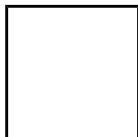


COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

PI

Elaborato



Scala



VARIANTE N. 2
AL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

RELAZIONE



Il Sindaco
Angelo Tosoni

L'Assessore all'Urbanistica
Marco Dal Forno

Il Segretario Comunale
Dott. Giovanni Peruzzi

Il Progettista:
Arch. Anna Grazi
Responsabile Settore Urbanistica

DATA

aprile 2018

**VARIANTE N. 2 AL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI
A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DELLE MODIFICHE AL PIANO DELLE ALIENAZIONI E
VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI PER IL TRIENNIO 2018 – 2020**

(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 Secondo Piano degli Interventi**

1. Introduzione

La presente relazione correda la Variante n.2 al Secondo Piano degli Interventi del Comune di Valeggio sul Mincio, a suo tempo approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 20.04.2017.

La Variante n.2 al Secondo Piano degli Interventi si rende necessaria al fine di dare completa attuazione alla "Modifica al Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2016 - 2018", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____, prevedendo la variazione di destinazione urbanistica da zona "F - Aree per servizi pubblici, di uso pubblico e privati di interesse collettivo" a zona "D3* - Produttiva di espansione" di parte dei terreni posti poco a sud della tangenziale SR 249, posti tra la SR medesima, la via Martiri delle Foibe e la Via Don Giovanni Beltrame, e precisamente quelli censiti al Foglio 36, mappali 908, 911 parte, 660 parte per una superficie complessiva di circa 4.670,00 mq, salvo puntuale verifica e determinazione in sede di frazionamento.

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).

Il Comune di Valeggio sul Mincio è dotato di PAT, approvato nella Conferenza di Servizi decisoria con la Provincia di Verona e la Regione del Veneto in data 26.09.2013, e ratificato con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 1846 del 15.10.2013 pubblicata sul B.U.R. n. 94 del 05.11.2013. In data 21.11.2013 il PAT del Comune di Valeggio sul Mincio è divenuto efficace.

Il Comune di Valeggio sul Mincio ha inoltre approvato diversi Piani degli Interventi e loro varianti: attualmente è vigente il Secondo Piano degli Interventi approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 20.04.2017, a cui è seguita la Variante n. 1 al Secondo PI avente per oggetto "Variante urbanistica SUAP ai sensi del DPR 160/2010 e L.R. 55/2012 per cambio di destinazione di un'area da agricola di cava ad agricola con conferma di attività produttiva fuori zona in loc. Pace".

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 valorizzazioni immobiliari per il triennio 2016 – 2018, avvenuto con D.C.C. 75 del 29.10.2015, ha comportato, l'adozione di variante allo strumento urbanistico generale per l'immobile di cui alla "partita n. 3" modificandolo da zona "F - Aree per servizi pubblici, di uso pubblico e privati di interesse collettivo" a zona "A – Centro storico" l'immobile denominato "Casa Acquedotto" e la sua area di pertinenza, censiti al Foglio 27, particella 723, sub 1-2: 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) stante l'indeterminatezza del possibile utilizzo dell'area, nella quale ai sensi delle NTO del PI è possibile l'insediamento di industrie, depositi, magazzini, attività artigianali (compreso artigianato di servizio), direzionali e commerciali con esclusione dei generi contingentati, dell'abbigliamento e simili, ammettendo tutti quei generi che a giudizio dell'Amministrazione comunale risultano incompatibili con la residenza o che risulti opportuno localizzare in zone diverse da quelle residenziali, pubblici esercizi, ristorazione, intrattenimento, attività turistico-ricettive, centri servizi destinati all'utilizzo da parte delle attività insediate, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona. La verifica di assoggettabilità a VINCA dovrà essere effettuata in sede di redazione del necessario Piano Urbanistico Attuativo, valutando se le future destinazioni ed edificazioni siano o meno da sottoporre a tale procedura ai sensi dell'art. 6 della Direttiva 92/43/Cee, sulla base dei possibili effetti significativi prodotti sui siti della rete Natura 2000

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. _____ del _____, precisando che per la "Partita n. 16", costituita da immobili di proprietà comunale censiti al NCT Foglio 36, mappali 908, 911parte, 660parte dell'estensione di circa 4.670,00 mq ubicata nella zona industriale-artigianale posta a sud della SR 249, viene variata la destinazione urbanistica da zona "F - Aree per servizi pubblici, di uso pubblico e privati di interesse collettivo", a zona "D3* - Produttiva di espansione".

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

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

La scelta di inserire nel Piano delle Alienazioni l'immobile sopra descritto, variando la destinazione urbanistica da zona "F - Aree per servizi pubblici, di uso pubblico e privati di interesse collettivo", a zona "D3* - Produttiva di espansione", è giustificata dal fatto che a tutt'oggi l'area posta in fregio alla tangenziale sud, in ambito produttivo ma a destinazione parte agricola e parte a servizi, già inserita da diversi anni nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni, non ha intercettato l'interesse di investitori per la realizzazione del previsto impianto carburanti, mentre è da rilevare che sussiste interesse all'acquisizione di alcuni dei terreni purché con destinazione produttiva.

La variazione di destinazione di zona consentirà di completare l'area produttiva attualmente posta a sud della circonvallazione SR 249, ove è presenta l'area F di proprietà comunale, attualmente inutilizzata e mantenuta a prato, occupata per una piccola porzione da un impianto di comunicazione elettronica posto tra le vie Martiri delle Foibe e Don Giovanni Beltrame.

In ogni caso, la diminuzione di aree destinate a servizi per la superficie di circa mq 4.670 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 nella Relazione allegata Secondo Piano degli interventi.

La dotazione complessiva di tali aree indicata nella citata Relazione, infatti, ammonta a mq 879.967, pari a mq/ab 56,09 ben al di sopra dei 30 mq/ab previsti dal PAT. Tale quantità risulta superiore a quella del Primo PI grazie all'apporto delle aree per servizi dovute a nuove urbanizzazioni.

A seguito dell'approvazione della presente Variante n. 2 al Secondo PI complessivamente le aree per servizi ammonteranno a mq 875.297, pari a 55,75 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.

L'area oggetto di variante dovrà essere urbanizzata, e pertanto sarà attuata a mezzo di PUA – Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, redatto ai sensi della L.R. 11/2004 e delle N.T.O. del Piano degli Interventi, previa adozione e approvazione da parte della Giunta Comunale.

La localizzazione degli standard urbanistici afferenti all'ambito da urbanizzare è individuata dalla presente variante sulle aree di proprietà comunale esistenti e già classificate come Zone F : il soggetto attuatore del PUA oltre a dotare le aree di tutte le necessarie infrastrutture a rete, dovrà farsi carico della realizzazione delle opere di urbanizzazione nella misura dovuta ai sensi dell'art. 23 delle citate N.T.O..

A causa della particolare conformazione dell'area oggetto di variante, interessata da ampia fascia di rispetto stradale, si sono previsti parametri urbanistici che consentono l'ottimizzazione degli spazi da edificare, così come riportati nella tabella della Zona D3* delle NTO.

6. Elaborati Variante n. 3 al Primo Piano degli Interventi

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

- RELAZIONE
- ESTRATTI CATASTALI
- ESTRATTO NORME TECNICHE OPERATIVE
- TAV. 1 C / 1 D ESTRATTO ZONIZZAZIONE INTERO TERRITORIO COMUNALE – SC. 1 : 5.000
- TAV. 2 C ESTRATTO ZONIZZAZIONE ZONE SIGNIFICATIVE – SC. 1 : 2.000