



**COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO**

Provincia di Verona

**1 PI-var 4**

Varianti verdi 2016

Elaborato

**d08**

**01**

Scala

## Relazione tecnica

Il Sindaco  
Angelo Tosoni

Il Segretario comunale  
Dott. Giovanni Peruzzi

Settore Urbanistica -  
Edilizia Privata  
Arch. Anna Grazi

Il progettista  
ARCHISTUDIO, Marisa Fantin

**GRUPPO DI LAVORO**  
Marisa Fantin  
Irene Pangrazi  
Martina Caretta  
Lucia Colognesi

DATA ottobre 2016



Il Comune di Valeggio sul Mincio è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato nella Conferenza di Servizi decisoria con la Provincia di Verona e la Regione del Veneto in data 26/09/2013, ratificato con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 1846 del 15/10/2013 pubblicata in data 05/11/2013 sul B.U.R. n. 94, e divenuto efficace in data 21/11/2013.

Successivamente è stato redatto il primo Piano degli interventi che è divenuto efficace in data 14.07.2015, a questo sono seguite tre varianti parziali.

La Regione Veneto ha approvato la **legge regionale 16 marzo 2015, n. 4**, pubblicata sul BUR del Veneto n. 27 del 20 marzo 2015, recante "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali" che contiene l'art. 7 - Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili.

Tale articolo stabilisce che i Comuni, entro 180 giorni dall'entrata in vigore della citata legge (ovvero entro il 30 settembre 2015) e successivamente entro il 31 gennaio di ogni anno, pubblichino nell'albo pretorio, anche con modalità on-line, un avviso con il quale invitano gli aventi titolo, che abbiano interesse, a presentare entro i successivi sessanta giorni la richiesta di riclassificazione di aree edificabili, affinché queste siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.

Il medesimo art. 7 stabilisce che il Comune, entro sessanta giorni dal ricevimento, valuti le istanze e, qualora ritenga le stesse coerenti con le finalità di consumo del suolo, le accolga mediante approvazione di specifica variante al Piano degli Interventi secondo la procedura di cui all'art. 18, commi da 2 a 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 recante "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio".

L'articolo inoltre prevede che la variante al Piano degli Interventi che accoglie le menzionate istanze non influisce sul dimensionamento del PAT e sul calcolo della superficie agricola utilizzata (SAU).

Con la **Delibera di Giunta Comunale n°165 del 5 nov 2015** sono stati indicati i criteri per la valutazione delle proposte di Varianti Verdi. Essi corrispondono al seguente elenco:

- A. le istanze non daranno automatico diritto all'accoglimento, rimanendo nella discrezionalità dell'ente la valutazione dell'opportunità della riclassificazione dell'area;
- B. le istanze dovranno essere sottoscritte da tutti i proprietari e dagli altri soggetti aventi diritti reali sulle aree oggetto di richiesta di riclassificazione;
- C. le istanze dovranno riguardare aree la cui trasformazione, mediante riclassificazione, sia coerente con le finalità di contenimento dell'uso del suolo;
- D. saranno privilegiate le istanze che interessano zone di tutela paesaggistica, ambientale o affini, aree contigue alla zona agricola, alle aree a parco e alle ville storiche;
- E. le aree oggetto di richiesta non devono essere già urbanizzate, dotate delle principali infrastrutture, degradate o dismesse o sottoutilizzate, in quanto sono proprio queste le aree dove orientare prioritariamente gli interventi di riqualificazione e/o di trasformazione-urbanistico edilizia, salvo che gli aventi titolo non si impegnino alla rinaturalizzazione o riconversione all'uso agricolo delle stesse;
- F. qualora le aree oggetto di richiesta presentino caratteristiche disomogenee, è facoltà dell'amministrazione comunale procedere alla parziale riclassificazione;
- G. le aree da riclassificare saranno valutate rispetto alla loro estensione, ubicazione, coerenza rispetto al contesto urbanistico di inserimento, presenza di opere di urbanizzazione;
- H. le aree da riclassificare non dovranno precludere o pregiudicare lo sviluppo di aree contigue, siano esse edificabili, destinate a servizi o ad altre funzioni / destinazioni urbanistiche rilevanti. In particolare le istanze non dovranno pregiudicare i diritti urbanistici già acquisiti da terzi, ad

esempio negli ambiti di espansione già inseriti nel PI, per i quali dovrà essere garantita ai restanti titolari delle aree la possibilità di presentazione e/o attuazione del necessario Piano Urbanistico Attuativo;

- I. le aree dovranno essere dotate di autonoma edificabilità, escludendo pertanto le aree di pertinenza degli edifici esistenti determinate applicando, inversamente, i rapporti di copertura stabiliti dalle norme di zona;
- J. le aree non dovranno, di norma, generare interruzioni della continuità morfologica delle zone edificabili, in particolare lungo le strade;
- K. l'eventuale accoglimento dell'istanza comporterà l'inedificabilità dell'area fino all'approvazione di una eventuale futura variazione del Piano degli Interventi;
- L. le aree riclassificate e rese inedificabili non genereranno credito edilizio, non potranno essere utilizzate per accogliere il trasferimento di crediti edilizi provenienti da altri mappali, e non potranno essere oggetto di opere che ne comportino l'impermeabilizzazione, compromettendo l'uso agricolo, o a verde, o ecologico ambientale;
- M. per la definizione conclusiva della riclassificazione, qualora l'area non fosse esattamente identificata a livello catastale, è richiesto all'istante di produrre copia del frazionamento catastale depositato presso l'Agenzia delle Entrate;

In data 29.09.2015 è stato pubblicato all'albo pretorio e sul sito istituzionale del Comune **l'Avviso per la presentazione di richieste di riclassificazione di aree da edificabili a inedificabili** rivolto agli aventi titolo che abbiano interesse a presentare richiesta di riclassificazione di aree edificabili in proprietà affinché queste siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi) e siano rese inedificabili, come previsto dall'art. 7 della sopra menzionata L.R. 4/2015; del medesimo avviso è stata data notizia tramite esposizione di volantini presso gli uffici comunali e nei luoghi deputati all'affissione delle comunicazioni dell'ente sparse sul territorio valeggiano. Il termine per la presentazione delle richieste di riclassificazione è fissato, a norma di legge, nel giorno 28.11.2015 compreso. Sono state comunque prese in considerazione anche le richieste pervenute dopo la scadenza fissata.

Le richieste agli atti sono le seguenti:

N°	INTESTATARIO RICHIESTA	RICHIESTA IN LOCALITA'	VIA
1	CORDIOLI LORIS	FONTANELLO	
2	CORRADINI DINO CORRADINI MARIA		SAN GIOVANNI BOSCO
3	UGOLINI MAURIZIO FEDREIGO PATRIZIA	SANTA LUCIA	
4	VANONI GIUSEPPE BOSCHINI GABRIELLA	VANONI REMELLI	
5	TOFFOLI GINETTO	FONTANELLO	
6	VANONI GIOVANNI	VANONI REMELLI	
7	BOVI ADRIANO BOVI PAOLINO	BORGHETTO	BUONARROTI
8	PEROTTI GRAZIELLA	FORONI	
9	CORDIOLI LUCIANO	VANTINI	SANTA LUCIA

Tutte le richieste sono state analizzate e per ciascuna è riportata a seguire una descrizione sintetica, il parere tecnico, le specificazioni e, nel caso di accoglimento totale o parziale, la modifica degli elaborati conseguente.

Come previsto nella circolare applicativa della LR 4/2015 le trasformazioni conseguenti alle Varianti Verdi sono sottoposte a verifica di assoggettabilità alla VAS.

Le varianti verdi introdotte hanno interessato anche due aree a servizio incidendo così sul dimensionamento dei servizi in riduzione (seppur minima):

	mc	mc/abitante	DM 1444/68	PAT
PER L'ISTRUZIONE	32836	2,14	4,50	
PER ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE	137226	8,95	2,00	
PER ATTREZZATURE A PARCO GIOCO SPORT	381670	24,88	9,00	
PER PARCHEGGI	188230	12,27	2,50	
		<b>48,24</b>	<b>18,00</b>	<b>30,00</b>
NON ANCORA DESTINATE	88856	5,79		
<b>TOTALE ZONE F</b>	<b>828819</b>	<b>54,04</b>		
abitanti al 30 giugno 2016	15.184			
nuovi abitanti teorici PRIMO PI	154			
nuovi abitanti teorici Varianti Verdi	0,00			
totale abitanti per verifica standard	15338,00			