

P.A.T.I.

Variante N°1

PROVINCIA DI VERONA

COMUNE DI VELO VERONESE



Variante al P.A.T.I. dell'Unione dei Comuni
ROVERE' VERONESE - SAN MAURO DI SALINE - VELO VERONESE
per il solo territorio del Comune di Velo Veronese in adeguamento alla L.R. n. 14/2017

Relazione tecnica

ALL. n.	2		N. Progr.	5
------------	----------	--	-----------	----------

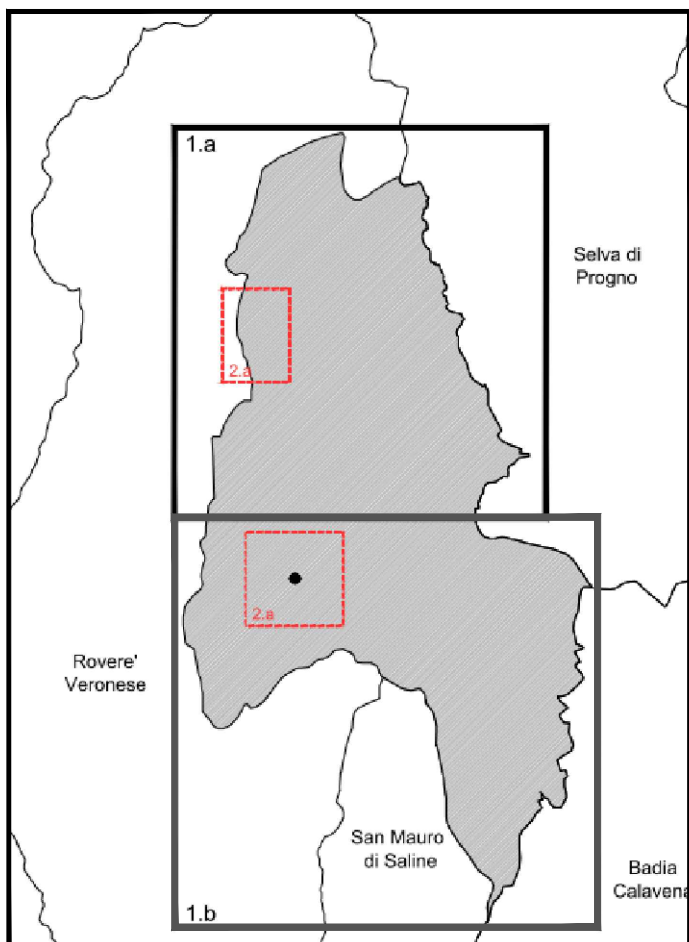
DATA	dicembre 2021	SCALA	
------	-------------------------	-------	--

Adottato con Delibera
di Consiglio Comunale

N° _____ del _____

Approvato con Delibera
di Consiglio Comunale

N° _____ del _____



progettista

arch. Arianno Avogaro
Vicolo Oratorio 1a
37121 Verona

SINDACO

SEGRETARIO COMUNALE

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

PROGETTISTA

PREMESSA

Il Comune di Velo Veronese è dotato del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) dei Comuni di Roverè Veronese, San Mauro di Saline e Velo Veronese, approvato dalla Giunta Regionale del Veneto con Deliberazione n. 463 del 14.04.2013, ratificandolo a seguito degli esiti della Conferenza di Servizi decisoria del 21.03.2013.

Il Piano degli Interventi n. 2 in coerenza e in attuazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale ha provveduto a:

- suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite dallo specifico atto d'indirizzo;
- individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di Piano Urbanistico Attuativo o di comparti urbanistici;
- definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA;
- individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione;
- individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi e l'utilizzo di eventuali compensazioni;
- dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole;
- dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

E in particolare apportando i seguenti adeguamenti al previgente P.R.G., come si desume dalla relazione programmatica allegata al suddetto strumento urbanistico generale:

- 1) conferma della zona A di Centro Storico nell'impianto e nella normativa;
- 2) mantenimento delle modalità di intervento previste dalla normativa vigente per la zona E4 Centri Rurali di Antica Origine, in attesa di uno studio specifico dei luoghi e di una analisi dettagliata degli edifici, modificando unicamente la schedatura della contrada Vanti in seguito alla presenza di alcuni errori;
- 3) conferma delle zone B di Completamento residenziale;
- 4) conferma delle zone C residenziali di integrazione o di nuova previsione in base ai piani di lottizzazione presentati; si è proceduto, a seguito di specifica richiesta, all'inserimento di una nuova zona residenziale in località Roccolo da assoggettare a Piano Urbanistico attuativo in sostituzione di una previgente zona F6A: alcuni edifici già realizzati sono stati zonizzati in zona C di completamento, per una superficie complessiva pari a mq. 29.576;
- 5) semplificazione della normativa delle zone D produttive, confermando la zona D2 Produttiva di espansione, la zona D4 Agroindustriale e trasformando le previgenti z.t.o. F7 in Zona D3 Attrezzature turistiche all'aperto, mantenendo inalterati i corrispondenti parametri di intervento;
- 6) conferma delle due Attività in zona impropria; secondo le schedature previgenti;

- 7) per le zone agricole, in attesa di un P.I. specifico di adeguamento alla DGR 856/2012, conferma di quanto previsto dagli Atti di indirizzo della L.R. 11/2004 e dal P.R.G.;
- 8) classificazione delle aree a standard secondo il loro effettivo utilizzo e la corrispondente realizzazione;
- 9) riordino dei vincoli territoriali ed ambientali aggiornando il quadro generale desunto dal PATI;
- 10) inserimento di alcuni percorsi di fruizione turistica da aggiornare/completare a seguito di specifiche segnalazioni.

Il Piano degli Interventi n. 3 ha valutato alcune richieste presentate dai cittadini, il cui accoglimento ha comportato alcune revisioni di ambiti da agricoli nel P.R.G. ad altri usi nel P.I., compatibilmente con le rettifiche al perimetro ammesse dal P.A.T.I. stesso, e sono state implementate alcune zone a servizi nel capoluogo e nella frazione di Camposilvano. E in particolare apportando i seguenti adeguamenti al previgente P.I., come si desume dalla relazione programmatica allegata al suddetto strumento urbanistico generale:

- 1) nella frazione di Camposilvano:
 - a) l'individuazione di una zona "Fc – Aree attrezzate a parco, gioco e sport" a nord dell'incrocio con la strada Cuniche per una superficie di mq. 4.650;
 - b) la previsione di un parcheggio a sud dell'incrocio con la strada Cuniche di superficie pari a mq. 3.050;
- 2) l'individuazione in località Battisteri di una zona "F6b – Attrezzature turistiche di progetto" da assoggettare a strumento urbanistico attuativo per una superficie di mq. 17.500 e una cubatura massima di mc. 8.750 da definire in fase esecutiva;
- 3) nel Capoluogo:
 - a) la riduzione dell'area ora occupata dall'isola ecologica (zona "Fb – Aree per attrezzature di interesse comune") per una superficie di mq. 760 e l'ampliamento delle stesse zone a servizio delle principali infrastrutture pubbliche per mq. 1.730;
 - b) l'individuazione di tre nuove zone "Fc – Aree attrezzate a parco, gioco e sport" per complessivi mq. 7.530; la prima occupando la ridotta area dell'attuale isola ecologica, la seconda in aderenza alla prima e in ampliamento del compendio territoriale ora destinato agli impianti sportivi comunali, e la terza, infine, in sostituzione di un'area a parcheggio ora individuata a sud della stessa zona;
 - c) l'eliminazione di due zone a parcheggio per una superficie di mq. 3.730, la prima delle quali a nord del centro abitato che viene in parte sostituita da una zona di completamento edilizio, e la seconda su cui è previsto l'ampliamento dell'area degli impianti sportivi comunali (come descritto al precedente punto 3b);
 - d) l'individuazione di una nuova zona a parcheggio di mq. 870 posta a est del sito cimiteriale lungo la strada denominata dei Tredici Comuni;
 - e) la classificazione dell'area di pertinenza dell'edificio scolastico esistente come zona "Fa – Aree per l'istruzione" per una superficie di mq. 1.330;
 - f) la previsione di un'area "B – Completamento edilizio" di superficie pari a mq. 1.200 e una corrispondente volumetria massima di mc. 2.400 ubicata a nord del capoluogo lungo la strada denominata dei Tredici Comuni in prosecuzione di un lotto già edificato;
- 4) l'individuazione in località Monte Pegoraro di un'area "B – Completamento edilizio" di superficie pari a mq. 1.800 e una corrispondente volumetria massima di mc. 3.600 lungo la strada provinciale in prosecuzione di edificazione già esistente.
- 5) la variazione nella contrada n. 35 "Vazzo" del perimetro di intervento del Centro Rurale di Antica Origine, con classificazione di un fabbricato esistente e la previsione di una nuova massa edificabile.

Il Piano degli Interventi n. 3 prevede l'accoglimento di due richieste avanzate da privati cittadini e che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di fare proprie.

La prima delle due istanze ha comportato la revisione di ambiti da agricoli nel P.R.G. ad altri usi nel P.I., compatibilmente con le rettifiche minime previste dal P.A.T.I., mentre per la seconda si tratta di una variazione di destinazione d'uso di un fabbricato non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo.

E in particolare apportando i seguenti adeguamenti al previgente P.I., come si desume dalla relazione programmatica allegata al suddetto strumento urbanistico generale:

- 1) individuazione di un'area in località Fontani da destinare all'insediamento di un attività di servizio alla viabilità comunale ed extracomunale, per il deposito e lo stoccaggio di merci e complementari a tale attività, e di interesse pubblico e generale; l'area viene regolata con una scheda norma come zona D2/1 "Ambito territoriale destinato a Centro Servizi" con una specifica normativa di intervento descrittiva e parametrica, oltre all'individuazione di una massima sagoma edificatoria la cui collocazione nell'ambito territoriale individuato non è vincolante.
- 2) la classificazione di un annesso rustico esistente in Contrada Toldi come fabbricato non più funzionale alla conduzione del fondo e la possibile trasformazione dell'attuale destinazione d'uso nel rispetto delle caratteristiche formali esistenti; la scheda include anche la collocazione grafica dell'immobile e il riferimento alla normativa d PATI per gli elementi singoli con valore testimoniale presenti sul territorio comunale.

Elaborati di variante

All 1.a.1 – Intero territorio comunale / Nord

Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi art.2 comma 1 lett.e) e art.13 comma 9 L.R. n.14/2017

All. 1.a.2 – Intero territorio comunale / Nord

Individuazione superfice territoriale trasformata o interessata da procedimenti in corso

All 1.b.1 – Intero territorio comunale / Sud

Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi art.2 comma 1 lett.e) e art.13 comma 9 L.R. n.14/2017

All. 1.b.2 – Intero territorio comunale / Sud

Individuazione superfice territoriale trasformata o interessata da procedimenti in corso

All. 2 – Relazione tecnica con scheda informativa ai sensi art. 4 comma 5 LR 14/2017

All. 3 – Norme tecniche

Adeguamento alla L.R. n.14/2017 e alla D.G.R. n. 1325/2018 - Estratti nuovi articoli aggiunti

All. 4 – Asseverazione idraulica

All. 5 – Asseverazione sismica

Procedure di cui all'art. 14 L.R. 14/2017

I comuni dotati di PATI, in deroga a quanto previsto dall'articolo 14 della legge regionale 24 aprile 2004, n. 11 e dall'articolo 3 della legge regionale 30 dicembre 2016, n. 30 "Collegato alla legge di stabilità regionale 2017", approvano la variante urbanistica secondo le seguenti procedure.

- entro otto giorni dall'adozione, la variante al PAT 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'articolo 32, della legge 18 giugno 2009, n. 69 "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, 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;
- contestualmente alla pubblicazione una copia integrale degli elaborati viene trasmessa alla Regione Veneto.

Adeguamento alla LR 14/2017 “Contenimento sul consumo del suolo” secondo la DGR n. 1325 del 10 settembre 2018

La Variante al PATI in adeguamento alla LR 14/2017 recepisce i valori della ripartizione della quantità massima di consumo di suolo assegnata al Comune di Velo Veronese come da tabella seguente estratta da quella inserita nella DGR n. 1325 del 10/09/2018.

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 (ne=0%; si=+0,5%)	Variazione per varianti verdi (0,0001=0,05=-0,50%; 0,006=0,10=-1%; 0,11=1,4=-1,5%)	QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	Riferimento Tabelle ①②③
				ha	ha	%	ha	%	%	%	ha	
6	23090	Velo Veronese	Verona	2,62	1,58	90,81%	1,43	0,00%	0%	0,00%	2,00	③

La DGR n.668/2018 al paragrafo “1.2 Disposizioni attuative” dell'Allegato D, richiamato al comma 1 del Capitolo 5 dell'Allegato A alla DGR n. 1325/2018, impone il confronto di verifica tra la quantità di consumo di suolo assegnata (DGR n.1325/2018 Allegato A) e la SAUT residua di PATI, ovvero la SAUT rimasta in seguito alle previsioni di PI o di sue eventuali varianti che hanno comportato consumo di suolo; tale confronto è necessario poiché il valore assegnato con la DGR non si può applicare nel caso in cui esso sia superiore al residuo effettivo di Superficie Agricola Utilizzata Trasformabile.

Il PATI dell'Unione dei Comuni di Roverè Veronese, San Mauro di Saline e Velo Veronese ha determinato la quantità massima di SAUT per il Comune di Velo Veronese pari a mq 223.500, secondo il criterio previsto negli Atti d'Indirizzo della LR n.11/2004 lettera c) DGR n.3650 del 25 Novembre 2008. Il dato comprende l'incremento del 10%, consentito a tutti i comuni, e quello ulteriore del 20%, concesso ai comuni partecipanti ad un PATI.

A seguito dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale dell'Unione dei Comuni di Roverè Veronese, San Mauro di Saline e Velo Veronese, il Piano Regolatore Generale allora vigente del Comune di Velo Veronese è divenuto il **1° Piano degli Interventi** per le parti compatibili con il PATI, senza alcun incremento di SAUT.

Successivamente sono stati approvati tre Piani degli Interventi con il seguente consumo della quantità di Superficie Agricola Utilizzata Trasformabile:

- 2° Piano degli Interventi mq. 29.576
- 3° Piano degli Interventi mq. 35.170
- 4° Piano degli Interventi mq. 3.000

per un totale di mq. 67.746 lasciando un residuo di mq 155.754, valore superiore a quello assegnato dalla DGR n.1325/2018 all'Allegato A.

Pertanto la quantità massima di consumo di suolo ammessa per il Comune di Velo Veronese è il valore assegnato dalla DGR n.1325/2018 Allegato A, corrispondente a 2,00 ettari equivalente a mq. 20.000.

Tabella Riassuntiva per il Comune di Velo Veronese	
SAUT max da PATI Bassa Pianura Veronese	mq. 223.500
SAU consumata con i P.I. n. 2-3-4	mq. 67.746
SAU Trasformabile residua	mq. 155.754
SAUT Residua > Q max DGR n. 1325/2018 Allegato A mq 155.754 > mq 20.000	
Quantità massima di consumo di suolo ammessa (DGR n. 1325/2018 Allegato A)	mq 20.000

I Piani degli Interventi, che saranno adottati successivamente alla presente Variante al PATI dovranno effettuare attività ricognitiva e di monitoraggio sul consumo di suolo in riferimento al valore sopra determinato e a quanto disciplinato nella LR 14/2017 e nella DGR n. 668/2018. Il piano di monitoraggio dovrà verificare ad ogni modifica al PI, in ogni caso almeno ogni due anni, il saldo del suolo naturale e seminaturale consumato. A cura del Comune dovrà essere predisposto, per i Piani degli Interventi che andranno ad inserire nuove aree, apposito Registro del Consumo di Suolo.

In riferimento ai Piani degli Interventi approvati si è proceduto alla verifica e all'aggiornamento dell'elaborato (All.1.1) che individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata (art. 2 comma 1 lett. e), come previsto dall'art. 13 comma 9 della LR 14/2017, mentre si confermano i dati trasmessi contenuti nell'Allegato A – Scheda informativa (art. 4 comma 5 LR 14/2017 e punto 8 della DGR n. 668/2018). Si conferma, inoltre, l'elaborato grafico (All. 1.2) allegato alla Scheda informativa, già trasmesso, relativo all'individuazione

della superficie territoriale trasformata o interessata da procedimenti in corso.

Tali elaborati, già inviati in Regione Veneto ai sensi dell'art. 4 comma 5 LR 14/2017, costituiscono degli allegati alla presente variante.

Adeguamento alla D.G.R. n. 669 del 15 maggio 2018

Con la presente Variante si è provveduto ad inserire cinque nuovi articoli alle Norme Tecniche del PATI.

Tutti gli articoli delle NT del PATI vigente sono invariati e, pertanto, sono confermati.

Di seguito vengono riportati solamente i nuovi articoli aggiunti e precisamente:

Art. 1.2 Adeguamento alla DGR n. 668 del 15 maggio 2018

Art. 25.1 Riqualficazione edilizia ed ambientale

Art. 25.2 Riqualficazione urbana

Art. 25.3 Interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente

Art. 32.1 Quantità massima di consumo del suolo

Articolo che sostituisce i parametri massimi di S.A.U.T. (Superficie Agricola Utilizzata Trasformabile) nel decennio di validità del PATI previsti per il Comune di Velo Veronese dall'art. 32 delle Norme Tecniche Generali:

a) alinea "Utilizzo della Zona agricola" pag. 57

b) alinea "Disposizioni generali" pag. 58

rimandando il normato all'All. 2 della presente Variante al PATI.

Si precisa che nell'art. 1.2 "Adeguamento alla DGR n. 669 del 15 maggio 2018" il Comune di Velo Veronese con successivo provvedimento adeguerà il Regolamento Edilizio Comunale vigente al RET e ai relativi allegati, ai sensi dell'art. 4 comma 1 sexies, del DPR 380/2001.

VAS – Non assoggettabilità VAS in riferimento alla DGR n.1366 del 18 settembre 2018

In riferimento alla DGR n. 1366 del 18 settembre 2018, relativa a precisazioni ed integrazioni in materia di VAS alla DGR n. 668 del 15 maggio 2018, la presente Variante al PATI non è assoggettata a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) o a verifica VAS, compresi gli adempimenti endoprocedimentali della VInCA, trattandosi di mero adeguamento ai contenuti della LR 14/2017 e delle DGR n. 668/2018 e n. 1325/2018 sul contenimento del consumo di suolo.