



COMUNE DI BOSCHI SANT'ANNA

Provincia di Verona

Telefono 0442 99133
PEC protocollo@pec.comune.boschisantanna.vr.it

Piazza Sant'Anna n°31
P.I. 00686570235

Protocollo n° 3485
Riscontro n° 2913 del 12/06/2022
USO INTERNO

Boschi Sant'Anna, li 20/06/2022

Spett. Sig. Sindaco
Comune di Boschi Sant'Anna
SEDE

Oggetto: “Intervento di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale – art. 8 D.P.R. n. 160/2010 e art. 4 L.R. n. 55/2012 - Realizzazione residenza sanitaria assistita, Centro Educativo Riabilitativo e Centro Diurno per Adolescenti”. Circolare Regione Veneto n. 01 del 20/01/2015. Attestazione in merito alla sussistenza di condizioni per l'ammissibilità della variante urbanistica.

È pervenuta nel tramite dello [S.U.A.P. telematico n. 3874](#), al prot. REP_PROV_VR/VR-SUPRO 266242/12-06-2022, in data 12/06/2022, in atti a questo Ente prot. n. 2913 del 12/06/2022, precisa istanza per quanto in oggetto, avanzata dalla società NAMIRA S.G.R.P.A., con sede in Via Durini n. 15, MILANO (MI).

Al fine quindi di dare prosecuzione all'iter procedurale, finalizzato alla convocazione della conferenza di servizi preliminare, ed in ottemperanza ai contenuti esplicativi dalla [CIRCOLARE n. 1 del 20 gennaio 2015](#) (approvata con D.G.R.V. n. 20 del 20/01/2015), si procede con il presente atto alla verifica della sussistenza delle condizioni necessarie all'ammissibilità dell'istanza, sotto il profilo urbanistico.

Il Comune di Boschi Sant'Anna è dotato di P.R.G., approvato con D.G.R.V. n. 2309 del 21/05/1996; successivamente con D.G.R.V. n. 1611 del 28/06/2005 (in B.U.R. n. 68 del 19/07/2005) è stata approvata con modifiche la Variante Generale al P.R.G.; ulteriormente con D.C.C. n. 35 del 30/11/2016 è stata adottata Variante Parziale al P.R.G. per riclassificazione delle aree edificabili ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 04/2015; da ultimo con D.C.C. n. 40 del 26/11/2020 è stata approvata la variante allo strumento urbanistico generale in adeguamento alla L.R. n. 14/2017 (ritualmente trasmessa ai competenti uffici regionali senza rilievi di sorte).

Dalla verifica della documentazione prodotta a corredo dell'istanza sopra richiamata si attesta quanto di seguito indicato:

- *Manca o insufficienza di aree a destinazione produttiva.*
L'intervento edilizio proposto si caratterizza di diversi ambiti (edifici, pertinenze e viabilità) con una superficie complessiva di circa 30.000,00 mq.
L'attuale zonizzazione urbanistica del territorio, assunta con la richiamata D.C.C. n. 40/2020 (variante allo strumento urbanistico generale in adeguamento alla L.R. n. 14/2017) e propedeutica nel redigendo P.A.T., indica come unica area suscettibile di insediamento proprio quella individuata con il procedimento in disamina.

- Individuazione del tipo di contrasto con la vigente disciplina urbanistica comunale e impraticabilità di soluzioni progettuali alternative, tali da escludere o ridurre il contrasto con gli strumenti urbanistici comunali.

Come sopra richiamato, l'individuazione data dagli elaborati dalla D.C.C. n. 40/2020, per l'area di insediamento dell'intervento, è del tipo "Ambiti di Urbanizzazione Consolidata Aggiunti", che seppur indicativa ne consente l'utilizzo per il "consumo del suolo".

Per quanto invece indicato dalla vigente normativa urbanistica, l'area individuata ricade in Z.T.O. di tipo F3 – verde privato, che nelle N.T.A. del vigente P.R.G. viene indicata come "...Trattasi di aree adiacenti a fabbricati di particolare pregio ambientale o interne agli isolati, per le quali pur rimanendo di proprietà privata, è prescritta l'inedificabilità....".

Confrontando quindi i due strumenti di regolamentazione urbanistica, predominando la più recente variazione allo strumento urbanistico generale attuata con D.C.C. n. 40/2020 (previsionale e posta alla base per il redigendo P.A.T.), deriva l'individuazione del contrasto, che supporta la presentazione dell'istanza da parte del proponente con la procedura di cui all'art. 4 della L.R. Veneto n. 55/2012.

Essendo appunto il Comune non ancora dotato di P.A.T. e P.I. la procedura di cui all'art. 4 della L.R. Veneto n. 55/2012 risulta l'unica attuabile ai fini della realizzazione dell'intervento.

- Legittimità degli edifici esistenti oggetto di intervento.
Negli ambiti di intervento non vi è la presenza di edifici.
- Commisurazione dell'estensione dell'area interessata dalla variante alle specifiche esigenze produttive prospettate nel progetto.

Quanto assunto dalla relazione di presentazione dell'intervento, trattandosi di attività socio-sanitarie e sociali, giustifica l'estensione territoriale degli ambiti. Propriamente, trattandosi di servizi che necessitano "protezione" da fattori di interferenza e disturbo, si condivide la scelta di includere l'intera area a disposizione nella trasformazione urbanistica, destinando le superfici non occupate da edifici o dalla viabilità a parco piantumato.

- Conformità della documentazione tecnica presentata.
Gli atti e gli elaborati che accompagnano l'istanza in disamina risultano esplicativi e motivanti dell'intervento proposto. Eventuali elementi di dettaglio potranno essere richiesti successivamente a conformazione nelle previste conferenze di servizi per l'analisi ed approvazione della proposta progettuale.
- Verifica della pianificazione sovracomunale PTCP – PTRC
Da una prima analisi della pianificazione urbanistica sovracomunale, per la verifica di particolari vincoli, risulta che l'area individuata non è gravata da limitazioni.

Il Responsabile Area Tecnica
geom. Luca Magri

Decreto di Incarico n. 3009 del 28/06/2019
(documento firmato digitalmente)