

COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

PI

Elaborato

--	--	--

Scala

--

VARIANTE N. 2
AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI

RELAZIONE



Il Sindaco
Angelo Tosoni

L'Assessore all'Urbanistica
Marco Dal Forno

Il Segretario Comunale
Dott. Giovanni Peruzzi

I Progettisti:
Arch. Anna Grazi
Responsabile Settore Urbanistica



Arch. Ivo Mazzi
Responsabile Settore Edilizia
Privata e Lavori Pubblici



APPROVATO CON DELIBERAZIONE
DI CONSIGLIO COMUNALE
N. 64 DEL 17/09/2015

DATA Settembre 2015

**VARIANTE N. 2 AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI
A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI
IMMOBILIARI PER IL TRIENNIO 2015 – 2017**

(art. 20 legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e art. 58 decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133)

RELAZIONE

INDICE

- 1. Introduzione**
- 2. PAT e PI del Comune di Valeggio sul Mincio**
- 3. Normativa di riferimento**
- 4. Individuazione beni patrimoniali oggetto di variante urbanistica**
- 5. Variazione di destinazione urbanistica e atti conseguenti**
- 6. Elaborati Variante n. 2 al Primo Piano degli Interventi**

1. Introduzione

La presente relazione correda la Variante n. 2 al Primo Piano degli Interventi del Comune di Valeggio sul Mincio, a suo tempo approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 28.05.2015.

La Variante n. 2 al Primo Piano degli Interventi si rende necessaria al fine di dare completa attuazione al "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2015 / 2017", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 26.02.2015 e integrato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 28.05.2015, prevedendo la variazione di destinazione urbanistica da zona F a zona produttiva D2 di parte di un immobile di proprietà comunale censita al NCT al foglio 47, particella n. 955parte, dell'estensione di mq 4.494 circa.

2. PAT e PI del Comune di Valeggio sul Mincio

A seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. recante "*Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*" sono state introdotti nuovi strumenti di Governo del territorio, che vanno a sostituire il Piano Regolatore Generale.

In particolare la L.R. n. 11/2004 prevede l'istituzione del Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

A suo tempo, con D.G.R. n. 3245 del 23.09.1997, la Regione Veneto aveva approvato la Variante Generale al Piano Regolatore Generale di Valeggio sul Mincio, con annesso Regolamento Edilizio, pubblicata sul B.U.R. del 17.10.1997 n. 85, comprensiva di Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio Comunale.

Successivamente, con D.G.R. n. 1780 del 12.06.2007, la Regione Veneto aveva approvato una variante parziale al P.R.G. ex art. 29 della L.R. n. 61/85, relativa a nuove zone residenziali di espansione.

L'Amministrazione comunale, in conformità a quanto previsto dalla L.R. n. 11/2004, ha dato l'avvio al procedimento di formazione del PAT, adottando tale strumento di pianificazione generale con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 07.03.2012, secondo la procedura concertata con la Regione Veneto e con la Provincia di Verona.

Il PAT è stato approvato nella Conferenza di Servizi decisoria con la Provincia di Verona e la Regione del Veneto in data 26.09.2013 e, in data 05.11.2013, è stata pubblicata sul B.U.R. n. 94 la deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 1846 del 15.10.2013, con la quale è stata ratificata, ai sensi dell'art. 15, comma 6 della L.R. 11/2004, l'approvazione del PAT. In data 21.11.2013 il PAT del Comune di Valeggio sul Mincio è divenuto efficace.

Si è poi proceduto alla formazione del PI - Piano degli Interventi, sviluppatosi - dopo la presentazione del Documento del Sindaco in data 22.11.2013 - in 3 fasi successive come di seguito riportato:

- Adozione della prima fase del Piano degli Interventi (D.C.C. n. 11 del 05.02.2014)
- Adozione della seconda fase del Piano degli Interventi (D.C.C. n. 25 del 18.03.2014)
- Valutazione delle osservazioni pervenute e approvazione della prima fase del Piano degli Interventi (D.C.C. n. 80 del 27.11.2014)
- Valutazione delle osservazioni pervenute e approvazione della seconda fase del Piano degli Interventi (D.C.C. n. 81 del 27.11.2014)
- Adozione della terza e conclusiva fase, con acquisizione dei pareri e completamento degli elaborati richiesti (D.C.C. n. 82 del 27.11.2014)
- Valutazione delle osservazioni pervenute e approvazione della prima terza e conclusiva fase del Primo Piano degli Interventi (D.C.C. n. 44 del 28.05.2015)

L'approvazione della 3^a e conclusiva fase ha assorbito ed incluso le previsioni delle precedenti due fasi, dando luogo al Primo Piano degli Interventi del Comune di Valeggio sul Mincio, divenuto efficace il 14.07.2015.

Successivamente, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 30.07.2015, l'Amministrazione comunale ha adottato la Variante n. 1 al Primo Piano degli Interventi.

3. Normativa di riferimento

Il piano delle alienazioni e i suoi effetti sugli strumenti urbanistici, trovano riferimento in normative statali e regionali.

Il decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, all'articolo 58, e poi sostituito dall'art. 33-bis, comma 7, legge 15 luglio 2011, n. 111, così come introdotto dall'art. 27, comma 1, legge n. 214 del 2011 della legge 22 dicembre 2011, n. 214, disciplina la ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, province, comuni e altri enti locali. In particolare il comma 2 prevede quanto segue:

"...La deliberazione del consiglio comunale di approvazione, ovvero di ratifica dell'atto di deliberazione se trattasi di società o Ente a totale partecipazione pubblica, del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili. Le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del consiglio comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione. Le Regioni, nell'ambito della predetta normativa approvano procedure di copianificazione per l'eventuale verifica di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, al fine di concludere il procedimento entro il termine perentorio di 90 giorni dalla deliberazione comunale. Trascorsi i predetti 60 giorni, si applica il comma 2 dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Le varianti urbanistiche di cui al presente comma, qualora rientrino nelle previsioni di cui al comma 3 e all'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE e del comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica"

La legge regionale 16 febbraio 2010, n. 11, in attuazione della sopra riportata normativa statale, all'art. 35, comma 1 prevede quanto segue:

"1. Il piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del comune, di cui all'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria" convertito in legge con modificazioni della legge 6 agosto 2008, n. 133, qualora determini una nuova destinazione urbanistica dei beni ivi inseriti e sia approvato dal consiglio comunale, costituisce adozione di variante allo strumento urbanistico generale; la variante è approvata con le procedure di cui all'articolo 18, commi 3, 4, 5 e 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" e, nel caso in cui comporti una modifica al PAT, con le procedure di cui all'articolo 14, commi da 2 a 8 della medesima legge regionale 23 aprile 2004, n. 11."

In virtù del combinato disposto dell'art. 58, comma 2 del decreto legge 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modifiche in legge 06 agosto 2008, n. 133 e s.m.i., e dell'art. 35, comma 1 della legge regionale del Veneto 16 febbraio 2010, n. 11, l'approvazione del Piano delle alienazioni e della sua modifica, avvenuto con D.C.C. 4 del 26.02.2015 e con D.C.C. n. 41 del 28.05.2015, ha comportato, l'adozione di variante allo strumento urbanistico generale per l'immobile di cui alla "partita n. 20" che ha variato la destinazione urbanistica da zona F a zona produttiva D2: l'approvazione di tale variante urbanistica segue le procedure di cui all'articolo 18, commi 3, 4, 5 e 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

L'art. 18 della legge regionale 23 aprile 2001, n. 11 recante "Norme per il governo del territorio", detta le procedure di adozione e approvazione del Piano degli Interventi e delle sue varianti, e precisamente prevede quanto segue:

"3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale; il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.

4. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.

5. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.

6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

...

8. Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo."

Ai sensi delle sopra menzionate normative, la variante urbanistica oggetto della presente relazione non necessita di verifiche di conformità ad atti di pianificazione sovraordinata, in quanto non riguarda terreni

classificati come agricoli, e in quanto non prevede una variazione volumetrica superiore al 10% di quella prevista dal PAT.

Inoltre la presente variante riguarda esclusivamente il Piano degli Interventi, in quanto la variazione urbanistica proposta risulta conforme alle previsioni del PAT vigente, che classifica l'area in questione come "Urbanizzazione consolidata produttiva".

La variante urbanistica non necessita, altresì, di VAS - Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D. Lgs. 152/2006, poiché rientra nelle previsioni di cui all'articolo 3, comma 3, della direttiva comunitaria 2001/42/CE, e poiché gli effetti prodotti dall'ambito produttivo consolidato inserito nella zonizzazione del PAT - all'interno del quale è posto l'immobile oggetto di variazione urbanistica - sono già stati valutati nell'ambito delle relative procedure di VAS.

Infine, la variante non risulta sottoposta a Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA) come da allegato elaborato "Dichiarazione di non necessità valutazione d'incidenza ambientale".

4. Individuazione beni patrimoniali oggetto di variante urbanistica

La variante urbanistica si rende necessaria per consentire al Comune di procedere al riordino, gestione e valorizzazione del relativo patrimonio immobiliare, individuando i singoli immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

In applicazione delle disposizioni normative descritte al punto 2, il Comune ha proceduto ad una ricognizione del patrimonio immobiliare di proprietà comunale, stilando l'elenco delle schede patrimoniali ovvero le partite suscettibili di dismissione o di valorizzazione contenute nella D.C.C. n. 4 del 26.02.2015. Successivamente ha provveduto a modificare tale piano, con D.C.C. n. 41 del 28.05.2015, precisando che per la "partita n. 20", costituita da una porzione dell'immobile di proprietà comunale censita al NCT al foglio 47, particella n. 955parte, dell'estensione di circa 4.000 mq (che in sede di verifica grafica risulta di circa mq 4.494, fatto salvo successivo frazionamento), ubicata nella zona produttiva posta a sud del capoluogo, adiacente l'Isola Ecologica Comunale, viene variata la destinazione urbanistica da zona "F - Aree per servizi pubblici, di uso pubblico e privati di interesse collettivo", a zona "D2 - Produttiva con strumento attuativo approvato ed in fase di realizzazione".

L'area oggetto di variazione di destinazione di zona è individuata e riportata negli elaborati che formano parte integrante della Variante n. 2 al Primo Piano degli Interventi denominati "Estratti catastali", "Estratto Zonizzazione Tavola 1c - Intero territorio comunale" e "Estratto Zonizzazione Tavola 2c - Zone significative".

Il lotto in questione non risulta sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

5. Variazione di destinazione urbanistica, caratteristiche dell'area e atti conseguenti

La scelta di inserire nel Piano delle Alienazioni il terreno sopra descritto, variando la destinazione urbanistica da zona "F - Aree per servizi pubblici, di uso pubblico e privati di interesse collettivo", a zona "D2 - Produttiva con strumento attuativo approvato ed in fase di realizzazione", è giustificata dal fatto che l'area in questione, pur essendo destinata ad uso pubblico, di fatto è incolta, inutilizzata, e non è prevedibile un suo futuro utilizzo pubblico. Nel medesimo comparto produttivo sono presenti altre aree a servizi di notevole estensione, poco utilizzate o comunque sufficienti ad assolvere le esigenze della zona.

In ogni caso, la diminuzione di aree destinate a servizi per la superficie di circa mq 4.494 non compromette il dimensionamento complessivo del Piano degli Interventi, la cui dotazione di standard urbanistici risulta comunque soddisfatta, come si evince dalla tabella di verifica del dimensionamento delle aree pubbliche, riportata all'art. 6 della Relazione allegata alla 3^a e conclusiva fase del Primo Piano degli interventi.

La dotazione complessiva di tali aree indicata nella citata Relazione, infatti, ammonta a mq 839.659,

pari a mq/ab 56,16 ben al di sopra dei 30 mq/ab previsti dal PAT.

A seguito dell'approvazione della Variante n. 2 al Primo PI complessivamente le aree per servizi ammonteranno a mq 835.165, pari a 55,87 mq/ab.

Al proposito va ricordato che la Legge Regionale n. 11/2004 consente una maggiore flessibilità rispetto alla normativa previgente nell'utilizzo delle aree a standard e nell'articolazione delle superfici per abitante.

Va inoltre tenuto conto che sono in corso operazioni di acquisizione al patrimonio pubblico di molte proprietà demaniali. Una volta completate le operazioni di trasferimento e, se necessario, di recupero dei luoghi e dei manufatti, alcune di tali aree in futuro potranno andare a incrementare in modo significativo il patrimonio pubblico a disposizione della collettività.

Il lotto oggetto di variazione di destinazione urbanistica è inserito in un ambito di lottizzazione produttiva già conclusa (Lottizzazione D.1E approvata con D.G.C. n. 36 del 2012), ubicato nelle vicinanze dell'isola ecologica comunale di via Pacinotti, catastalmente individuato come parte del mappale n. 955 del Foglio 47, della superficie di circa mq. 4.494, salvo successivo frazionamento.

Il nuovo lotto può essere considerato già urbanizzato, ben collegato alla viabilità esistente e ben collocato all'interno dell'ambito produttivo esistente. Pertanto, una volta esperite le procedure ad evidenza pubblica per la sua alienazione, l'acquirente potrà presentare direttamente istanza di Permesso di Costruire ai sensi delle vigenti normative, non essendo necessaria la predisposizione di specifico Piano Urbanistico Attuativo.

Le opere a carico dell'acquirente saranno quelle strettamente necessarie a collegare il singolo lotto alle esistenti opere di urbanizzazione (accessi carrai e reti tecnologiche).

L'area oggetto di variante insiste parzialmente su quella che doveva essere la prevista strada di accesso al lotto n. 59, di cui alla convenzione con le ditte "Ca' Brusà s.r.l." e "Saltec s.a.s.", rep. comunale n. 5091 del 28/06/2012 relativa alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a servizio dei lotti n. 57-58-59, in attuazione della lottizzazione produttiva D.1E sopra citata.

La creazione del nuovo lotto produttivo comporterà lo spostamento di tale prevista strada di accesso al lotto n. 59 (non ancora realizzata) che si diramava da via Pacinotti.

Per consentire il collegamento del lotto n. 59 alla viabilità esistente, verrà creata una nuova strada di accesso sul lato nord, partendo da via del Lavoro, attraversando il parcheggio ivi esistente e utilizzando una modesta porzione dell'area verde limitrofa, già di proprietà comunale. Il tutto come meglio illustrato nell'elaborato "TAV. 3 – Dettaglio zona D2".

Lo spostamento della strada di accesso e la sua realizzazione renderanno necessario l'ottenimento del consenso da parte delle due ditte convenzionate, e si dovrà provvedere a trascrivere apposita appendice alla già sopra menzionata convenzione tra i due soggetti e il Comune, così da regolamentare le nuove previsioni urbanistiche ed edilizie.

Le ditte interessate sono già state contattate ed informate sulle procedure che verranno attivate dal Comune.

6. Elaborati Variante n. 2 al Primo Piano degli Interventi

Gli elaborati che formano parte integrante della Variante n. 2 al Primo Piano degli Interventi sono di seguito elencati.

- RELAZIONE
- DICHIARAZIONE NON NECESSITA' VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE
- ESTRATTI CATASTALI
- ESTRATTO NORME TECNICHE OPERATIVE
- TAV. 1 C ESTRATTO ZONIZZAZIONE INTERO TERRITORIO COMUNALE – SC. 1:5.000
- TAV. 2 C ESTRATTO ZONIZZAZIONE ZONE SIGNIFICATIVE – SC. 1:2.000
- TAV. 3 DETTAGLIO ZONA D2

