

**COMUNE DI  
BUTTAPIETRA**

Provincia di Verona

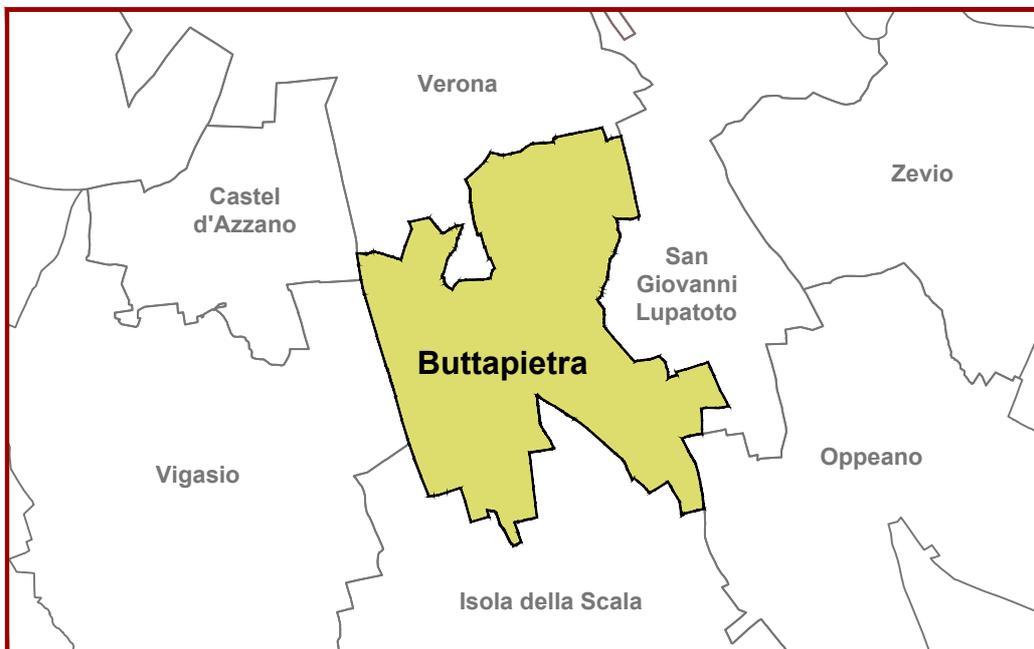


Elaborato

**5**

**Relazione Tecnica**

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



SINDACO  
Avv. Sara Moretto

RESPONSABILE U.T.C.  
Arch. Alessandra Pravato

PROGETTISTA - URBANISTA  
Arch. Roberto Sbrogio

ASSESSORE URBANISTICA  
Geom. Luca Zonin



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

Agosto 2020

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

Studio di  
architettura  
urbanistica  
progettazione  
urbana e  
territoriale



<b>1.</b>	<b>PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
1.1	LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE.....	2
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.....	5
1.4	ANALISI REGIONALE DEI DATI RACCOLTI.....	6
<b>2.</b>	<b>LA L.R. 14/2017 E IL COMUNE DI BUTTAPIETRA .....</b>	<b>6</b>
2.1	LOCALIZZAZIONE DEL COMUNE NELL'ASO DI APPARTENENZA .....	6
2.2	OBIETTIVI 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 .....</i>	<i>9</i>
2.2.2	<i>Verifica Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC).....</i>	<i>9</i>
<b>3.</b>	<b>ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA L.R. 14/2017 E D.G.R. 668/2018.....</b>	<b>18</b>
3.1	ALLEGATO A – SCHEDA INFORMATIVA ART. 4 COMMA 5 DEL COMUNE DI BUTTAPIETRA PUBBLICATA SUL SITO DELLA REGIONE VENETO .....	19
3.2	ALLEGATO A – SCHEDA INFORMATIVA ART. 4 COMMA 5 DEL COMUNE DI BUTTAPIETRA 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).....	20
4.	ADEGUAMENTO A D.G.R.V. 669/2018 – REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO.....	21
5.	CONTENUTI DELLA VARIANTE N. 1 AL PAT “ADEGUAMENTO ALLA L.R.R 14/2017 – D.G.R. 668/2018” .....	21
6.	ELABORATI DEL PAT – VARIANTE N. 1 “ADEGUAMENTO ALLA L.R. 14/2017 – DGR 668/2018” .....	22

## 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 Buttapietra:

- è dotato di Variante generale al PRG approvata con D.G.R. n. 2393 del 01/07/1997 e successive Varianti (tra cui la Variante di adeguamento al Piano d’Area Quadrante Europa approvata con D.C.C. n. 24 del 28.05.2009 e la Variante al PRG “ai sensi dell’art. 50 commi 4, 8 e 16 della L.R. 61/85, nei limiti stabiliti dall’art. 48 della L.R. 11/04 di perfezionamento cartografico degli elaborati di PRG”).
- è dotato di PAT approvato nelle Conferenze di Servizi in data 06.10.2016 e in data 07.11.2016, ratificate con Deliberazione del Presidente della Provincia n.164 del 18.11.2016;
- con D.C.C. n. 25 del 03.06.2019 ha approvato la Variante verde n. 1 al PRG – P.I. per la riclassificazione di aree edificabili ai sensi dell’art. 7 della L.R. n. 4/2015 (con tale variante le superfici territoriali di complessivi mq 90.203 sono state riclassificate da zone edificabili di tipo B, C, D e da zona F1 a zona agricola).

A seguito approvazione del P.A.T. **il Comune ha intrapreso il percorso per la predisposizione del Primo Piano degli Interventi “allineamento P.A.T./P.R.G. con recepimento accordi pubblico - privato art. 6 L.R. 11/2004 e modifiche cartografiche / normative di interesse comunale”, avviato con:**

- Avviso di Bando in data 12.01.2017 per la raccolta delle manifestazioni di interesse;
- Deliberazione di Giunta Municipale n. 52 del 30.03.2017 “Documento del Sindaco... proposta per il Consiglio Comunale”;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 06.04.2017 “Comunicazione del Sindaco relativa al Piano degli Interventi – Illustrazione Documento del Sindaco...”.

Nell’ambito della raccolta delle manifestazioni di interesse propedeutiche alla redazione del PI sono pervenute n. 6 manifestazioni configurantesi a tutti gli effetti come richieste di

depotenziamento / riclassificazione di aree; come sopra riportato, con apposito iter procedurale, ai sensi art. 7 L.R. 4/2015, con raccolta del parere n. 75 del 07.05.2019 della Commissione Regionale VAS, con D.C.C. n. 25 del 03 giugno 2019 è stata approvata la specifica Variante Verde n.1 al PRG.

**N.B. In merito al succitato percorso procedurale per la predisposizione del Primo PI, va sottolineato che il suo avvio è avvenuto prima dell’entrata in vigore della Legge regionale 06 giugno 2017, n. 14. “Contenimento del consumo di suolo...” e pertanto in base ai disposti art. 13 comma 3 della stessa L.R. il procedimento di formazione del P.I. ha potuto concludersi in deroga alle limitazioni di cui al comma 1 lett. b. di tale art. 13.**

**Va pertanto evidenziato che al momento della trasmissione della scheda informativa (art. 4 comma 5 L.R. 14/2017) il Comune di Buttapietra era dotato di PAT e aveva in corso la predisposizione del succitato Primo P.I. (in fase di definitiva approvazione).**

## **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).

**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 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 Buttapietra, con Delibera di Giunta n. 117 del 24.08.2017, avente ad oggetto “Individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi dell’art. 13 punto 9 della legge regionale n. 14 del 06.06.2017 così come definiti dalla lettera e) comma 1 art. 2 della stessa legge regionale.” unitamente ai relativi allegati sottoelencati:

- 023016\_AllegatoSchedaLR14\_2017.PDF
- 023016\_schedaLR14\_2017.PDF
- 023016\_Elaborato\_LR14\_2017 - 1a.PDF
- 023016\_Elaborato\_LR14\_2017 - 1b.PDF
- 023016\_Elaborato\_LR14\_2017 - 2a.PDF
- 023016\_Elaborato\_LR14\_2017 - 2b.PDF

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.
- 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:

- 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 BUTTAPIETRA**

### **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	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI			
					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 (n=0%; s=-0,5%)	Variazione per varianti verdi (0,0000+0,05=-0,50%; 0,06=-0,10=-1%; 0,11+1,4=-1,5%)	QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO
				ha	ha	%	ha	%	%	%	ha
29	23016	Buttapietra	Verona	5,41	3,25	75,00%	2,43	0,00%	0,00%	-1,50%	2,40

**Il Comune di Buttapietra fa parte dell’ASO n. 29 “Verona e Comuni di cintura” comprendente 13 Comuni<sup>1</sup> e, come risulta dall’allegato C della DGR 668/2017, ad esso è stata assegnata una quantità massima di consumo di suolo ammesso di ha 2,40.**

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.

<sup>1</sup> Bussolengo, Buttapietra, Castel d’Azzano, Grezzana, Negrar, Pescantina, San Giovanni Lupatoto, San Martino Buon Albergo, San Pietro in Cariano, Sommacampagna, Sona, Verona, Villafranca di Verona.



## 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. 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 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:
  - o 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.
  - o 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:
  - o 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”;
  - o 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”.

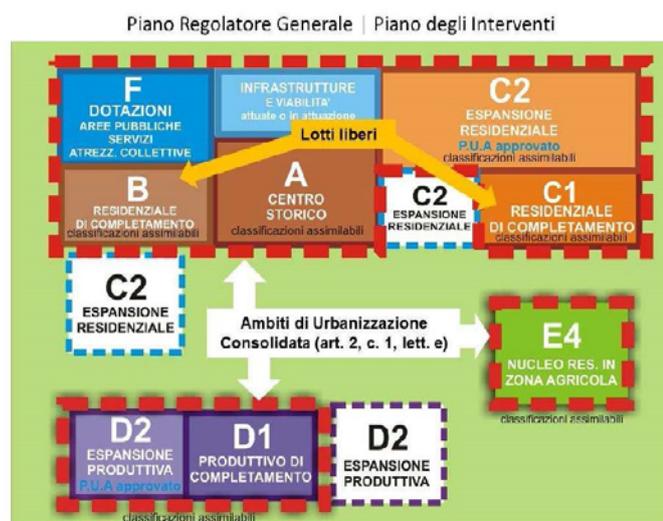
### **2.2.1 Verifica dei dati della Scheda informativa**

Secondo indicazioni e schemi esemplificativi indicati al punto 2 dell’Allegato B alla D.G.R. 668/2018 **con la presente Variante n. 1 al P.A.T. di adeguamento alla L.R. 14/2017, a seguito definizione del primo PI con recepimento delle proposte di Accordo pubblico / privato art. 6 L.R. 11/2004, si è ritenuto di aggiornare, a titolo conoscitivo, i dati della scheda informativa trasmessa alla Regione in data 23/08/2017.**

### **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”;
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 24.08.2017.

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

- a) comprendendo / confermando la superficie territoriale trasformata o interessata da procedimenti in corso a destinazione residenziale e/o

produttiva da allegato A art. 4 comma 5 all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata:

1. ambiti Accordi di pianificazione art. 6 LR 11/2004, firmati e dichiarati di interesse pubblico dall' A.C. e recepiti nel Primo PI; in particolare ambiti relativi a Ap/p 14 e Ap/p 19 ricadenti nella struttura insediativa del Capoluogo;
2. area di espansione residenziale del previgente strumento urbanistico con PUA approvato e convenzionato (Zona C2 - loc. Via Provinciale Est, ricadente nella struttura insediativa del Capoluogo);
3. area di espansione residenziale PEEP del previgente strumento urbanistico con opere di urbanizzazione attuate e in fase di assegnazione lotti (Zona C2 – PEEP loc. Via Paganini ricadente nella struttura insediativa del Capoluogo);
4. area di espansione residenziale del previgente strumento urbanistico in fase di predisposizione PUA (Zona C2 – PUA loc. tra Via Galilei e SS.12 ricadente nella struttura insediativa del Capoluogo);
5. area di espansione residenziale del previgente strumento urbanistico in fase di predisposizione PUA (Zona C2 – PUA loc. Via Gran Sasso ricadente nella struttura insediativa di Marchesino);

**b) inserendo nuove superfici interessate da Accordi di pianificazione pubblico / privati art. 6 L.R. 11/2004 recepiti nel Primo PI, quali:**

1. ambito Accordo Ap/p 29 di mq 4.300 di cui mq 1.500 di ampliamento zona produttiva e mq 2.800 a zona per attrezzature sportive private (Zona F6) in loc. Via Isola della Scala a sud del Capoluogo;
2. ambito Accordo Ap/p 74 di mq 1.500 (lotto edificabile mc 1.000 in nucleo residenziale in ambito agricolo in loc. Via Marconi a sud – est del Capoluogo);
3. ambito Accordo Ap/p 78 di mq 8.000 (area per esercitare attività di maneggio con strutture di servizio di mq 7.800 e area per abitazione custode di mq 200, in loc. Via Belfiore a nord – ovest del Capoluogo);

**c) escludendo:**

1. le aree che sono state riclassificate da zone edificabili a zona agricola con Variante verde n. 1 al PRG/ PI (approvata con D.C.C. n. 25 del 03.06.2019) di superficie complessiva pari a mq 90.203;

2. porzione area produttiva di mq 3.750 limitrofa ad Ap/p 16 a seguito ridefinizione della sua superficie in loc. Via Alpone a nord – ovest del Capoluogo;
  3. porzione area produttiva / sedime struttura Vittoria srl di mq 3.260 in fregio alla SS.12 Via Belfiore;
  4. porzione area residenziale di mq 3.210 interessata da procedimenti in corso da allegato A art. 4 comma 5 in loc. Via Alpone, in quanto area non confermata dal Primo PI;
  5. porzione area residenziale di mq 4.150, limitrofa all’Ap/p 36 interessata da procedimenti in corso da allegato A art. 4 comma 5 in loc. Via Paganini, in quanto area non confermata dal Primo PI;
  6. l’area dismessa dell’edificio degradato adiacente al municipio interessato da procedimento di riqualificazione (Ap/p 22 sup. edificio mq 240) e l’area dismessa oggetto di riclassificazione attraverso Variante Verde n. 1 al PRG (mq 27.550) per tot. mq 27.790;
- d) aggiornando i dati della scheda informativa trasmessa in Regione in data 24.08.2017 in base a quanto riportato nei sopracitati punti a, b e c e comunque in adeguamento al Primo PI:**
- sup. territoriale interessata da procedimenti in corso a destinazione residenziale da mq 151.452 a mq 145.792 per:
    1. l’inserimento sup. territoriale interessata da procedimenti in corso a destinazione residenziale (punto b.2. mq 1.500 + punto b.3. mq 200 = mq 1.700);
    2. l’esclusione sup. territoriale interessata da procedimenti in corso a dest. residenziale (punto c.4. mq 3.210 + punto c.5. mq 4.150 = mq 7.360);
  - sup. territoriale interessata da procedimenti in corso a destinazione produttiva da mq 15.752 a mq 10.242 per:
    1. l’inserimento sup. territoriale interessata da procedimenti in corso a destinazione produttiva (punto b.1. mq 1.500);

2. l'esclusione sup. territoriale interessata da procedimenti in corso a dest. produttiva (punto c.2. mq 3.750 + punto c.3 mq 3.260 = mq 7.010);
  - con il perfezionamento del dato interessato dalle riclassificazioni da Zona edificabili a zona agricola con Variante verde n.1 al PRG/ PI da mq 60.968 a mq 90.203 (punto c.1);
  - con il perfezionamento del dato delle aree dismesse da mq 85.064 a mq 57.274 con esclusione delle sup. interessate da procedimento di riqualificazione (Ap/p 22 riqualificazione edificio degradato sup./ sedime mq 240) e da riclassificazioni oggetto di Variante Verde (punto c. 6 mq 27.550).

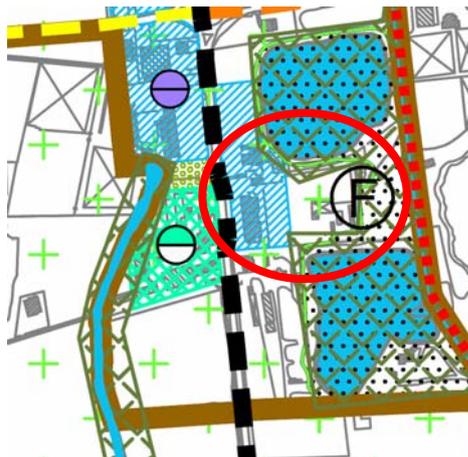
**Esempi di rettifica/ aggiornamento degli ambiti di urbanizzazione consolidata trasmessa alle Regione in data 24.08.2017 - Stralci cartografici di alcuni ambiti di urbanizzazione consolidata inseriti con il presente adeguamento alla L.R. 14/2017**

1) Inserimento ambito punto b.1 - loc. Via Isola della Scala a sud del Capoluogo

Google maps



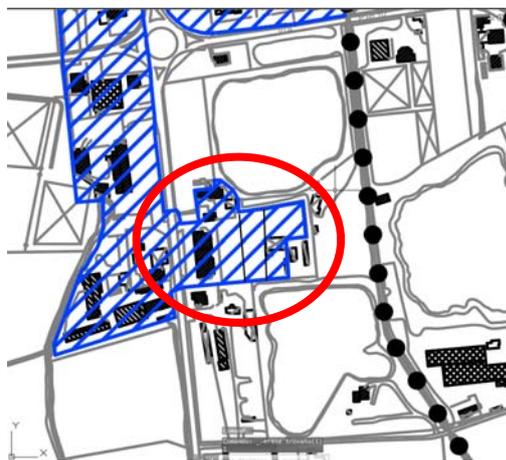
P.A.T. – A.T.O. R.1.1 Capoluogo



P.I. – Ap/p 29



Ambito di urbanizzazione consolidata

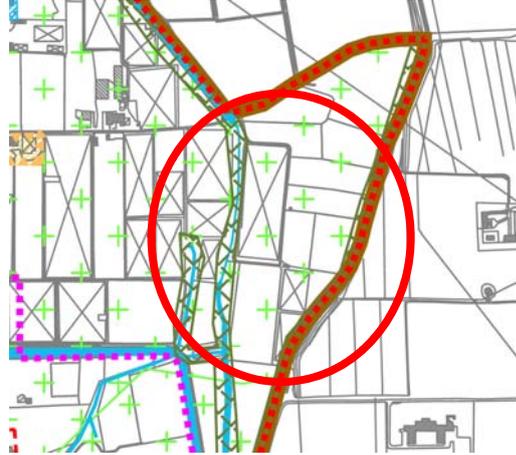


2) Inserimento ambito punto b.3 - loc. Via Belfiore a nord - ovest del Capoluogo

Google maps



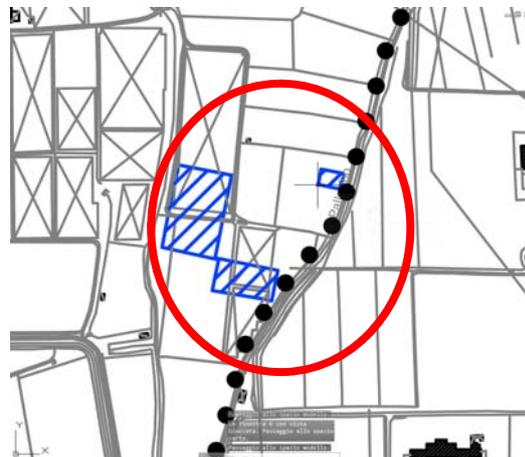
P.A.T. – A.T.O. 1.3. Occidentale



P.I. – Ap/p 78



Ambito di urbanizzazione consolidata



3) Esclusione ambito punto c.2 - loc. Via Alpone - a nord - ovest del Capoluogo

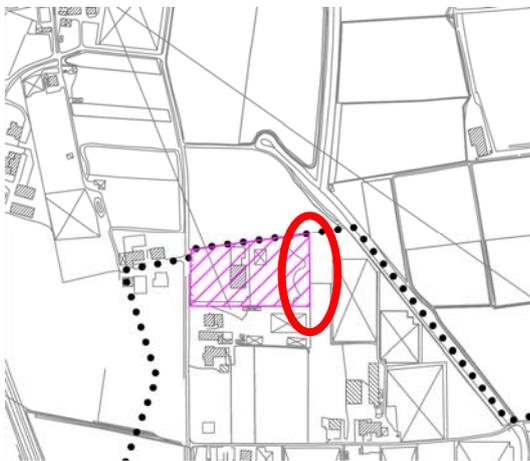
Google maps



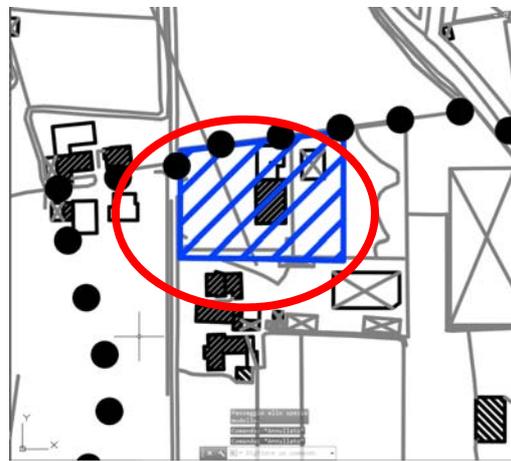
P.A.T. – A.T.O. 1.3. Occidentale



LR. 14/17 Alleg. A art. 4 comma 5



Var. n. 1 al PAT - Amb. di urb. consolidata

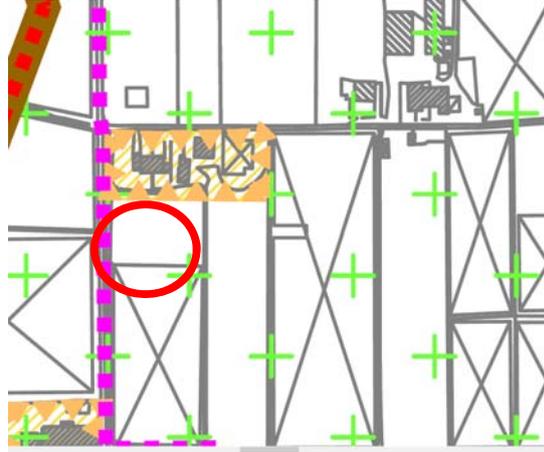


4) Esclusione ambito punto c.4 - loc. Via Alpone - a nord - ovest del Capoluogo

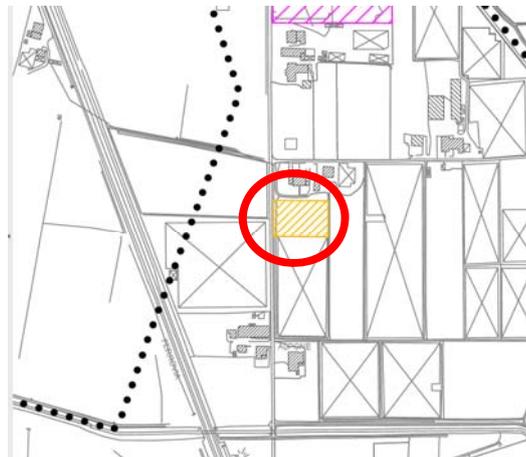
Google maps



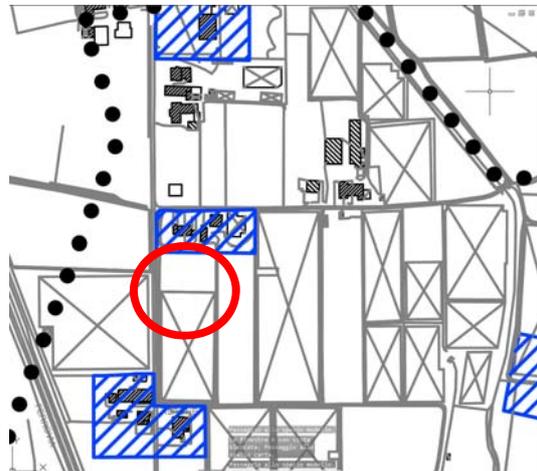
P.A.T. – A.T.O. 1.3. Occidentale



LR. 14/17 Alleg. A art. 4 comma 5



Var. n. 1 al PAT - Amb. di urb. consolidata



### **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 Buttapietra fissato in **ha 2,40** 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 Buttapietra, approvato, come richiamato 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 **176.341**.

A seguito Primo PI, dalla verifica di consumo SAU prevista in trasformazione, la quantità della SAU residua trasformabile è pari a mq 143.973.

**Pertanto, rilevando che la quantità massima di consumo di suolo ammesso con D.G.R. 668/2018 per il Comune di Buttapietra è pari a ha 2,40 (mq 24.000), quantità inferiore alla SAU residua trasformabile a seguito Primo PI (mq 143.973), la quantità massima di consumo di suolo stabilito con la D.G.R. 668/2018 (mq 24.000) 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 2,40 /mq 24.000), 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 Buttapietra PUBBLICATA sul sito della Regione Veneto



#### Allegato A

Scheda Informativa (art. 4, comma 5)

Codice ISTAT Comune	<input type="text" value="023016"/>		
<b>Comune</b>	<input type="text" value="Buttapietra"/>		
Provincia	<input type="text" value="Verona"/>		
Superficie Territoriale mq	<input type="text" value="17132784"/>	Comune dotato di PAT	<input type="text" value="SI"/>
Popolazione n.	<input type="text" value="7074"/>	abitanti al	<input type="text" value="30/06/2017"/>
Comune ad Alta Tensione Abitativa	<input type="text" value="NO"/>	Zona altimetrica	<input type="text" value="P"/>
Classe sismica	<input type="text" value="3"/>	<small>(C=Collina, P=Pianura, M=Montagna)</small> Comune litoraneo	<input type="text" value="NO"/>

Capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente			
Superficie Territoriale prevista <sup>(1)</sup>	Destinazione residenziale	mq	179000
	Destinazione produttiva <sup>(a)</sup>	mq	45166
Superficie Territoriale trasformata o interessata da procedimenti in corso <sup>(*)</sup>	Destinazione residenziale	mq	151452
	Destinazione produttiva <sup>(a)</sup>	mq	15752

<sup>(a)</sup> 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 <sup>(*)</sup>	mq	60968
Altre superfici oggetto di... <sup>(*)</sup>	mq	0
Aree dismesse <sup>(*)</sup>	mq	85064

<sup>(1)</sup> 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 <sup>(*)</sup>
<input type="text" value="SI"/>	altro <input type="text" value="relazione esplicativa (AllegatoScheda)"/>
Compilato da:	<input type="text" value="Alessandra Pravato"/>
Qualifica:	<input type="text" value="Resp. Area UTC Edilizia Urbanistica"/>
Data:	<input type="text" value="07/08/2017"/>
	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 Buttapietra  
 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	023016		
<b>Comune</b>	Buttapietra		
Provincia	Verona		
Superficie Territoriale mq	17132784	Comune dotato di PAT	SI
Popolazione n.	7016	abitanti al	31/12/2019
Comune ad Alta Tensione Abitativa	NO	Zona altimetrica <small>(C=Collina, P=Pianura, M=Montagna)</small>	P
Classe sismica	3	Comune litoraneo	NO

Capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente			
Superficie Territoriale prevista (1)	Destinazione residenziale	mq	179000
	Destinazione produttiva <sup>(a)</sup>	mq	45166
Superficie Territoriale trasformata o interessata da procedimenti in corso (*)	Destinazione residenziale	mq	145792
	Destinazione produttiva <sup>(a)</sup>	mq	10242

<sup>(a)</sup> 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	90203
Altre superfici oggetto di... (*)	mq	0
Aree dismesse (*)	mq	57274

(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 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:
    - 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.

2. 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 Buttapietra “adeguamento alla L.R. 14/2017 – D.G.R. 668/2018” e data la classificazione in zona sismica 3 del territorio comunale di Buttapietra, 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 Buttapietra “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 il Primo P.I. per i quali è stata redatta apposita valutazione di C.I., redatta dal dott. geol. C. Tosi datata luglio 2020, e nello specifico:

- gli Ap/p n. 5-12-14-16-19-29-34-35-45-55-74-78-79 sono stati oggetto di VCI trattandosi di aree con sup. maggiore di 0,1 ha di superficie;
- gli Ap/p n. 1-22- 30-32-36-64-73 sono stati oggetto di Asseverazione da parte del tecnico estensore dello strumento urbanistico attestante la non “alterazione del regime idraulico” ovvero comportanti un'alterazione non significativa, come definito dalla D.G.R.V. n. 2948/2009 trattandosi di aree con sup. inferiore a 0,1 ha di superficie;

e che pertanto ogni ambito di accordo compreso all'interno degli AUC della Variante n. 1 al PAT del Comune di Buttapietra “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