

COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE

Provincia di Verona



Elaborato

5

Relazione Tecnica

con allegato "Adempimenti Valutativi"

P.A.T. - Variante n.1 "adeguamento alla L.R. 14/2017 - D.G.R. 668/2018"



SINDACO
Giovanni Ruta

RESPONSABILE AREA TECNICA
Arch. Massimo Molinaroli

PROGETTISTA - URBANISTA
Arch. Roberto Sbrogìo



- P.A.T. approvato in data 30/04/2013, ratificato ai sensi dell'art. 15, comma 6 della L.R. n°11/2004 con D.G.R. Veneto n°926 del 18/06/2013;
- Primo Piano degli Interventi / 1° Fase - "allineamento cartografico e normativo P.R.G./P.A.T." approvato con Delib. Commissario Straord. n. 2 del 29.01.2015;
- Piano degli Interventi / 2° Fase - Variante n. 1 - approvata con D.C.C. n. 36 del 29.07.2016;
- Piano degli Interventi - Variante n. 2 "Variante Verde n. 1- art 7 L.R. 4/2015" approvata con D.C.C. n. 2 del 25.01.2017;
- Piano degli Interventi - Variante n. 3 "Variante Verde n. 2- art 7 L.R. 4/2015" approvata con D.C.C. n. 32 del 21.12.2018;
- Piano degli Interventi - Variante n. 4 approvata con D.C.C. n. 31 del 21.12.2018;
- P.A.T. Variante n.1 "adeguamento alla L.R. 14/17 - D.G.R. 668/18" adottata con D.C.C. n. del...

Novembre 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



1.	PREMESSA	3
1.1	LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE.....	3
1.2	LA LEGGE REGIONALE 6 GIUGNO 2017 N. 14	4
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 ALBAREDO D’ADIGE	7
2.1	LOCALIZZAZIONE DEL COMUNE NELL’ASO DI APPARTENENZA	7
2.2	OGGETTI E PROCEDURA DELLA VARIANTE N. 1 AL PAT DI ADEGUAMENTO ALLA L.R. 14/2017	8
2.2.1	<i>Verifica dei dati della Scheda informativa (Allegato A art. 4, comma 5 LR 14/2017)</i>	<i>10</i>
2.2.2	<i>Verifica Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) allegati alla scheda informativa</i>	<i>10</i>
3.	ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA L.R. 14/2017 E D.G.R. 668/2018.....	12
3.1	ALLEGATO A – SCHEDA INFORMATIVA ART. 4 COMMA 5 DEL COMUNE DI ALBAREDO D’ADIGE PUBBLICATA SUL SITO DELLA REGIONE VENETO	13
3.2.	ALLEGATO A – SCHEDA INFORMATIVA ART. 4 COMMA 5 DEL COMUNE DI ALBAREDO D’ADIGE AGGIORNATA A SEGUITO RETTIFICA DEGLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA (COSTITUENTE ELAB. 3 DEL PAT – VARIANTE N. 1 “ADEGUAMENTO ALLA L.R.14/2017- D.G.R. 668/2018)	14
4.	ADEGUAMENTO A D.G.R.V. 669/2018 – REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO.....	15
5.	CONTENUTI DELLA VARIANTE N. 1 AL PAT “ADEGUAMENTO ALLA L.R.R 14/2017 – D.G.R. 668/2018”	15
6.	ELABORATI DEL PAT – VARIANTE N. 1 “ADEGUAMENTO ALLA L.R. 14/2017 – DGR 668/2018”	16

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 P.R.C. di Albaredo d'Adige è costituito da:

- P.A.T. approvato in data 30/04/2013, ratificato ai sensi dell'art. 15, comma 6 della L.R. n°11/2004 con D.G.R. Veneto n°926 del 18/06/2013.;
- Primo Piano degli Interventi - 1° Fase - “allineamento cartografico e normativo P.R.G./P.A.T.” approvato con Delib. Commissario Straord. n. 2 del 29.01.2015;
- Piano degli Interventi – 2° Fase – Variante n. 1 - approvata con D.C.C. n. 36 del 29.07.2016;
- Piano degli Interventi - Variante n. 2 “Variante Verde n. 1- art 7 L.R. 4/2015” approvata con D.C.C. n. 2 del 25.01.2017;
- Piano degli Interventi - Variante n. 3 “Variante Verde n. 2 - art 7 L.R. 4/2015” approvata con D.C.C. n.32 del 21.12.2018;
- Piano degli Interventi - Variante n. 4 approvata con D.C.C. n.31 del 21.12.2018;
- P.A.T. – Var. n. 1 “Adeguamento alla L.R.14/2017 – D.G.R. 668/2018” approvata con D.C.C. n. del

In merito al succitato iter di pianificazione urbanistica va sottolineato che:

1. Al momento della trasmissione della scheda informativa (art. 4 comma 5 L.R. 14/2017), inviata in Regione a mezzo PEC il 22.08.2017, il Comune di Albaredo d'Adige era dotato di PAT, Primo P.I. e P.I. 1° Fase, 2° Fase – Variante n. 1 e Var. n. 2.

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 in argomento “adeguamento alla L.R. 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 D.G.R. 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 inquadra 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 linea 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 B.U.R. 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 D.G.R. n. 1366/2018 (VAS).

Quindi, la presente Variante di adeguamento:

- viene predisposta secondo le procedure semplificate previste dall'art. 14 della L.R. 14/2017 “Procedure per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali” al fine di adeguare la strumentazione urbanistica del Comune ai contenuti della legge regionale sul contenimento del consumo di suolo;
- viene redatta sulla base dei sussidi operativi predisposti dalla Direzione Pianificazione Territoriale della Regione Veneto, secondo quanto definito nel Tavolo Tecnico Permanente “Regione Veneto – Città Metropolitana di Venezia – Province del Veneto” e trasmessa a tutti i Comuni con nota del 15 gennaio 2020 prot. n. 20400.

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 Albaredo d'Adige, con Delibera di Giunta n. 107 del 21.08.2017, avente ad oggetto “Urbanistica: individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 13 comma 9 della L.R. n. 14/2017 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale veneto n. 11/2004 e s.m.i.” unitamente ai relativi allegati sottoelencati:

- 023002_schedaLR14_2017;
- All2_relazione modalità di calcolo;
- Tavola Consolidato LR14_17;

ha trasmesso alla Regione le informazioni territoriali richieste.

In merito alla documentazione trasmessa alla Regione si sottolinea che:

- 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.
- nell'elaborato “tavola consolidato LR14_17” sono stati riportati gli “ambiti di urbanizzazione consolidata” ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett e) della L.R. 14/2017 e le superfici territoriali interessate da procedimenti in corso di trasformazione, a destinazione residenziale e produttiva.

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:

- o 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”);
- o la ripartizione di tale quantità massima di consumo di suolo per ambiti sovracomunali omogenei (ASO);
- o l’assegnazione delle relative quantità per ogni Comune.

2. LA L.R. 14/2017 E IL COMUNE DI ALBAREDO D’ADIGE

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 utilizzando una serie di indicatori e applicando una serie di correttivi quali:

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

ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO ha	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI			QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO ha
					RESIDUO RIDOTTO DEL 40% ha	percentuale dopo CORRETTIVO %	RESIDUO DOPO CORRETTIVO ha	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%) %	
19	23002	Albaredo d'Adige	Verona	39,04	23,43	80,00%	18,74	0,00%	0,00%	-0,50%	18,65

Il Comune di Albaredo d'Adige fa parte dell'ASO n. 19 “Pianura Veronese - Pianura” comprendente 40 Comuni¹ e, come risulta dall'allegato C della D.G.R. 668/2017, ad esso è stata assegnata una quantità massima di consumo di suolo ammesso di ha 18,65.

Tale D.G.R. 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.



2.2 Obiettivi e procedura della Variante n. 1 al PAT di adeguamento alla L.R. 14/2017

Obiettivo della presente Variante n. 1 al P.A.T. 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. Tale 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.

¹Albaredo d'Adige, Angiari, Arcole, Bevilacqua, Bonavigo, Boschi Sant'Anna, Bovolone, Casaleone, Castagnaro, Cerea, Cologna Veneta, Concamarise, Erbè, Gazzo Veronese, Isola della Scala, Isola Rizza, Legnago, Minerbe, Mozzecane, Nogara, Nogarole Rocca, Oppeano, Palù, Povegliano Veronese, Pressana, Ronco all'Adige, Roverchiara, Roveredo di Guà, Salizzole, San Bonifacio, San Pietro di Morubio, Sanguinetto, Sorgà, Terrazzo, Trenzuelo, Veronella, Vigasio, Villa Bartolomea, Zevio, Zimella.

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, ai sensi dell’art. 13, comma 9 della L.R. 14/2017, degli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC), 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 D.G.R. n. 668/2018. L’elaborato grafico costituirà base conoscitiva per l’applicazione della norma e il registro fondiario 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 delle N.T. del PAT vigente con la 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 D.G.R. 668/2018 “quantità massima di consumo di suolo ammesso”.

2.2.1 Verifica dei dati della Scheda informativa (Allegato A art. 4, comma 5 LR 14/2017)

Secondo indicazioni e schemi esemplificativi indicati al punto 2 dell'Allegato B alla D.G.R. 668/2018 **con la presente Variante n. 1 al P.A.T. di adeguamento alla L.R. 14/2017, a seguito fase operativa delle ultime Varianti n.3 “Variante verde n.2” e della n. 4 al PI consistenti in:**

- **Variante n. 3 - “Variante verde n.2”:** riclassificazioni di aree secondo art. 7 L.R. 4/2015 “Variante Verde”
- **Variante n. 4:** “perfezionamenti delle previsioni del Piano per loro ulteriore aderenza alle esigenze provenienti dal territorio”;

si è ritenuto di aggiornare, a titolo conoscitivo, i dati della scheda informativa trasmessa alla Regione.

2.2.2 Verifica Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) allegati alla scheda informativa

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”;
2. 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;
3. nell'allegato B alla D.G.R. 668/2018 lo schema illustrativo fig. 3.1 “schema illustrativo delle modalità di ricognizione degli ambiti di urbanizzazione consolidata” sintetizza la perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata in riferimento allo zoning di cui al D.M. n. 1444 del 1968 come previsti per i Piani Regolatori Generali, o alle classificazioni assimilabili eventualmente effettuate dai nuovi Piani degli Interventi.



Rispetto allo schema 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 22.08.2017.

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

- a) **escludendo** le aree che sono state riclassificate da zone edificabili a zona agricola con Variante n. 3 – “Variante verde n. 2” al PI (approvata con D.C.C. n. 32 del 21.12.2018) pari a mq 13.427.

3. ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA L.R. 14/2017 E D.G.R. 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 ed è redatta sulla base dei sussidi operativi predisposti dalla Direzione Pianificazione Territoriale della Regione Veneto e trasmessa a tutti i Comuni con nota del 15 gennaio 2020 prot. n. 20400.

L’obiettivo principale della suddetta Variante è l’assunzione della quantità massima di consumo di suolo ammesso per il Comune di Albaredo d’Adige fissato in **ha 18,65** 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.

Il P.A.T. del Comune di Albaredo d’Adige, approvato secondo quanto riportato in premessa al punto 1.1, ha quantificato la superficie agricola massima (S.A.U.) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola in mq 317.139 che a seguito Primo PI e sue Varianti, dalla verifica di consumo SAU prevista in trasformazione, la quantità della SAU residua trasformabile è pari a **mq 211.789**.

Pertanto, rilevando che la quantità massima di consumo di suolo ammesso con D.G.R. 668/2018 per il Comune di Albaredo d’Adige è pari a ha 18,65 (mq 186.500), quantità inferiore alla SAU residua trasformabile a seguito ultima Var. al PI (mq 211.789), la quantità massima di consumo di suolo stabilito con la D.G.R. 668/2018 (ha 18,65 - mq 186.500) viene assunta come limite massimo di suolo consumabile.

Sono comunque sempre consentiti in deroga al limite stabilito gli interventi previsti dall’art. 12 comma 1 L.R. 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 18,65 /mq 186.500), predisponendo un apposito Registro Fondiario, con specificata la superficie utilizzata e sottratta al quantitativo di suolo trasformabile assegnato con D.G.R. 668/2018 del nuovo volume assentito e realizzato.

Sempre come in precedenza riportato con la presente Variante n. 1 al PAT di 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 Albaredo d'Adige pubblicata sul sito della Regione Veneto



Allegato A

Scheda Informativa (art. 4, comma 5)

Codice ISTAT Comune	<input type="text" value="023002"/>		
Comune	<input type="text" value="Albaredo d'Adige"/>		
Provincia	<input type="text" value="Verona"/>		
Superficie Territoriale mq	<input type="text" value="28069562"/>	Comune dotato di PAT	<input type="text" value="SI"/>
Popolazione n.	<input type="text" value="5239"/>	abitanti al	<input type="text" value="01/01/2017"/>
Comune ad Alta Tensione Abitativa	<input type="text" value="NO"/>	Zona altimetrica	<input type="text" value="P"/>
		<small>(C=Collina, P=Planura, M=Montagna)</small>	
Classe sismica	<input type="text" value="3"/>	Comune litoraneo	<input type="text" value="NO"/>

Capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente			
Superficie Territoriale prevista ⁽¹⁾	Destinazione residenziale	mq	112000
	Destinazione produttiva ^(a)	mq	300000
Superficie Territoriale trasformata o interessata da procedimenti in corso ^(*)	Destinazione residenziale	mq	0
	Destinazione produttiva ^(a)	mq	21570

^(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	18327
Altre superfici oggetto di.... ^(*)	mq	0
Aree dismesse ^(*)	mq	26650

⁽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

<input type="text" value="SI"/>	elaborato cartografico in CTRN scala 1:5.000 con evidenziati gli ambiti di cui all'asterisco ^(*)
<input type="text" value="SI"/>	altro <input type="text" value="relazione sulle modalità di calcolo"/>
Compilato da:	<input type="text" value="arch. massimo molinaroli"/>
Qualifica:	<input type="text" value="responsabile ufficio tecnico"/>
Data:	<input type="text"/>

Timbro e Firma



I campi evidenziati nel seguente colore vanno compilati a cura del Comune nel foglio di calcolo (file .xls) disponibile insieme alle relative istruzioni nel seguente indirizzo internet:
<http://www.regione.veneto.it/web/ambiente-e-territorio/scheda-dati>

3.2. Allegato A – Scheda Informativa Art. 4 Comma 5 del Comune di Albaredo d'Adige AGGIORNATA a seguito rettifica degli ambiti di urbanizzazione consolidata (costituente Elab. 3 del PAT – Variante n. 1 “adeguamento alla L.R.14/2017- D.G.R. 668/2018)



Allegato A

Scheda Informativa (art. 4, comma 5)

Codice ISTAT Comune	<input type="text" value="023002"/>		
Comune	<input type="text" value="Albaredo d'Adige"/>		
Provincia	<input type="text" value="Verona"/>		
Superficie Territoriale mq	<input type="text" value="28069562"/>	Comune dotato di PAT	<input type="text" value="SI"/>
Popolazione n.	<input type="text" value="5258"/>	abitanti al	<input type="text" value="31/10/2020"/>
Comune ad Alta Tensione Abitativa	<input type="text" value="NO"/>	Zona altimetrica	<input type="text" value="P"/>
Classe sismica	<input type="text" value="3"/>	(C=Collina, P=Planura, M=Montagna)	
		Comune litoraneo	<input type="text" value="NO"/>

Capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente			
Superficie Territoriale prevista (1)	Destinazione residenziale	mq	112000
	Destinazione produttiva (a)	mq	300000
Superficie Territoriale trasformata o interessata da procedimenti in corso (*)	Destinazione residenziale	mq	0
	Destinazione produttiva (a)	mq	21570

(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	31754
Altre superfici oggetto di.... (*)	mq	0
Aree dismesse (*)	mq	26650

(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

<input type="text" value="SI"/>	elaborato cartografico in CTRN scala 1:5.000 con evidenziati gli ambiti di cui all'asterisco (*)
<input type="text" value="SI"/>	altro <input type="text"/>

Compilato da:

Qualifica:

Data:

Timbro e Firma

I campi evidenziati nel seguente colore vanno compilati a cura del Comune nel foglio di calcolo (file .xls) disponibile insieme alle relative istruzioni nel seguente indirizzo internet:

<http://www.regione.veneto.it/web/ambiente-e-territorio/scheda-dati>

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 DELLA VARIANTE N. 1 AL PAT “ADEGUAMENTO ALLA L.R.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 “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:
 - o 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 ”.*
 - o 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 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, in ogni caso almeno ogni due anni.

6. ELABORATI DEL PAT – VARIANTE N. 1 “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 “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 contenente aggiornamento Quadro conoscitivo (elaborato da predisporre a seguito approvazione del presente adeguamento).

ALLEGATO “ADEMPIMENTI VALUTATIVI”

- **V.A.S. (D. Lgs. 152/2006, art. 11 e 12 e D.G.R.V. 1717/2013)**

La D.G.R.V. n. 1366 del 18.09.2018 riconosce alle varianti al PAT in adeguamento ai contenuti della LR 14/2017 e D.G.R. n. 668/2018 l'esclusione dalla procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S.

- **V.Inc.A (D.P.R. 357/97 e D.G.R.V. 1400/2017)**

Poiché la D.G.R.V. n. 1366 del 18.09.2018 non effettua riferimenti alla Valutazione di incidenza, per le Varianti al PAT di adeguamento alla LR 14/2017, viene prodotta apposita Dichiarazione di non necessità della Vinca (mod. E della D.G.R. 1400/2017).

- **Valutazione sismica (D.G.R.V. 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 Albaredo d'Adige “adeguamento alla L.R. 14/2017 – D.G.R. 668/2018” e data la classificazione in zona sismica 3 del territorio comunale di Albaredo d'Adige, per tale Variante non è richiesto uno specifico studio di compatibilità sismica.

- **Compatibilità Idraulica (D.G.R.V. 2948/2009)**

Premesso che la delimitazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata effettuata con la Variante n. 1 al PAT del Comune di Albaredo d'Adige “adeguamento alla L.R. 14/2017 – D.G.R. 668/2018” comprende gli ambiti degli accordi pubblico - privato art. 6 L.R. 11/2004 recepiti con le varianti al PI per le quali è stata redatta apposita valutazione di C.I. e che pertanto ogni ambito di accordo compreso all'interno degli AUC della Variante n. 1 al PAT del Comune di Albaredo d'Adige “adeguamento alla L.R. 14/2017 – D.G.R. 668/2018” è stato appositamente valutato sotto il profilo della compatibilità idraulica.

Ciò premesso viene prodotta apposita asseverazione della non necessità della valutazione idraulica dato che i succitati ambiti di Ap/p art. 6 L.R. 11/2004 sono già stati oggetto di apposita valutazione di compatibilità Idraulica.