



1. PREMESSA

Con Legge del 6 giugno 2017, n. 14 la Regione del Veneto ha definito le “*Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11*” avviando una revisione della normativa urbanistica finalizzata al recupero e riqualificazione delle aree urbanizzate, secondo un percorso che porterà entro il 2050 al consumo di suolo pari a zero.

L’art. 13, comma 10 della medesima LR 14/2017, stabilisce che:

- ✓ *“Entro diciotto mesi dalla pubblicazione nel BUR del provvedimento della Giunta Regionale di cui all’articolo 4, comma 2, lettera a), i comuni approvano la variante di adeguamento dello strumento urbanistico generale secondo le procedure semplificate di cui all’articolo 14 e, contestualmente alla sua pubblicazione, ne trasmettono copia integrale alla Regione.”*

Con Legge Regionale n. 49 del 23 Dicembre 2019 i suddetti termini sono stati modificati rideterminando il termine concesso ai comuni per l’adeguamento dello strumento urbanistico alle disposizioni sul contenimento del consumo del suolo al 30 Settembre 2020.

Le procedure semplificate di cui all’art. 14 della LR 14/2017 distinguono i comuni dotati da quelli non dotati di PAT.

Per i secondi, come il Comune di Boschi S. Anna, la procedura semplificata prevede l’approvazione della variante al PRG secondo le procedure previste dall’art. 50, commi 6, 7 e 8 della LRV n. 61/1985:

- ✓ *6. Le varianti parziali di cui al comma 4 sono adottate dal consiglio comunale ed entro cinque giorni sono depositate a disposizione del pubblico per dieci giorni presso la segreteria del comune e della provincia; dell’avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all’albo del comune e della provincia e mediante l’affissione di manifesti, nonché attraverso altre eventuali forme di pubblicità deliberate dal comune. Nei successivi venti giorni chiunque può presentare osservazioni alla variante adottata.*
- ✓ *7. Il consiglio comunale entro trenta giorni dalla scadenza del termine stabilito per la presentazione delle osservazioni, approva la variante apportando le eventuali modifiche conseguenti all’accoglimento delle osservazioni pertinenti e la trasmette alla Regione per la pubblicazione.*
- ✓ *8. La variante approvata viene inviata alla struttura regionale competente e acquista efficacia trascorsi trenta giorni dalla pubblicazione nell’albo pretorio del comune interessato.*

La variante al PRG di adeguamento alle Disposizioni sul contenimento del consumo di suolo di cui alla LR 6 giugno 2017, n. 14 pertanto non prevede né le forme di concertazione, né le procedure di valutazione, né quelle di approvazione previste per



le varianti ordinarie al PRG. D'altra parte si tratta di variante di mero recepimento di disposizioni normative sovraordinate, pertanto prive dei contenuti progettuali veri e propri.

In particolare la presente tipologia di Variante al PRG, come da DGRV n. 1366 del 18.09.2018, rientra nei criteri di esclusione di cui alla DGRV n. 1717/2013 e quindi non assoggettata a V.A.S. o a verifica di assoggettabilità V.A.S.

2. I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PAT

Per chiarire i contenuti della Variante al PRG occorre ricordare che l'art. 20, primo comma, della LR 14/2017 ha introdotto il parametro della *“quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo”*.

In particolare la lettera f) del comma 1 dell'articolo 13 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, prevede che il futuro PAT:

“f) determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a), della legge regionale recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e, in coerenza con lo stesso, la aggiorna periodicamente;

Ne consegue che, nelle more di approvazione del 1° PAT del comune, le Norme Tecniche di Attuazione del PRG vengano aggiornate con la previsione della quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a), della LR 14/2017.

La presente Variante al PRG inoltre contiene una tavola che riporta gli *“ambiti di urbanizzazione consolidata”* definiti ai sensi della LR 14/2017.

Infatti, l'art. 13, comma 9, della LR 14/2017 prevede che:

9. Gli ambiti di urbanizzazione consolidata, di cui all'articolo 2, comma 1, lettera e), sono individuati con provvedimento della giunta o del consiglio comunale e sono trasmessi in Regione entro il termine previsto dal comma 5 dell'articolo 4. I comuni, in sede di adeguamento dello strumento urbanistico generale ai sensi del comma 10 confermano o rettificano detti ambiti.

Dunque, in sede di variante al PRG si tratta di confermare o rettificare gli ambiti di urbanizzazione consolidata precedentemente individuati e trasmessi alla Regione.



Ambiti di urbanizzazione consolidata

L'art. 2, comma 1, lettera a) della LR 14/2017 così definisce gli 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;

Il successivo art. 12 comma 1, lettera a) della medesima LR 14/2017 stabilisce che sono sempre consentiti in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a)

a) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata;

Ne consegue che tutti gli interventi edilizi conformi alle previsioni urbanistiche, localizzati entri gli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera a) della LR 14/2017 sono sempre ammessi, cioè in altri termini "non consumano suolo".

Ne consegue altresì che tutti gli interventi edilizi e le previsioni urbanistiche, localizzate all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata sono soggetti alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo.

In altri termini gli ambiti di urbanizzazione consolidata devono essere riportati in una specifica cartografia dello strumento urbanistico poiché stabiliscono i confini dell'applicazione dei limiti al consumo di suolo:

- ✓ all'interno il limite alla crescita urbana è stabilito dalle norme del Piano Regolatore Generale (destinazioni d'uso, densità, altezze, ecc.).
- ✓ all'esterno la quantità massima di suolo consumabile è quella definita con lo specifico provvedimento di giunta regionale, che sia il futuro PAT o PI dovranno recepire.

Le quantità di consumo di suolo assegnate con DGR n. 668 del 15.05.2018

Al fine di definire le quantità massime di suolo trasformabile, è stato chiesto ai comuni di individuare gli ambiti di urbanizzazione consolidata, come definiti dall'articolo 2, comma 1, lettera e) della medesima LR 14/2017 e di trasmetterli alla competente struttura regionale entro il termine di cui al comma 5 dell'art. 4 (25 agosto 2017)



unitamente alle informazioni contenute nella scheda di cui all'allegato A) alla LR 14/2017.

Il comune di Boschi S. Anna ha approvato l'individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata e la scheda informativa di cui all'allegato A) alla LR 14/2017 debitamente compilata.

Successivamente, in conformità a quanto stabilito dall'art. 4 della LR 14/2017 la Regione Veneto, dopo aver sospeso il termine di 180 giorni ai sensi del comma 4 del medesimo articolo, ha approvato con DGR n. 668 del 15 maggio 2018, il provvedimento con il quale vengono assegnate le quantità di consumo di suolo per ogni comune, sulla base dei criteri dettati dalla Legge Regionale medesima.

La tabella seguente, desunta dall'Allegato C della DGR n. 668 del 15 maggio 2018, riporta la quantità massima di consumo di suolo ammesso per il Comune di Boschi S. Anna, tenendo conto di alcuni parametri correttivi:

a) il "peso" di ogni Ambito Sovracomunale Omogeneo (ASO) rispetto al territorio regionale, determinato come il rapporto tra la superficie territoriale di trasformazione prevista di ciascun ASO e quella prevista per l'intero territorio regionale. Il valore complessivo del residuo ridotto del 40% è stato quindi moltiplicato per il peso di ciascun ASO;

b) altri parametri correttivi per singoli Comuni, quali:

- correttivo classe sismica (classe 2 medio alta = riduzione di 0,5%; classe 3 media = nessuna riduzione; classe 4 bassa = incremento di 0,5%);
- correttivo alta tensione abitativa (tensione abitativa SI = incremento di 0,5%; tensione abitativa NO = nessun incremento);
- correttivo varianti verdi, desunto dal rapporto tra la superficie oggetto di varianti verdi e la superficie territoriale prevista (da 0,0001 a 0,05 = decremento di 0,5%; da 0,006 a 0,10 = decremento dell'1%; da 0,11 a 14 = decremento dell'1,5%).

ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO ha	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI			
					RESIDUO RIDOTTO DEL 40% ha	percentuale dopo CORRETTIVO %	RESIDUO DOPO CORRETTIVO ha	Variazione per classe sismica (s=0,20%; 3=0,5%; 4=0,5%) %	Variazione per tensione abitativa (no=0%; si=0,5%) %	Variazione per varianti verdi (0,0001:0,05=-0,5%; 0,06-0,10=-1%; 0,11-14=-1,5%) %	QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO ha
19	23010	Boschi Sant'Anna	Verona	18,46	11,08	80,00%	8,86	0,50%	0,00%	-1,50%	8,77

Al comune di Boschi S. Anna è stato assegnato il valore pari a **8,77 ha.**



Identificazione degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata.

Sulla base del quadro conoscitivo del Piano Regolatore Generale vigente l'ambito di urbanizzazione consolidata contiene le componenti areali come di seguito elencate come D.M. 2 aprile 1968 n 1444:

- ✓ - Zona A, centri storici;
- ✓ - Zona B, parti del territorio comunale interessate dalla presenza totale o parziale di edificazione;
- ✓ - Zona C1 e C2, parti del territorio comunale parzialmente edificate (solo per le parti di completamento, non per quelle di espansione i cui PUA non siano stati approvati);
- ✓ - Verde Privato all'interno o prossimo alle zone urbane, in quanto parte del tessuto urbanizzato, anche se soggetto ad una particolare disciplina di tutela paesaggistica e ambientale.
- ✓ - Zona D, parti del territorio comunale destinate all'insediamento di attività produttive;
- ✓ - Zone ES di Edificazione Diffusa, già Sottozona E4: nuclei insediativi in zona agricola;
- ✓ - Aree a standard urbanistici attuati o in corso di attuazione, o comunque acquisite al demanio comunale;
- ✓ - Viabilità ed infrastrutture esistenti o in corso di attuazione.

L'articolo 12 della legge regionale 14/2017 definisce gli interventi, le opere i lavori che sono sempre consentiti in deroga alla quantità massima di consumo di suolo ammesso con la Variante:

- ✓ a) gli interventi ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC), ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera e) della LR 14/2017;
- ✓ b) gli interventi di cui agli articoli 5 (riqualificazione edilizia ed ambientale) e 6 (riqualificazione urbana) della LR 14/2017;
- ✓ c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;
- ✓ d) gli interventi di Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) di cui al Capo I della LR 55/2012 (interventi in deroga/ variante al PRC);
- ✓ e) gli interventi in funzione dell'attività agricola di cui all'Art. 44 della LR 11/2004, e, comunque, tutti gli interventi connessi all'attività dell'imprenditore agricolo
- ✓ f) l'attività di cava ai sensi della vigente normativa;
- ✓ g) gli interventi di cui alla LR 12/2009 (Piano Casa), le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con quelle previste dalla LR 14/2017;
- ✓ h) gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel PTRC, nei Piani di Area e nei Progetti Strategici.



3. LA VARIANTE AL P.R.G.

La variante cartografica

La variante cartografica al P.R.G. consiste nell'aggiungere agli elaborati del PRG la nuova Tav. 15 – Ambiti di urbanizzazione consolidata, in conformità all'art. 2, comma 1, lettera e) della LR 14/2017.

Gli ambiti di urbanizzazione Consolidata (AUC) sono stati aggiornati, rispetto a quanto trasmesso alla Regione Veneto nell'Agosto 2017) inserendo le aree trasformate della viabilità principale esistente e da un approfondimento sulle reale situazione dello stato di fatto che ha considerato pure quelle aree già compromesse.

La Variante normativa

La variante normativa consiste nella aggiunta dell'art. 11_bis nel quale viene descritto il concetto e il limite di consumo di suolo naturale e seminaturale.

Inoltre sono stati aggiornati gli articoli:

- Articolo 1. Elaborati del Piano Regolatore Generale
alle modifiche introdotte con la presente Variante al PRG.

4. SCHEDA INFORMATIVA ALLEGATO A

Di seguito si allega la scheda informativa Allegato A già trasmessa alla competente struttura regionale.



5. DICHIARAZIONE DI PROCEDURA VAS

Con DGR n. 1366 del 18 settembre 2018 avente per oggetto “*Precisazioni ed integrazioni in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) alla deliberazione di Giunta Regionale n. 668 del 15 maggio 2018 recante: Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell’articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, Deliberazione/CR n. 74 del 6 luglio 2018*” è stato precisato che trattandosi di mero recepimento delle disposizioni della normativa regionale finalizzate al contenimento del consumo di suolo le amministrazioni comunali possono avvalersi 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.

Poiché la Variante al PRG pertanto si limita a recepire le disposizioni della normativa regionale finalizzate al contenimento del consumo di suolo adeguandosi ai contenuti di cui alla legge regionale n. 14/2017 e della DGR n. 668/2018 la stessa non è soggetta a verifica di assoggettabilità alla procedura VAS.