ripristinare il prevalente uso agrario degli ambiti a frammentazione territoriale, prevedendo il recupero dei manufatti storici e del paesaggio naturale agrario, il collegamento con i corridoi ecologici ed ambientali, la valorizzazione dei manufatti isolati, la rimozione dei manufatti abbandonati;
- h) valorizzare le ville venete e il loro contesto paesaggistico, come elemento culturale identitario del territorio veneto;
- i) rivitalizzare la città pubblica e promuovere la sua attrattività, fruibilità, qualità ambientale ed architettonica, sicurezza e rispondenza ai valori identitari e sociali della comunità locale, con particolare attenzione alle specifiche esigenze dei bambini, degli anziani e dei giovani, nonché alla accessibilità da parte dei soggetti con disabilità;
- j) assicurare la trasparenza amministrativa e la partecipazione informata dei cittadini alle scelte strategiche di trasformazione urbanistico-edilizia, di riqualificazione e rigenerazione urbana e territoriale, anche promuovendo la partecipazione dei diversi soggetti portatori di interessi nei procedimenti di pianificazione;
- k) attivare forme di collaborazione pubblico-privato che contribuiscano alla riqualificazione del territorio e della città, su basi di equilibrio economico - finanziario e di programmazione temporale dei procedimenti e delle iniziative in un contesto di prevedibilità, certezza e stabilità della regolazione.

La Variante al PAT di adeguamento alla LR 14/2017, facendo propri gli obiettivi della Legge Regionale, provvede quindi a:

- recepire all'interno dell'apparato normativo la quantità di suolo consumabile stabilita con DGR n. 668/18;
- individuare gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'articolo 2, comma 1, lett. e) e art. 13 comma 9 della L.R. 14/2017 con apposito elaborato cartografico.

In coerenza con il quadro legislativo delineato dalla L.R. n. 11/2004, e in particolare con le disposizioni dell'art. 2, comma 1, lett. d), si pone la legge regionale del 6 giugno 2017, n. 14 “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”, approvata dalla Regione Veneto al fine di promuovere un processo di revisione sostanziale della disciplina urbanistica ispirata ad una nuova coscienza delle risorse territoriali ed ambientali; in particolare la nuova disciplina mira a ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050.

In base ai disposti normativi dell'art. 4 comma 5 della citata L.R. 14/2017, come primo adempimento da parte dei Comuni, è prevista la compilazione di una scheda informativa di cui all'allegato A contenente i vari dati richiesti dalla Regione e la redazione di un elaborato grafico attestante la perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, da trasmettersi alla Regione per l'elaborazione dei dati della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale.

Detta quantità nel territorio regionale, e nei singoli Comuni, è stata determinata con la D.G.R. n. 668/2018 pubblicata sul BUR n. 51 del 25.05.2018. Sulla scorta della D.G.R. i Comuni sono tenuti ad approvare una variante di adeguamento allo strumento urbanistico generale, secondo le procedure semplificate di cui all'art. 14 della L.R. 14/2017, garantendo le consuete forme di pubblicità e di partecipazione al procedimento di adozione degli atti di pianificazione, al fine di salvaguardare i diritti di partecipazione dei privati o di chiunque ne abbia interesse, e contestualmente alla sua pubblicazione ne trasmettono copia integrale alla Regione (art. 13, comma 10 LR 14/17) - Direzione Pianificazione Territoriale e all'Ente Competente (Province art. 14, comma 4, LR 14/17).

La Variante urbanistica di adeguamento per poter seguire tale iter procedurale deve riguardare il semplice recepimento di quanto stabilito con i provvedimenti di cui all'art. 4, comma 2, lettera a) L.R. 14/17 anche in riferimento a quanto contenuto nella DGR n. 1366/2018 (VAS).

Pertanto, la presente Variante di adeguamento:

- **viene predisposta secondo le procedure semplificate previste dall'art. 14 della L.R. 14/2017 al fine di adeguare la strumentazione urbanistica del Comune ai contenuti della legge regionale sul contenimento del consumo di suolo;**
- **viene redatta secondo il testo, non vincolante, trasmesso dalla “Direzione Pianificazione Territoriale – tavolo tecnico permanente – appunti LR 14/2017” che ha l'obiettivo di fornire orientamenti e chiarimenti alle Amministrazioni locali ed un efficace supporto nell'attività di pianificazione comunale in merito agli adempimenti legati alla LR 14/2017.**

1.3 La scheda informativa – allegato A - art. 4, comma 5 L.R. 14/2017 e la trasmissione dei dati da parte del Comune

In attuazione dei principi informativi della L.R. 14/2017 la Regione ha richiesto ai singoli Comuni la compilazione della scheda informativa (Allegato A alla L.R. n. 14/2017) finalizzata a raccogliere le informazioni territoriali utili all’emanazione del provvedimento di Giunta Regionale. Nello specifico il Comune di Lazise, con Delibera di Giunta n. 165 del 24.08.2017 “Provvedimento di individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, di cui all’art. 2 comma 1 lettera e), in ottemperanza alle disposizioni dell’art. 13 comma 9 della legge regionale 14/2017 - approvazione dell'allegato A e degli elaborati cartografici” unitamente ai relativi allegati sottoelencati:

- 023043_AllegatoSchedaLR14_2017.pdf
- 023043_Elaborato_LR14_2017 - 1b.pdf
- 023043_Elaborato_LR14_2017 - 1a.pdf
- 023043_Elaborato_LR14_2017 - 2a.pdf
- 023043_Elaborato_LR14_2017 - 2b.pdf
- 023043_schedaLR14_2017.XLS

ha trasmesso in Regione i dati richiesti.

Con tale documentazione tramessa alla Regione:

- nella scheda informativa, alla voce “capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico vigente” è stata indicata la superficie territoriale prevista a destinazione residenziale e a destinazione produttiva e la superficie territoriale trasformata o interessata da procedimenti in corso.
- negli elaborati sono stati riportati gli “ambiti di urbanizzazione consolidata” ai sensi dell’art. 2 comma 1 lett e) della LR 14/2017 e le “superfici territoriali interessate da procedimenti in corso, a destinazione residenziale e produttiva,” (cioè dal PI in corso di formazione), specificate negli elaborati sopracitati identificati con n. 2a e 2b.

1.4 Analisi regionale dei dati raccolti

Sulla base dei dati trasmessi dai Comuni con le schede informative ed elaborati accompagnatori, la Giunta Regionale, sulla base della **Deliberazione 125/CR** (con cui sono state adottate le “Analisi, valutazioni e determinazione della quantità massima di consumo di suolo – Allegato B” ed è stata approvata la “Ripartizione quantità massima di consumo di suolo – Allegato C”), con **Deliberazione 668 del Maggio 2018, ai sensi dell’art. 4 comma 2 lett. a) della L.R. 14/2017** ha stabilito:

- la “quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale” (in coerenza con l’obiettivo comunitario di azzerarlo entro il 2050, secondo l’Allegato B “Analisi, valutazioni e determinazione della quantità massima di consumo di suolo”;
- la ripartizione di tale quantità massima di consumo di suolo per ambiti sovracomunali omogenei (ASO);
 - l’assegnazione delle relative quantità per ogni Comune.

2. LA L.R. 14/2017 E IL COMUNE DI LAZISE

2.1 Localizzazione del Comune nell'ASO di appartenenza

Dal confronto e dalle valutazioni specifiche delle tematiche di carattere territoriale e amministrativo, relative ai Comuni e agli ambiti, e fatte le opportune e necessarie modifiche per garantire una continuità territoriale, sono stati definiti n. 31 ASO – Ambiti sovracomunali omogenei, successivamente per ciascun ASO la Regione ha definito la percentuale di superficie trasformabile.

La ripartizione e assegnazione della quantità massima di consumo di suolo per ciascun Comune è stata definita sulla base di indicatori ai quali è stata applicata una serie di correttivi quali:

- la classe sismica,
- la tensione abitativa,
- l'attuazione di varianti verdi.

ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI			QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO
					RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale dopo CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO	Variazione per classe sismica (2=-0,5%; 3=0%; 4=+0,5%)	Variazione per tensione abitativa (no=0%; si=+0,5%)	Variazione per varianti verdi (0,0001=0,05=-0,50%; 0,06=0,10=-1%; 0,11=1,4=-1,5%)	
				ha	ha	%	ha	%	%	%	ha
16	23043	Lazise	Verona	23,85	14,31	75,35%	10,78	0,00%	0,00%	0,00%	10,78

Il Comune di Lazise fa parte dell'ASO n. 16 “Verona, Lago di Garda, Monte Baldo - Collina”, comprendente 12 Comuni¹, e come risulta dall'allegato C della DGR 668/2017, la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio di Lazise è stata stabilita in ha 10,78.

Tale DGR 668/2018 stabilisce altresì che la quantità massima di consumo di suolo ammessa, non potrà in ogni caso superare il residuo effettivo di Superficie Agricola Utilizzata Trasformabile calcolato come quota rimanente di SAU trasformabile a seguito delle previsioni operate con il PI.

¹ Affi, Bardolino, Castelnuovo del Garda, Cavaion Veronese, Costermano, Garda, Lazise, Pastrengo, Peschiera del Garda, Rivoli Veronese, Torri del Benaco, Valeggio sul Mincio.



2.2 Obiettivi e procedimento dell'adeguamento alla L.R. 14/2017

Obiettivo di tale adeguamento ai sensi della L.R. 14/2017 è il recepimento della nuova disciplina regionale sul contenimento del consumo di suolo all'interno dello strumento urbanistico vigente. Il recepimento si esplica mediante:

1. verifica, con conferma o rettifica, dei dati della scheda informativa – Allegato A art. 4 comma 5 ed elaborati accompagnatori, trasmessi alla Regione ai soli fini dell'applicazione della stessa L.R., e conseguente precisazione / chiarimento della differenza tra le “Aree di urbanizzazione consolidata del PAT di cui all'art. 13 L.R. 11/2004” e gli “Ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 2, comma 1 lette e) e art. 13, comma 9 della LR 14/2017”.
2. verifica, con conferma o rettifica, dei dati della scheda informativa – Allegato A art. 4 comma 5 ed elaborati accompagnatori, trasmessi alla Regione;
3. verifica, con conferma o rettifica degli “ambiti di urbanizzazioni consolidata (AUC), di cui all'art. 2 comma 1 lett. e) LR 14/2017, precedentemente individuati e trasmessi alla Regione ai sensi dell'art. 13, comma 9 della citata legge, in riferimento anche alle precisazioni contenute nell'Allegato B, alla DGR n. 668/2018. L'elaborato grafico costituirà base conoscitiva per l'applicazione della norma e il registro del suolo in sede operativa;

4. verifica, che il quantitativo massimo di suolo consumabile assegnato dalla D.G.R. 668/2018 non risulti superiore alla Superficie Agricola Utilizzata trasformabile calcolata in sede di approvazione del P.A.T., ovvero a quella residua stabilita dal P.I.
5. introduzione norma di adeguamento dei nuovi limiti di trasformabilità del territorio secondo quanto specificato dalla D.G.R. 668/2018 “quantità massima di consumo di suolo ammesso” articolata in:
 - direttive per la fase di revisione o riconferma delle scelte localizzative delle trasformazioni urbanistiche comportanti consumo di suolo entro i limiti stabiliti, affinché siano attivate procedure ad evidenza pubblica atte a garantire la trasparenza, equità ed adeguatezza, in sintonia con quanto previsto dal comma 4bis, lett. b, dell’art. 17 LR 11/2004.
 - indicazioni per il monitoraggio e controllo del consumo di suolo da includere nel PI e successive varianti, come da indicazioni riportate nell’elaborato normativo.
6. integrazione alle N.T. del PAT vigente della definizione di “quantità massima di suolo ammesso dalla D.G.R. 668/2018;
7. Redazione di un elaborato normativo riguardante:
 - introduzione della definizione del tematismo “ambiti di urbanizzazione consolidata” contenuta nell’articolo 2, comma 1, lettera e) della LR 14/2017, ai soli fini dell’applicazione della stessa L.R., e conseguente precisazione / chiarimento della differenza tra le “Aree di urbanizzazione consolidata del PAT di cui all’art. 13 LR 11/2004” e gli “Ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all’art. 2, comma 1 lett. e) e art. 13, comma 9 della LR 14/2017”;
 - introduzione norma di adeguamento dei nuovi limiti di trasformabilità del territorio secondo quanto specificato dalla DGR 668/2018 “quantità massima di consumo di suolo ammesso”.

2.2.1 Verifica dei dati della Scheda informativa

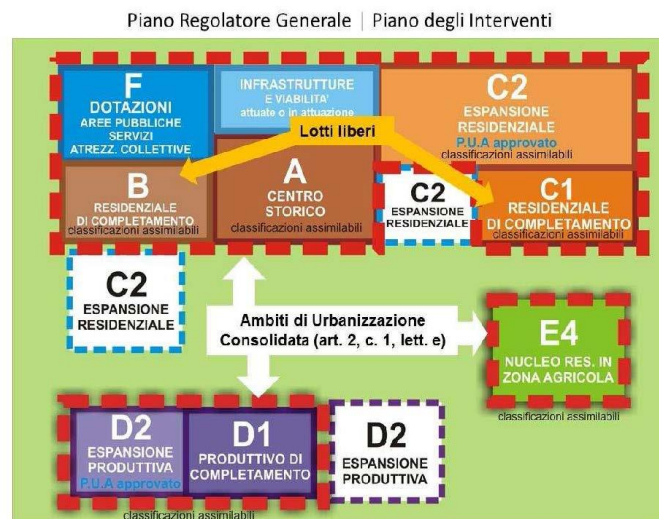
Secondo indicazioni e schemi esemplificativi indicati al punto 2 dell’Allegato B alla D.G.R. 668/2018 con la presente Variante al P.A.T. di adeguamento alla L.R. 14/2017, si è ritenuto di aggiornare, a titolo conoscitivo, i dati della scheda informativa trasmessa alla Regione in data 24/08/2017 con prot. n. **19.818** e n. **19.824**.

2.2.2 Verifica Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC)

Tenuto conto che:

1. la L.R. 14/17 stabilisce che i Comuni, ai sensi dell’art. 13 comma 9 “confermano o rettificano” gli ambiti di urbanizzazione consolidata riportati negli elaborati

- accompagnatori della scheda informativa, sulla base delle precisazioni fornite dalla DGR 668/2018 su cosa debba intendersi per “ambiti di urbanizzazione consolidata”;
- per la delimitazione degli “ambiti di urbanizzazione consolidata” deve essere fatto riferimento alle classificazioni delle aree di completamento effettuate dagli Strumenti urbanistici conformativi (PRG e/o PI), comprendendo tra queste anche le aree destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, con procedimenti attuativi in corso di realizzazione;
 - l'allegato B alla DGR 668/2018 nello schema illustrativo fig. 3.1 “schema illustrativo delle modalità di ricognizione degli ambiti di urbanizzazione consolidata” ne sintetizza la perimetrazione facendo riferimento allo zoning di cui al D.M. n. 1444 del 1968 come previsto per i Piani Regolatori Generali, o alle classificazioni assimilabili eventualmente effettuate dai nuovi Piani degli Interventi.



Rispetto allo schema illustrativo di cui sopra, nella verifica degli ambiti di urbanizzazione consolidata condotta con il presente adeguamento alla L.R. 14/2017 si è ritenuto opportuno rettificare / aggiornare parzialmente la precedente delimitazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata trasmessa alla Regione in data 24/08/2017.

Nello specifico, alcuni ambiti di urbanizzazione consolidata sono stati rettificati/ aggiornati come segue:

- comprendendo la superficie territoriale trasformata o interessata da procedimenti in corso a destinazione residenziale e/o produttiva da All.A art. 4 comma 5 all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata:
 - parte di Rs/24 in loc. Madonna del Pergolato (PdC convenzionato e rilasciato);
 - parte di Zone residenziali rade soggette a intervento edilizio diretto n. 2 (Rr2) limitrofo alla Chiesetta di San Fermo e Rustico (PdC convenzionato e rilasciato);
 - parte di Zone residenziali rade soggette a intervento edilizio diretto n. 1 (Rr1) limitrofo alla Chiesetta di San Fermo e Rustico (convenzionato);
 - Rs/3 oss.52 in loc. Vallesana (PdC convenzionato e rilasciato);
 - Ap/p n. 6 art. 6 LR 11/2004 Va/a1 in loc. Vallesana (convenzionato);

- PUA 66 limitrofo al cimitero di Lazise (convenzionato);
- Ap/p n. 3 art. 6 LR 11/2004 – Centro culturale polifunzionale (convenzionato);
- PUA 24 Zone residenziali soggette a Piano Esecutivo Confermato (convenzionato);
- V4/a1 – Acc. 4 nelle limitrofe vicinanze della loc. Crocetta (convenzionato);
- Ap/p n.4 art. 6 LR 11/2004 in loc. Paiari (convenzionato);
- Rs 46 in loc. Praleor (PdC convenzionato);
- parte di Rs/28 in loc. Croce Papale (PdC rilasciato);
- parte di Rs 10 in loc. Mombinda (PdC convenzionato);
- Zona Rs – Aree libere soggette a Piano Urbanistico Attuativo PUA/ Rs/38 (convenzionato);
- Zona R –Zone residenziali soggette a Piano Urbanistico Attuativo PUA n. 64 limitrofo al Camping Costa al Sole (convenzionato);
- Zona Rs – Aree libere soggette a Piano Urbanistico Attuativo PUA/ Rs/41 in loc. Gasco di Sopra (convenzionato);
- Zona Rs – Zone residenziali soggette a Piano Urbanistico Attuativo PUA n. 53 in loc. Pacengo (convenzionato);
- Zone Rs – Aree libere a intervento diretto n. 20 (PdC approvato)
- V4/a1 – Acc. 15 “parcheggio Gardaland” (convenzionato);
- Zone Rs – Aree libere a intervento diretto n. 15 (PdC rilasciato)
- Zona Rr – Zone residenziali rade soggette a intervento edilizio diretto n. 4 nei pressi di Villa Fumanelli (convenzionato).

2. inserendo:

- gli ambiti di edificazione diffusa da Var. n. 1 al PAT;
- il sistema dell’edilizia con valore storico – ambientale recepito da Var. n 1 al PAT;
- Zone residenziali soggette a strumento urbanistico attuativo n. 61b da Var. 4c;
- Accordo pubblico / privato art. 6 LR 11/2004 “Gariggio” a seguito della Sentenza del Consiglio di Stato e della conferma di tale previsione nella Var. n. 5 al PI adottata con D.C.C. n. 16 del 20.02.2018 e della Var. 1 al PAT approvata con D.C.C n. 24 del 26.04.2018;
- PUA 63 – Cà Bosco;
- Piccoli nuclei residenziali in ambito agricolo in loc. Donzella, Cà dei Prati, Mirandole, Carlottes di Sotto, Caldane ecc, a seguito di una ricognizione della realtà, attraverso un’analisi più dettagliata dell’esistente, dalla fonte di google maps;
- Ampliamento ambiti di urb. consolidata a ridosso/ ricucitura del consolidato esistente (es. loc. Cà Isidora, loc. Fossalta, loc. Vallesana);
- ambito di urb. consolidata in loc. Confine, configurantesi come relitto areale intercluso tra urbanizzazione consolidata preesistenze e asse viario di scorrimento territoriale, tenuto conto di esigenze di un suo complessivo riassetto funzionale, anche nell’ottica della programmata riorganizzazione della viabilità e tenuto conto altresì che lo stesso non si presta all’uso agricolo;

3. escludendo:

- l’ambito di accordo pubblico / privato n.1 V4/a1 in quanto accordo stralciato (con Var 6 al PI);
- area per attrezzature parco gioco e sport – impianti sportivi non agonistici, sita in Via Marengo, in quanto previsione di piano non confermata;
- attrezzature di interesse comune – strutture curative ricettive, situate in loc. Gasco di Sopra, in quanto previsione di piano non confermata;
- modifiche alla zonizzazione apportate con PI - Var. 5.

4. aggiornando i dati della scheda informativa trasmessa in Regione in data 24.08.2017 (compilata a seguito PI - Var 4c) in base al contenuto dei sopracitati punti 1, 2 e 3, nonché in riferimento al PI - Var. 6/a.

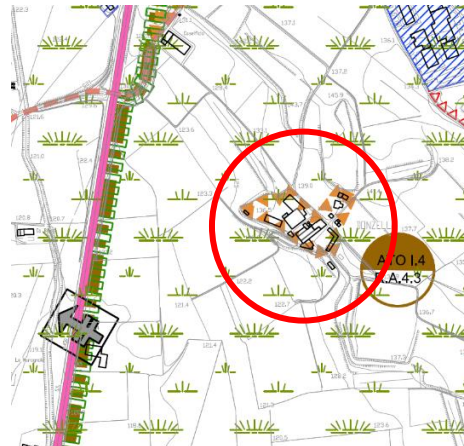
Esempi di rettifica/ aggiornamento degli ambiti di urbanizzazione consolidata trasmessa alle Regione in data 24.08.2017 - Stralci cartografici di alcuni ambiti di urbanizzazione consolidata inseriti con il presente adeguamento alla L.R. 14/2017

1) Loc. Donzella – Esempio di ambito di edificazione diffusa Corte Donzella

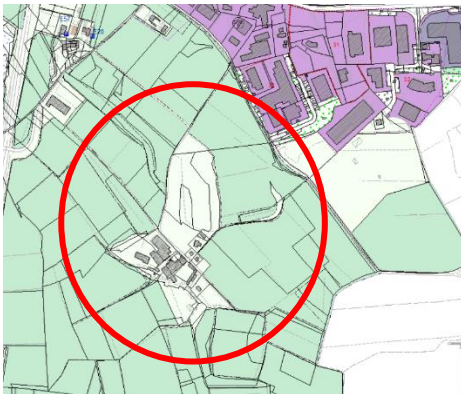
Fonte: Google Maps



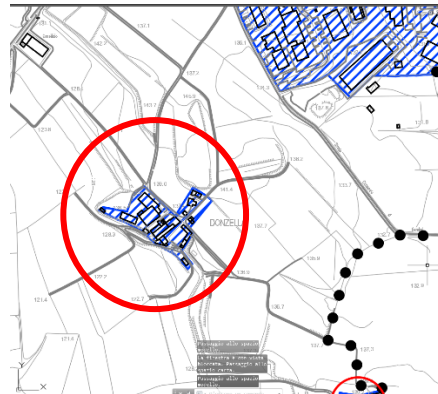
Variente n. 1 al PAT



Variente n. 5 al PI

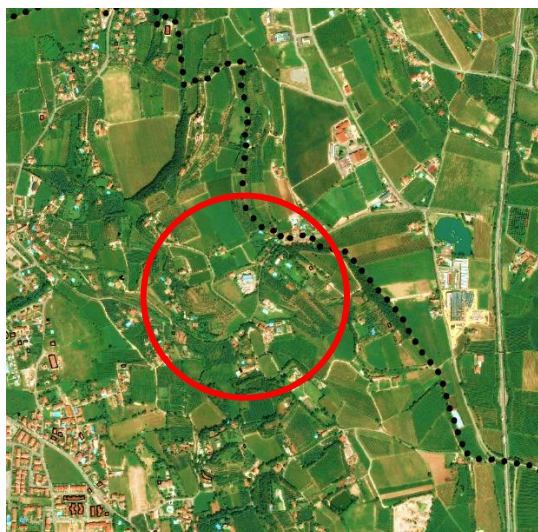


L.R. 14/2017 – Ambiti di urbanizzazione consolidata

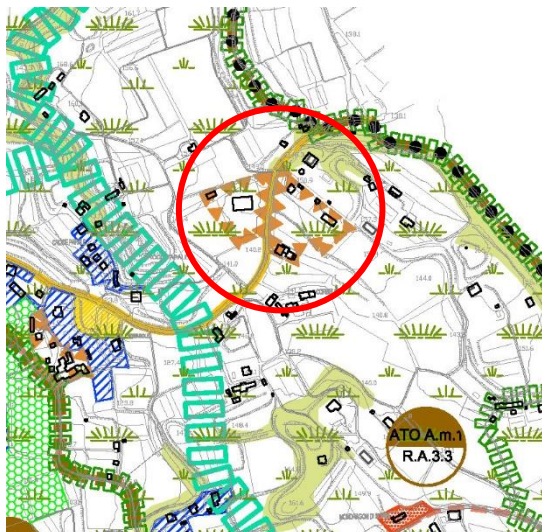


2) Loc. Montioni – Esempio di ambito di edificazione diffusa

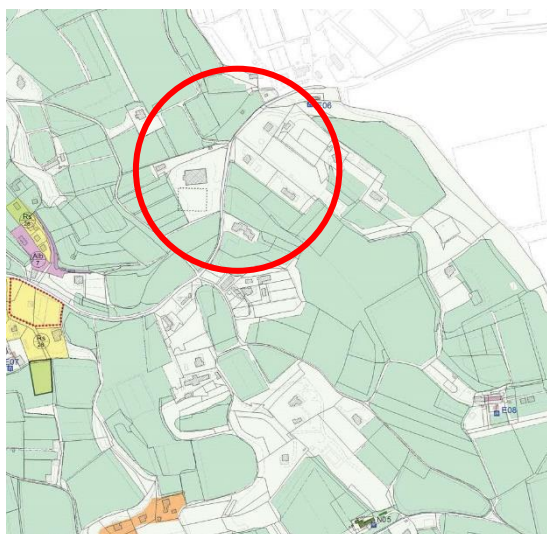
Fonte: Google Maps



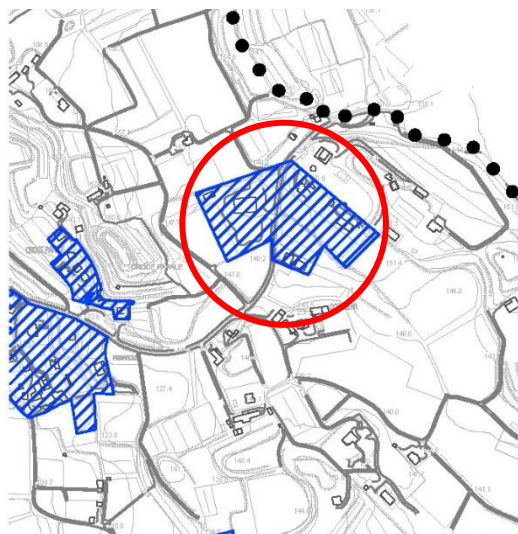
Variante n. 1 al PAT



Variante n. 5 al PI



L.R. 14/2017 – Ambiti di urbanizzazione consolidata

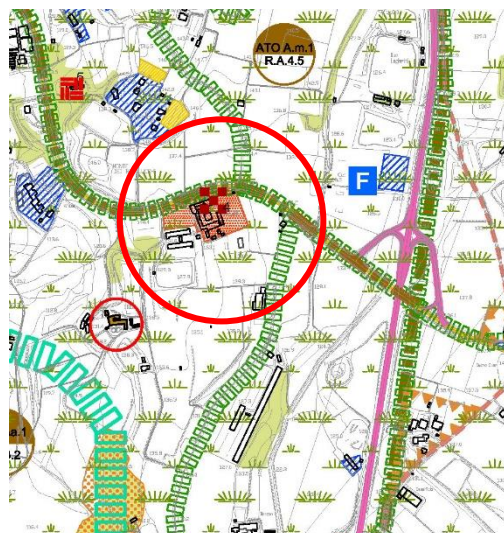


3) Loc. Saline – Esempio di Villa Veneta (Villa Saline - Fratta Pasini)

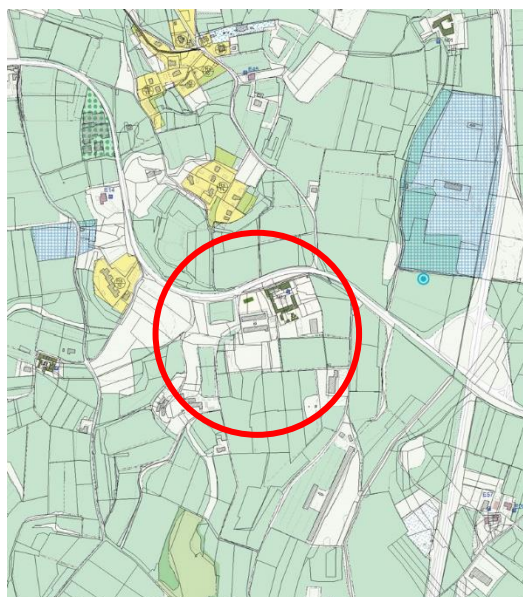
Fonte: Google Maps



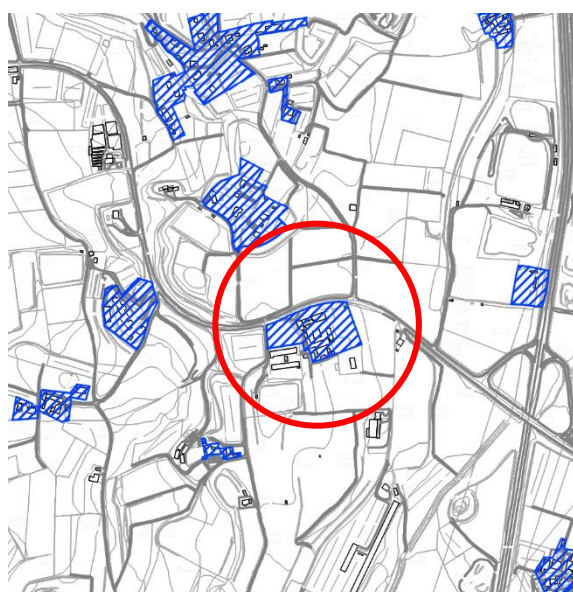
Variente n. 1 al PAT



Variente n. 5 al PI



L.R. 14/2017 – Ambiti di urbanizzazione consolidata

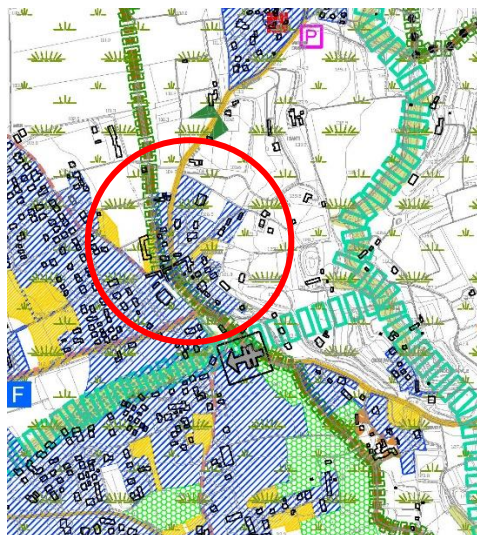


4) Loc. Vallesana

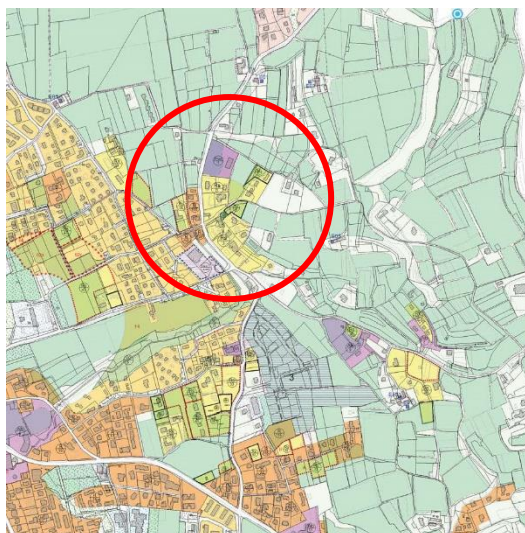
Fonte: Google Maps



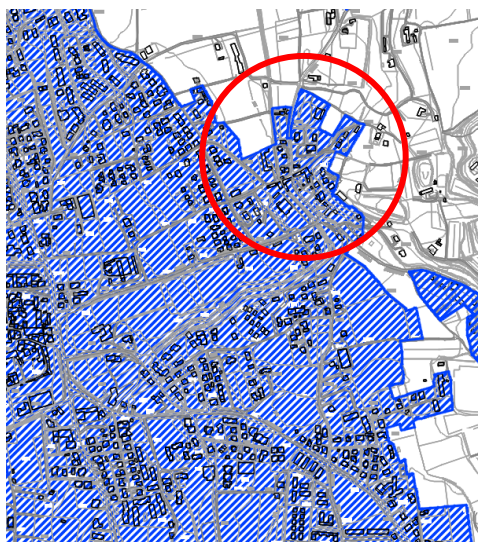
Variante n. 1 al PAT



Variante n. 5 al PI

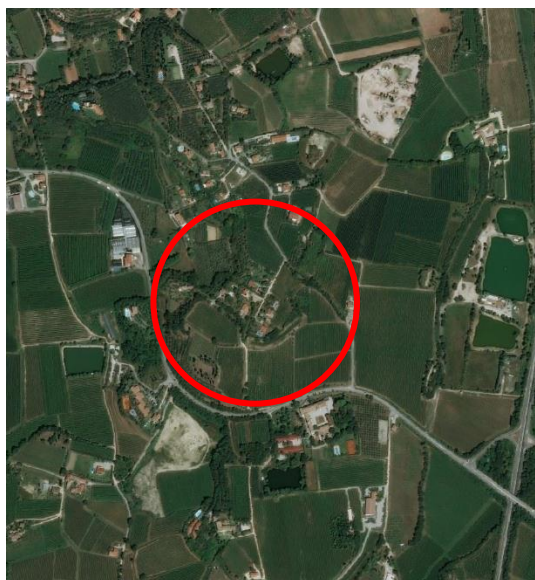


L.R. 14/2017 – Ambiti di urbanizzazione consolidata

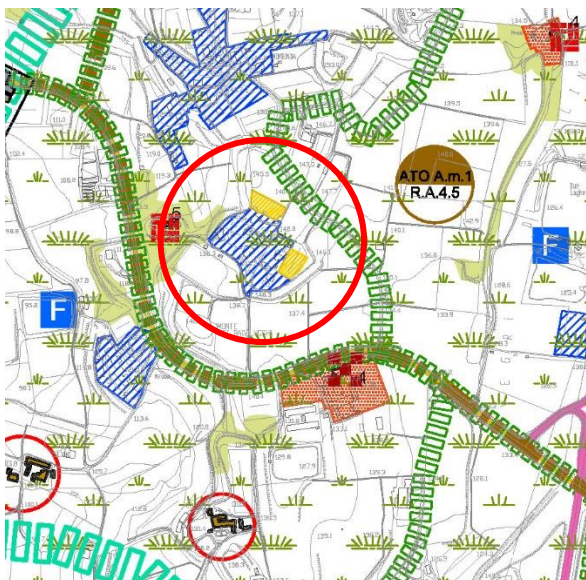


5) Loc. Monte dei Badalucchi – Zona RS

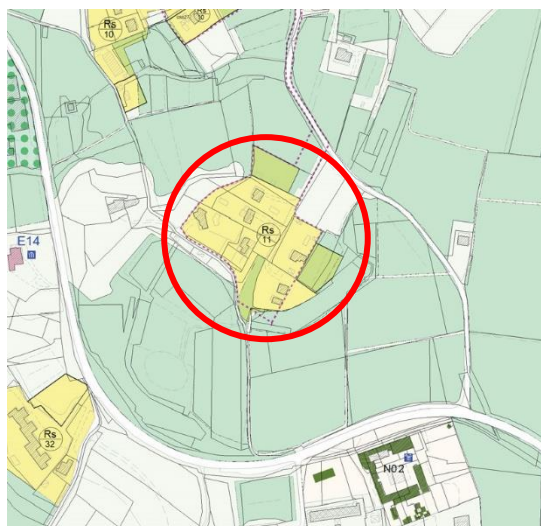
Fonte: Google Maps



Variante n. 1 al PAT



Variante n. 5 al PI



L.R. 14/2017 – Ambiti di urbanizzazione consolidata



3. ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA L.R. 14/2017 E DGR 668/2018

La Variante in argomento, si configura come adempimento comunale secondo le procedure degli artt. 13 “Disposizioni transitorie” e 14 “Procedure per l’adeguamento degli strumenti urbanistici comunali” della L.R. 14/2017 e della D.G.R. 668/2018.

L’obiettivo perseguito è l’assunzione della quantità massima di consumo di suolo ammesso per il Comune di Lazise fissato in ha 10,78 dalla D.G.R. 668/18.

Sempre come stabilito dalla D.G.R. 668/2018, per i Comuni dotati di P.A.T., la quantità assegnata di consumo di suolo non potrà in ogni caso superare il residuo effettivo di S.A.U., calcolato in sede di approvazione del P.A.T., ovvero a quella residua a seguito dell’approvazione del P.I., non potendo diversamente considerare applicabile il valore assegnato se superiore.

Considerato che:

- **la quantità massima di consumo di suolo ammesso con D.G.R. 668/2018 per il Comune di Lazise è pari a ha 10,78 (mq 107.800);**
- **a seguito monitoraggio consumo di SAU effettuato con PI – Variante 6/a risulta una quantità SAU residua trasformabile pari a ha 12, 5175 (mq 125.175);**

la quantità massima di consumo di suolo ammessa per il Comune di Lazise è di ha 10,78

Sono, comunque, sempre consentiti in deroga al limite stabilito gli interventi previsti dall’art. 12 comma 1, LR 14/2017.

I Piani degli Interventi che saranno adottati successivamente al presente adeguamento dovranno effettuare attività di ricognizione e di monitoraggio sul consumo di suolo in riferimento alla quantità massima di consumo di suolo ammesso (ha 10,78), predisponendo un apposito Registro Fondiario, con specificata la superficie utilizzata e sottratta al quantitativo di suolo trasformabile assegnato di ha 10,78/ mq 107.800 del nuovo volume assentito e realizzato.

Sempre come in precedenza riportato con l’adeguamento alla L.R. 14/2017, a seguito rettifica degli ambiti di urbanizzazione consolidata, a titolo conoscitivo si è ritenuto di aggiornare i dati della scheda informativa art. 4 comma 5, utilizzando per tale operazione il modello excel reso disponibile nel sito regionale dedicato alla L.R. 14/2017 e reperibile al seguente link: [//www.regione.veneto.it/web/ambiente-e-territorio/scheda-dati](http://www.regione.veneto.it/web/ambiente-e-territorio/scheda-dati), come segue:

3.1 Allegato A – Scheda Informativa Art. 4 Comma 5 del Comune di Lazise pubblicata sul sito della Regione Veneto

Maggio 2018



REGIONE DEL VENETO

Dati strumento urbanistico generale vigente (PAT o PRG)

Codice ISTAT Comune	023043	data	24/08/2017	prot. n.	358361
Comune	Lazise				
Provincia	Verona				
Superficie Territoriale	mq	63039664			
Popolazione	n.	6974	abitanti al	03/07/2017	
Comune ad Alta Tensione Abitativa	NO		Zona altimetrica	C	
			<small>(C=Collina, P=Planura, M=Montagna)</small>		
Classe sismica	3		Comune litoraneo	NO	

Capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente			
Superficie Territoriale prevista	Destinazione residenziale	mq	445714
	Destinazione produttiva	mq	93166
Superficie Territoriale trasformata o interessata da procedimenti in corso	Destinazione residenziale	mq	260732
	Destinazione produttiva	mq	39647
Superficie residua			238501
Superfici oggetto delle varianti allo strumento urbanistico generale ai sensi della LR 16/3/2015, n. 4, art. 7 - Varianti Verdi	mq	0	
Altre superfici oggetto di interventi programmati dai Consorzi di Sviluppo - art. 36, c. 5, della Legge 5/10/1991, n. 317	mq	0	
Aree dismesse	mq	21370	

PAT

SI

Banca Dati della Copertura del Suolo del Veneto - 2012

Dati relativi al comune di riferimento resi a solo scopo informativo

Classe 1. TERRITORI MODELLATI ARTIFICIALMENTE		
1.1 Tessuto Urbano	mq	3957733
1.2 Aree industriali, commerciali e infrastrutturali	mq	1517524
1.3 Zone estrattive, discariche, cantieri, aree in costruzione o in attesa di una destinazione d'uso	mq	400683
1.4 Aree verdi artificiali non agricole	mq	1813385
Totale	mq	7689325
Classi 2 - 3 - 4 - 5 TERRITORI AGRICOLI, BOSCATI, SEMINATURALI, ECC.		
2. Territori agricoli	mq	18375776
3. Territori boscati e aree seminaturali	mq	1267466
4. Ambiente umido	mq	25604
5. Ambiente delle acque	mq	35681493
Totale	mq	63039664

Il documento ha mero valore riepilogativo delle schede compilate, sottoscritte e trasmesse dai Comuni. Eventuali errori o discordanze tra i dati qui riportati e quelli ufficialmente trasmessi dai Comuni potranno essere comunicati all'indirizzo [pianificazione territoriale@regione.veneto.it](mailto: pianificazione territoriale@regione.veneto.it)

3.2. Allegato A – Scheda Informativa Art. 4 Comma 5 del Comune di Lazise aggiornata a seguito rettifica degli ambiti di urbanizzazione consolidata (costituente Elab. 3 del PAT - Variante di “adeguamento alla L.R.14/2017- D.G.R. 668/2018)



Allegato A

Scheda Informativa (art. 4, comma 5)

Codice ISTAT Comune	023043		
Comune	Lazise		
Provincia	Verona		
Superficie Territoriale mq	63039664	Comune dotato di PAT	SI
Popolazione n.	7060	abitanti al	31/10/2018
Comune ad Alta Tensione Abitativa	NO	Zona altimetrica	C
Classe sismica	3	(C=Collina, P=Pianura, M=Montagna)	
		Comune litoraneo	NO

Capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente			
Superficie Territoriale prevista (1)	Destinazione residenziale	mq	445714
	Destinazione produttiva ^(a)	mq	93166
Superficie Territoriale trasformata o interessata da procedimenti in corso (*)	Destinazione residenziale	mq	78327
	Destinazione produttiva ^(a)	mq	39647

^(a) industriale, artigianale, commerciale, direzionale, turistico-ricettiva, ecc.

Superfici oggetto delle varianti allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 - Varianti Verdi (*)	mq	0
Altre superfici oggetto di.... (*)	mq	0
Aree dismesse (*)	mq	21370

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

Allegati

4. ADEGUAMENTO A D.G.R.V. 669/2018 – REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO

Secondo indicazioni della Provincia di Verona contenute nelle “Linee Guida per l’adeguamento dei piani comunali vigenti” ai fini della prevalenza delle nuove definizioni aventi incidenza urbanistica sui regolamenti edilizi e norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti, vengono recepite le nuove definizioni del RET con l’inserimento nelle NT del PAT di una norma che richiami tali definizioni uniformi, demandando al PI, con modifica delle NTO, il recepimento delle definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica.

5. CONTENUTI DELL’ADEGUAMENTO ALLA L.R. 14/2017 – D.G.R. 668/2018

L’adeguamento in oggetto consiste nel recepimento delle disposizioni normative, come riportate nell’Elaborato “normativa di adeguamento alla LR 14/2017”, relative al contenimento del consumo di suolo e della quantità massima di consumo di suolo assegnato dalla D.G.R. 668/2018 con:

- Redazione elaborato 1 Carta degli “Ambiti di urbanizzazione consolidata” in scala 1:10.000;
- Redazione di un elaborato normativo riguardante:
 1. inserimento della definizione del tematismo “ambiti di urbanizzazione consolidata” contenuta nell’articolo 2, comma 1, lettera e) della LR 14/2017, ai soli fini dell’applicazione della stessa L.R., e conseguente precisazione / chiarimento della differenza tra le “Aree di urbanizzazione consolidata del PAT di cui all’art. 13 LR 11/2004” e gli “Ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all’art. 2, comma 1 lettera e) e art. 13, comma 9 della LR 14/2017” in quanto trattasi di tematismi diversi, seppur somiglianti:
 - 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”.*
 - aree di urbanizzazione consolidata: *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) LR 11/2004. Tali aree, a differenza degli ambiti di urb. rientrano tra i tematismi progettuali del PAT, previsti dall’atto di indirizzo ai sensi dell’art. 50 della LR 11/2004 e approvato con DGR 3178 del 8 ottobre 2004: lett g) specifiche tecniche per la rappresentazione dei piani comprensive delle tavole di progetto.*

Il PAT, per definizione, è uno strumento strutturale, non conformativo, pertanto, partendo da tale concetto, la rappresentazione delle aree di urbanizzazione consolidata, non assume valore

conformativo, bensì pianificatorio, delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono demandate al PI.

Gli ambiti di urbanizzazione consolidata, individuati con la variante di adeguamento alla LR 14/2017, discendono da una ricognizione dello stato di attuazione delle previsioni di piano, sullo stato di fatto e di diritto di quelle aree che rivestono le caratteristiche, sopra descritte dalla legge, effettuata da parte della Giunta o dal Consiglio.

Tale distinzione dei tematismi si rileva anche dall’opportunità di potersi avvalere dei criteri di esclusione di cui alla DGR n. 1717/2013 non assoggettando a valutazione ambientale strategica (VAS) o a verifica VAS, gli strumenti urbanistici adeguati ai contenuti di cui alla legge regionale n. 14/2017 e della DGR. n. 668/2018.

- inserimento norma di adeguamento dei nuovi limiti di trasformabilità del territorio secondo quanto specificato dalla DGR 668/2018 “quantità massima di consumo di suolo ammesso” articolata da:
 - direttive per la fase di revisione o riconferma delle scelte localizzative delle trasformazioni urbanistiche comportanti consumo di suolo entro i limiti stabiliti, affinché siano attivate procedure ad evidenza pubblica atte a garantire la trasparenza, equità ed adeguatezza, in sintonia con quanto previsto dal comma 4bis, lett. b, dell’art. 17 LR 11/2004.
 - indicazioni per il monitoraggio e controllo del consumo di suolo da includere nel PI e successive varianti, in ogni caso almeno ogni due anni.

6. ELABORATI DEL PAT – VARIANTE DI “ADEGUAMENTO ALLA L.R. 14/2017 – DGR 668/2018”

La Variante di “adeguamento alla LR 14/2017 – DGR 668/2018” è costituita dai seguenti elaborati:

- 1) Elaborato 1 Carta degli “Ambiti di urbanizzazione consolidata – AUC art. 2 c. 1 lett. e) e art. 13 c. 9 L.R. 14/2017”, 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”;
- 6) Cd – rom contenente aggiornamento Quadro conoscitivo (elaborato da predisporre a seguito approvazione del presente adeguamento)
- 7) **Adempimenti Valutativi**
 - Dichiarazione di non necessità della valutazione di incidenza (VINCA);
 - Asseverazione della non necessità della valutazione di compatibilità idraulica

7. ADEMPIMENTI VALUTATIVI

1. VAS (D. Lgs. 152/2006, art. 11 e 12 e DGRV 1717/2013)

La DGRV n. 1366 del 18.09.2018 riconosce alle varianti al PAT in adeguamento ai contenuti della LR 14/2017 e DGR n. 668/2018 l'esclusione dalla procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS.

2. V.Inc.A (D.P.R. 357/97 e DGRV 1400/2017)

Poiché la DGRV n. 1366 del 18.09.2018 non effettua riferimenti alla Valutazione di incidenza, per la Variante di adeguamento alla LR 14/2017 al PAT è stata prodotta apposita Dichiarazione di non necessità della Vinca (mod. E della DGR 1400/2017).

3. Compatibilità Idraulica (DGRV 2948/2009)

La variante è accompagnata dall'Asseverazione di non necessità della valutazione di compatibilità Idraulica ai sensi dell'Allegato A della DGRV 2948/2009, da inviare all'Ufficio Regionale del Genio Civile competente per territorio.

4. Valutazione sismica (DGRV 1572/2013)

Vista la D.G.R. 3308 del 04.11.2008 riguardante l'applicazione delle nuove Norme Tecniche sulle costruzioni in zona sismica nella redazione della pianificazione urbanistica, con la quale è fatto obbligo per i Comuni in zona sismica 1 e 2 della redazione di uno specifico studio di compatibilità sismica.

Visti i contenuti della Variante al PAT del Comune di Lazise “adeguamento alla L.R. 14/2017 – D.G.R. 668/2018” e data la classificazione in zona sismica 3 del territorio comunale di Lazise, per tale Variante non è richiesto uno specifico studio di compatibilità sismica.