



Comune di Gazzo Veronese  
Regione del Veneto  
Provincia di Verona

---

# P.A.T.

**Piano di Assetto del Territorio**  
variante n.1  
adeguamento alla LR. 14/2017 - consumo del suolo  
rientrante nell'ambito del PATI della Bassa Pianura Veronese

**elaborato B**

adozione - DCC.  
approvazione - DCC.

**Maggio 2021**

---

**Relazione tecnica**

**Progettista:**  
GianLuca Trolese - urbanista

**Sistema Informativo:**  
Gianluca Gallato - urbanista





Piano di Assetto del Territorio (PAT) – Variante n. 1, rientrante nell'ambito del PATI della Bassa Pianura Veronese

Variante di adeguamento alla LR. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo

## ELABORATO D | RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA.....	4
2. LA VARIANTE DI ADEGUAMENTO DELLA LEGGE REGIONALE 14/2017 .....	7
2.1 La strumentazione urbanistica comunale - PRC .....	7
2.2 Gli obiettivi della variante n. 1 al PAT/PATI per l'ambito del territorio di Gazzo Veronese .....	8
2.3 Procedura per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alla LR. 14/2017 .....	9
2.4 Elaborati costitutivi della variante n. 1 al PAT/PATI per l'ambito del territorio di Gazzo Veronese .....	9
2.5 I contenuti della variante n. 1 al PAT/PATI per l'ambito del territorio di Gazzo Veronese .....	10



## 1. PREMESSA

Con l'entrata in vigore della LR. 14 del 24.06.2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 «Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio», il legislatore regionale detta norme di programmazione dell'uso del suolo volte ad una riduzione progressiva e controllata della superficie artificiale, alla tutela del paesaggio, delle reti ecologiche e delle superfici agricole e forestali, alla rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato il tutto avviando la revisione della strumentazione urbanistica comunale al fine di ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050.

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

La legge introduce e definisce per la prima volta all'interno del quadro normativo regionale il concetto di **consumo di suolo**, inteso come «l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale». Tale definizione si unisce ad altri nuovi concetti introdotti dal legislatore regionale, che vogliono indirizzare la pianificazione urbanistica dei Comuni verso un nuovo modello di sviluppo basato sul risparmio e la preservazione del suolo naturale e volto prioritariamente alla trasformazione del tessuto urbanistico esistente, alla riconversione del patrimonio edilizio, alla rigenerazione urbana e all'eliminazione degli elementi di degrado ed incoerenza urbanistica.

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



Nella DGR. 1325/2018 al punto 8 " Quantità massima di consumo di suolo ammissibile assegnata ai comuni: eventuale rideterminazione" si evince:

Con l'acquisizione delle informazioni relative a 570 su 574 comuni veneti (pari al 99,3%), si ritengono concluse, in sede di prima applicazione, le misure di programmazione regionale ai sensi dell'art. 4 comma 2 lett. a) della LR 14/2017, che hanno consentito la determinazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale fino all'anno 2050, pari a 12.793 ettari, e la sua ripartizione per ogni Comune.

Pertanto, per i 4 Comuni che non hanno trasmesso la Scheda informativa si ritiene, in questa fase, di attribuire una quantità massima di suolo consumabile pari a zero. Di seguito l'elenco:

ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	Quantità Massima CONSUMO DI SUOLO AMMESSO ha
19	023037	Gazzo Veronese	Verona	0,00
2	025058	Sovramonte	Belluno	0,00
23	029026	Gavello	Rovigo	0,00
20	029031	Lusia	Rovigo	0,00

La suddetta quantità di suolo consumabile, trova applicazione fino all'eventuale rideterminazione della nuova quantità che potrà essere assegnata con successivo provvedimento di Giunta regionale.

Con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1911 del 17 dicembre 2019 sono stati approvati i criteri di utilizzo della quantità di "riserva" del suolo regionale consumabile di cui alla DGR n. 668/2018, infatti, in sede di approvazione definitiva del provvedimento per determinare la quantità massima di consumo di suolo ammessa fino all'anno 2050, pari a 12.793 ettari (DGR 668/2018), si è determinata una quantità di suolo "disponibile" ( $\Delta$  max CS = 8.530 ettari) quale "riserva" per le opportune revisioni e rideterminazioni che, negli anni, dovessero necessitare, anche alla luce del monitoraggio previsto dal comma 6 dell'art. 4 della LR 14/2017.

L'ultimo capitolo dell'Allegato D alla DGR n. 668/2018, precisa "che per eventuali revisioni della quantità di consumo di suolo assegnata e per i comuni che non hanno ancora avviato la redazione del PAT e/o hanno esaurito la capacità edificatoria del PRG come documentato nella Scheda informativa trasmessa (quantità assegnata pari a zero), la Giunta potrà successivamente valutare le richieste dei Comuni potendo utilizzare la c.d. "riserva" di 8.530 ettari, nel rispetto dei criteri che saranno oggetto di separato provvedimento e tenuto



conto delle indicazioni riportate al punto 4) del parere espresso dalla Seconda Commissione consigliare.

Ai sensi dell'articolo 13 della LR. 14/2017, i Comuni dovranno predisporre una variante di adeguamento dello strumento urbanistico generale secondo una procedura semplificata, codificata dall'articolo 14 della LR. 14/2017.

La variante n. 1 al PAT/PATI rientrante nell'ambito del PATI della Bassa Pianura Veronese - per l'ambito del territorio di Gazzo Veronese denominata "Variante 1 - adeguamento alla LR. 14/2017 - consumo del suolo", prevede una revisione della propria disciplina urbanistica al fine di adeguarsi alle nuove disposizioni regionali.



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

### 2.1 La strumentazione urbanistica comunale - PRC

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

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

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

Il Comune di Gazzo di Veronese è dotato di:

PAT/PATI	PAT rientrante all'interno del PATI denominato "Bassa Pianura veronese" che disciplina distintamente tutto il territorio comunale dei comuni di Concamarise, Salizzole, Gazzo Veronese, Sanguinetto approvato con DGR. 1787 del 08/11/2011 ratificato, ai sensi dell'art. 15 della LR. 11/2004 e s.m.i. (BUR n. 89 del 29/11/2011);
PI	PIANO DEGLI INTERVENTI approvato con DCC n. 30 del 09.09.2013
	PIANO DEGLI INTERVENTI variante n°1 - variante verde 2016 approvata con DCC n. 05 del 15.03.2017
	PIANO DEGLI INTERVENTI variante n°2 - variante verde 2018 approvata con DCC n. 21 del 09.03.2017
	PIANO DEGLI INTERVENTI variante n°3 - variante verde 2020 approvata con DCC n. 5 del 09/04/2021

La Variante in oggetto di adeguamento dello strumento urbanistico generale costituisce un adeguamento normativo obbligatorio alle recenti disposizioni di legge regionali (LR. 14/2017 "Misure sul contenimento di suolo" e successiva DGR. 668/2018 e DGR. 1325/2018 "Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'art. 4 comma 2 lett a) della Legge Regionale 6 Giugno 2017 n.14"), mantenendo inalterati i contenuti, gli obiettivi e le azioni del Piano approvato con DGR n°1787 08.11.2011.



## 2.2 Gli obiettivi della variante n. 1 al PAT/PATI per l'ambito del territorio di Gazzo Veronese

La variante n. 1 al PAT/PATI rientrante nell'ambito del PATI della Bassa Pianura Veronese - per l'ambito del territorio di Gazzo Veronese denominata "Variante 1 - adeguamento alla LR. 14/2017 - consumo del suolo", si inserisce all'interno di un nuovo quadro culturale che inverte la logica di sviluppo insediativo che ha contraddistinto il sistema Veneto nell'ultimo trentennio, ponendo come obiettivo la riqualificazione dell'esistente, il contenimento del consumo del suolo, la valorizzazione del territorio ineditato e la rigenerazione urbana.

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

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

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

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





La variante n. 1 al PAT/PATI rientrante nell'ambito del PATI della Bassa Pianura Veronese - per l'ambito del territorio di Gazzo Veronese denominata facendo propri gli obiettivi del legislatore regionale, individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'articolo 2 co. 1 e) della LR. 14/2017 e determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4, co. 2 a) della LR 14/2017.

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

Il Comune di Gazzo Veronese approva la presente variante urbanistica al PAT/PATI rientrante nell'ambito del PATI della Bassa Pianura Veronese - per l'ambito del territorio di Gazzo Veronese, con la procedura semplificata cui art. 14 della LR. 14/2017 ovvero:

- entro otto giorni dall'adozione, la variante al PAT/PATI è depositata e resa pubblica presso la sede del comune per trenta giorni consecutivi, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia con le modalità di cui all'art. 32, della L. 69/2009 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile". Il comune può attuare ogni altra forma di pubblicità ritenuta opportuna;
- nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il consiglio comunale decide sulle stesse e contestualmente approva la variante semplificata;
- copia integrale della variante approvata è trasmessa, a fini conoscitivi, all'ente competente all'approvazione del PAT/PATI, ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione;
- la variante diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nel sito internet del comune.

### **2.4 Elaborati costitutivi della variante n. 1 al PAT/PATI per l'ambito del territorio di Gazzo Veronese**

La variante n. 1 al PAT/PATI rientrante nell'ambito del PATI della Bassa Pianura Veronese - per l'ambito del territorio di Gazzo Veronese è costituita dai seguenti elaborati che integrano il PATI vigente:

- A - Tavola. 5 - Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata "AUC" cui art. 2 LR. 14/2017 (variante 1 - PAT/PATI);  
Tav. 5-d – Comune di Gazzo Veronese  
Scala 1:10.000
- B - Relazione tecnica - variante 1;



- C - Dimensionamento del Piano - variante 1;
- D - Norme Tecniche - variante 1;
- E - Registro fondiario - variante 1;
- F - Dichiarazione di non necessità della procedura di Valutazione di Incidenza - variante 1;
- G - Dichiarazione di non necessità alla valutazione di compatibilità idraulica - variante 1;

Sono fatti salvi tutti gli elaborati i contenuti e le disposizioni normative del PAT/PATI approvato dalla Delibera della Giunta Regionale n. 1787 del 08/11/2011 e pubblicato su BUR n°89 del 29.11.2011 non in contrasto con la presente variante.

## 2.5 I contenuti della variante n. 1 al PAT/PATI per l'ambito del territorio di Gazzo Veronese

La variante n. 1 al PAT/PATI rientrante nell'ambito del PATI della Bassa Pianura Veronese - per l'ambito del territorio di Gazzo Veronese - individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata come definiti dall'art. 2 co. 1 e) della LR. 14/2017 e determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in applicazione delle deliberazioni della Giunta Regionale n. 668/2018.

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

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



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

- l'insieme delle parti del territorio già edificato, ricomprese all'interno dei perimetri delle aree di urbanizzazione consolidata del PATI e/o delle zone territoriali omogenee urbanizzate/urbanizzabili del PI, nonché le aree edificate adiacenti che per caratteristiche, consistenza e soluzione di continuità sono riconoscibili come tali;
- aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa. Tra le aree libere sono compresi anche i lotti e le aree di trasformazione che per ubicazione e caratteristiche si configurano come interclusi nel territorio edificato e/o urbanizzato;
- dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione;
- le parti del territorio oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato;
- nuclei edificazione diffusa in zona agricola, riconoscibili nei nuclei di edificazione diffusa del PATI e/o nelle zone territoriali omogenee del PI che per caratteristiche, consistenza e soluzione di continuità sono riconoscibili come tali.



Estratto ambito di urbanizzazione consolidata



Ai sensi dell'art. 12, co.1 a) che gli interventi previsti all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata come definiti dalla variante n. 1 al PAT/PATI rientrante nell'ambito del PATI della Bassa Pianura Veronese - per l'ambito del territorio di Gazzo Veronese - non comportano consumo di suolo e, pertanto, non vanno a erodere il limite massimo di consumo suolo ammesso.

Si precisa che l'individuazione delle "aree di urbanizzazione consolidata" del PAT/PATI vigente rimangono in vigore e si affiancano ancillarmente all'individuazione degli "ambiti di urbanizzazione consolidata - AUC", ai sensi della LR. 14 del 2017, finalizzati alla verifica del consumo di suolo attraverso i piani degli interventi.

Le "aree di urbanizzazione consolidata" del PAT/PATI vanno intese come approfondimento urbanistico in sede di stesura delle azioni strategiche del PAT/PATI.

A livello normativo la variante n. 1 al PAT/PATI rientrante nell'ambito del PATI della Bassa Pianura Veronese - per l'ambito del territorio di Gazzo Veronese - prevede la modifica dei seguenti articoli delle norme tecniche, recependo il quadro normativo previsto dalla LR. 14/2017, ovvero:

- art. 1 - Finalità
- Art. 1 - Finalità
- Art. 2 - Obiettivi, contenuti e validità del PATI
- Art. 3bis - Disposizioni per il Piano degli Interventi (PI)
- Art. 4 - Elaborati del PATI
- art. 39bis - Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) ai sensi della LR. 14/2017
- Art. 60.2 – Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del PATI, in rapporto alla VAS
- Art. 65 – Direttive per il Piano degli Interventi
- Art. 66 – Applicazione del PATI, criteri e limiti entro i quali il PI può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una variante.
- Art. 68bis – Utilizzo della zona agricola Quantità massima di consumo di suolo
- Art. 69 – Assetto del territorio e definizione degli obiettivi locali
- Art. 71 – Dimensionamento insediativo, e dei servizi e quantità massima di consumo del suolo

L'elaborato "Norme Tecniche "variazioni" - variante 1" evidenzia puntualmente le parti normative oggetto di modifica. Sono fatte salve le norme non oggetto di variazione approvate con DGR. 1787/2011.



## La quantità massima di consumo di suolo ammessa dalla Variante 1 al PAT/PATI per l'ambito del territorio di Gazzo Veronese

La quantità massima di consumo di suolo ammessa per il Comune di Gazzo Veronese stabilita dalla Regione con DGR. 1325 del 10 settembre 2018 è pari a 0,00 ettari.

ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	Quantità Massima CONSUMO DI SUOLO AMMESSO
				ha
19	023037	Gazzo Veronese	Verona	0,00
2	025058	Sovramonte	Belluno	0,00
23	029026	Gavello	Rovigo	0,00
20	029031	Lusia	Rovigo	0,00

La DGR. 668/2018 precisa che "per i Comuni dotati di PAT/PATI la quantità assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo effettivo di Superficie Agricola Utilizzata (SAU) Trasformabile, calcolata in sede di approvazione del PAT, ovvero a quella residua a seguito dell'approvazione del PI o sue varianti".

Considerato che la Superficie Agricola Trasformabile (SAT) residua del PATI vigente - per l'ambito del territorio di Gazzo Veronese - è pari a 79,39 ha (monitoraggio SAT - PI DCC. 30/2013) e tale valore è superiore al valore massimo di consumo di suolo ammesso per il comune di Gazzo Veronese . Pertanto ai sensi della DGR. 668/2018 viene assegnato il valore più restrittivo pari a 0,00 ettari.

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

- gli interventi ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC), ai sensi dell'art. 2 co.1 e) della LR. 14/2017;
- gli interventi di cui agli art. 5 (riqualificazione edilizia ed ambientale) e 6 (riqualificazione urbana) della LR. 14/2017;
- i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;
- gli interventi di Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) di cui al Capo I della LR. 55/2012 (interventi in deroga/variante al PRC);
- gli interventi in funzione dell'attività agricola di cui all'art. 44 della LR. 11/2004, e, comunque, tutti gli interventi connessi all'attività dell'imprenditore agricolo;
- l'attività di cava ai sensi della vigente normativa;
- gli interventi di cui alla LR. 12/2009 (Piano Casa), le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con quelle previste dalla LR. 14/2017;



- h) gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel PTRC, nei Piani di Area e nei Progetti Strategici.