



# COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO

Provincia di Verona

C.F. 0034663 023 9 - Tel. 045/6339800 - Fax 045/6370290

## COPIA

Deliberazione Giunta Comunale n. 19 del 30/01/2014

### Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

**OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) IN LOC. CASA QUADERNI IN APPLICAZIONE DELL'ART. 3 COMMA 3 DELLA L.R.V. N. 14/2009 "PIANO CASA" E S.M. E I. DITTA VALLENARI PIETRO. PRATICA 13782.**

Oggi **trenta** del mese di **Gennaio** anno **2014**;

Convocata in seguito a regolari inviti la Giunta Comunale;

TOSONI ANGELO	Sindaco - Presidente	Presente
VESENTINI ANDREA	Assessore	Presente
OLIOSI LEONARDO	Assessore	Presente
BONFAINI FRANCESCO	Assessore	Assente
MOLINARI ANDREA	Assessore	Presente
MAZZAFELLI SIMONE	Assessore	Presente
DAL FORNO MARCO	Assessore	Presente
BENINI SILVANO	Assessore	Presente

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale Sig. PERUZZI DR. GIOVANNI.

Copia della presente deliberazione viene trasmessa, a cura dell'Ufficio Segreteria, ai Responsabili degli Uffici appresso indicati che ne accusano ricevuta per l'attuazione come da firma che segue:

Uff. Ragioneria: \_\_\_\_\_

Uff. proponente: \_\_\_\_\_

Uff. \_\_\_\_\_: \_\_\_\_\_



# COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO

Provincia di Verona

C.F. 0034663 023 9 - Tel. 045/6339800 - Fax 045/6370290

Deliberazione Giunta Comunale n. 19 del 30/01/2014

Il Presidente pone in trattazione la proposta relativa all'oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione riguardante:

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) IN LOC. CASA QUADERNI IN APPLICAZIONE DELL'ART. 3  
COMMA 3 DELLA L.R.V. N. 14/2009 "PIANO CASA" E S.M. E I. DITTA VALLENARI PIETRO. PRATICA  
13782.**

corredata dei prescritti pareri a norma art. 49 D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000;

Considerata la proposta meritevole di approvazione per le motivazioni in essa indicate, che si recepiscono nel presente provvedimento;

Ritenuta la propria competenza a sensi dell'art. 48 del citato Decreto Legislativo n. 267/2000;

Con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge

## DELIBERA

- 1) Di approvare integralmente la proposta di cui in premessa che viene inserita nel presente atto come parte costitutiva del medesimo.

Inoltre, con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge

## DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.



# COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO

Provincia di Verona

C.F. 0034663 023 9 - Tel. 045/6339800 - Fax 045/6370290

Deliberazione Giunta Comunale n. 19 del 30/01/2014

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI INIZIATIVA DEL SINDACO

**OGGETTO: P.U.A. PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN LOC. CASA QUADERNI IN APPLICAZIONE DELL'ART. 3, COMMA 3 DELLA LEGGE REGIONALE 08/07/2009 N. 14 PIANO CASA E S.M. E I. . DITTA VALLENARI PIETRO. PRATICA 13782.**

Premesso che:

- con D.G.R. n. 3245 del 23/09/1997 la Regione Veneto ha 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;
- con D.G.R. n. 1780 del 12/06/2007 la Regione Veneto ha approvato una variante parziale al P.R.G. ex art. 29 L.R. 61/85, relativa a nuove zone residenziali di espansione;
- ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, nella Conferenza di Servizi del 26.09.2013 è stato approvato il P.A.T. - Piano di Assetto del Territorio di Valeggio sul Mincio, ratificato con D.G.R. del Veneto n. 1846 del 05.10.2013, e che dal giorno 21/11/2013 il PRG ha assunto la valenza di 1° P.I. - Piano degli Interventi, per le parti non in contrasto con il P.A.T.;
- in data 11/07/2009 è entrata in vigore la Legge Regionale Veneto n. 14/2009 *Intervento regionale del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla L.R. 12/07/2007, n. 16, in materia di barriere architettoniche*, con lo scopo di promuovere misure per il sostegno del settore edilizio attraverso interventi finalizzati al miglioramento della qualità abitativa per preservare, mantenere, ricostituire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente nonché per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili;
- in data 09/07/2011 è entrata in vigore la Legge Regionale Veneto n. 13/2011 *Modifiche alla Legge Regionale 8 luglio 2009, n. 14 "intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche" e successive modificazioni, alla Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e successive modificazioni e disposizioni in materia di autorizzazioni di impianti solari e fotovoltaici;*
- in data 01/12/2013 è entrata in vigore la Legge Regionale Veneto n. 32/2013 *Nuove disposizioni per il sostegno e la riqualificazione del settore edilizio e modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia*, che ha introdotto sostanziali modifiche alle leggi regionali n. 14/2009 e 13/2011 sopra citate;

Dato atto che in data 23/10/2013, prima dell'entrata in vigore della L.R. 32/2013, il sig. VALLENARI PIETRO - nato a Sant'Anna d'Alfaedo (Vr) il 02/07/1978 e residente Valeggio sul Mincio in Casa Vallenari - ha formulato istanza per l'attuazione di un P.U.A. - Piano Urbanistico Attuativo, finalizzato alla realizzazione di una residenza bifamiliare attraverso la demolizione, ricostruzione e ricomposizione volumetrica con ampliamento di un edificio dismesso ubicato in loc. Casa Quaderni in applicazione della Legge Regionale "Piano Casa" n. 14/2009 e successive modifiche e integrazioni introdotte con L.R.V. 13/2011, non trovando pertanto applicazione la sopra citata nuova L.R.V. 32/2013;

Rilevato infatti che la L.R.V. n. 14/2009, con le modifiche/integrazioni introdotte dalla L.R.V. n. 13/2011, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici, ammette interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti con possibilità di aumenti fino al 40 per cento del volume demolito, elevabile al 50 per cento nel caso in cui l'intervento comporti una ricomposizione planivolumetrica con forme architettoniche diverse da quelle esistenti, comportanti la modifica dell'area di sedime nonché delle sagome degli edifici originari, a condizione che l'intervento sia oggetto di un piano attuativo ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" e s.m. e i., purché vengano utilizzate tecniche costruttive di cui alla legge regionale 9 marzo 2007, n. 4 "Iniziativa ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile", secondo quanto previsto dalle D.G.R. n.2063/2009 e n. 2499/2009, le quali dettano gli strumenti e la graduazione della volumetria assentibile in ampliamento in funzione della qualità ambientale ed energetica dell'intervento;



# COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO

Provincia di Verona

C.F. 0034663 023 9 - Tel. 045/6339800 - Fax 045/6370290

Deliberazione Giunta Comunale n. 19 del 30/01/2014

Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 27/10/2011 di recepimento della L.R.V. n. 13/2011 e di approvazione delle relative modalità di applicazione, ai sensi della quale sono consentiti, anche in zona agricola, gli interventi di cui all'art. 3 della L.R.V. 14/2009, a condizione che la ricomposizione volumetrica avvenga interamente all'interno della zona territoriale cui appartenevano gli elementi esistenti, e a condizione che siano reperiti almeno un posto auto aggiuntivo per ogni unità abitativa, con esclusione del recupero volumetrico di edifici rustici non riconducibili all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, previo esame del Consiglio Comunale;

Visto che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 27/09/2013 è stata approvata la Variante urbanistica per il passaggio dalla graduazione 2a di maggior tutela alla graduazione 2b, per la quale si ammettono interventi fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente;

Preso atto che il fabbricato oggetto di intervento, catastalmente censito al foglio 12, mappale 891, si colloca in base alle previsioni del Piano Regolatore Generale nell'Aggregato rurale di Antica Origine n.14 "Casa Quaderni", ubicato in zona agricola omogenea E2a – Collinare, ambito che la carta delle Trasformabilità del P.A.T. vigente colloca nell'A.T.O. n. 2 - *Collina*, in "Zona di urbanizzazione consolidata residenziale e altro" con "Edifici e complessi di valore testimoniale monumentale";

Dato atto che la proposta di P.U.A. del 23.10.2013 si compone dei seguenti elaborati tecnici e grafici, a firma del geom. Enrico Nicoletti:

- Relazione tecnica
- Bozza di ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO a versare, prima del rilascio del PdC, la monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- TAVOLA P.U.A. 01 STATO ATTUALE: Cartografia, planimetria generale estesa, dimostrazione superfici e volumi, fotoinserimento e schema delle opere di urbanizzazione a rete di stretta pertinenza
- TAVOLA P.U.A. 02 STATO ATTUALE: Dimostrazione fotografica
- TAVOLA P.U.A. 03 STATO ATTUALE: Piante, sezioni e prospetti
- TAVOLA P.U.A. 04 STATO DI PROGETTO: Planimetria generale estesa, dimostrazione superfici e volumi, fotoinserimento, schema delle opere di urbanizzazione a rete di stretta pertinenza e individuazione area in monetizzazione
- TAVOLA P.U.A. 05 STATO DI PROGETTO; Piante, sezioni e prospetti
- TAVOLA P.U.A. 06 STATO ATTUALE E STATO DI PROGETTO: Riprese fotografiche e fotoinserimenti

Rilevato:

- che la superficie territoriale di intervento è pari a mq 790,00;
- che allo stato attuale la volumetria complessiva dell'esistente edificio è pari a mc 738,44;
- che l'art. 3, comma 3 della L.R.V. n. 14/2009 ammette interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti con possibilità di aumenti fino al 40 per cento del volume demolito, elevabile al 50 per cento nel caso in cui l'intervento comporti una ricomposizione planivolumetrica con forme architettoniche diverse da quelle esistenti;
- che il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio di mc 796,77 con un aumento pari al 7,90% della cubatura esistente;
- che ai sensi delle vigenti normative urbanistiche regionali e delle N.T.A. del P.R.G. vigente la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, riferita alla sopracitata cubatura di 796,77 a cui corrispondono 5,31 abitanti insediabili, è pari a mq 161,96, ovvero mq/ab 30,5;
- che nell'ambito del P.U.A. non è possibile reperire tali aree a standard, e che pertanto vien chiesta la completa monetizzazione, assicurando però la realizzazione delle opere di urbanizzazione a rete di stretta pertinenza ed una congrua area di rispetto stradale della profondità di metri 3,00 pavimentata, raccordata con quella adiacente;
- che il P.U.A. sarà attuato nel rispetto della dotazione minima di standard reperiti come da schema seguente:

STANDARD	DOVUTO	IN PROGETTO	Modalità di reperimento
AREE STANDARD PRIMARIE VERDE : mq/ab 5	Mq 26,55	Mq 26,55	Monetizzazione



# COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO

Provincia di Verona

C.F. 0034663 023 9 - Tel. 045/6339800 - Fax 045/6370290

Deliberazione Giunta Comunale n. 19 del 30/01/2014

AREE STANDARD PRIMARIE PARCHEGGIO : mq/ab 12	Mq 63,72	Mq 63,72	Monetizzazione
AREE STANDARD SECONDARIE mq/ab 13,50	Mq 71,69	Mq 71,69	Monetizzazione
<b>TOTALE AREE A STANDARD mq/ab 30,5</b>	<b>Mq 161,96</b>	<b>Mq 161,96</b>	<b>Monetizzazione</b>

Dato atto che, a fronte della proposta di monetizzazione di mq 161,96 di aree di urbanizzazione primaria e secondaria, il lottizzante dovrà corrispondere al Comune, prima del rilascio dell'Autorizzazione all'attuazione del P.U.A. e del Permesso di Costruire, l'importo pari ad euro 4.049,00, determinato sulla base della "Tabella valori a mq delle Aree fabbricabili ai fini I.C.I." attualmente vigente, che per le zone "E" non urbanizzate stabilisce un valore pari a euro/mq 25,00;

Visto:

- che il P.U.A., in conformità a quanto stabilito dalla L.R.V. n. 14/2009 e dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 27/10/2011, prevede un intervento di demolizione di un fabbricato esistente, il recupero volumetrico della cubatura residenziale e l'ampliamento della medesima secondo le indicazioni e modalità di determinazione contenute nella L.R.V. 04/2007 e nella D.G.R.V. 2499/09, nonché la ricomposizione planivolumetrica con forme architettoniche diverse da quelle esistenti, comportanti la modifica dell'area di sedime e delle sagome degli edifici originari interamente all'interno della zona territoriale cui appartenevano gli elementi esistenti, oltre al reperimento di almeno un posto auto aggiuntivo per ogni unità abitativa;
- che per la realizzazione degli edifici verranno utilizzate tecniche costruttive di cui alle sopra menzionate legge regionale 9 marzo 2007, n. 4 "Iniziativa ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile", secondo quanto previsto dalle D.G.R. n.2063/2009 e n. 2499/2009, le quali dettano gli strumenti e la graduazione della volumetria assentibile in ampliamento in funzione della qualità ambientale ed energetica dell'intervento;
- che il P.U.A. risulta correttamente dimensionato in termini di aree per urbanizzazione primaria e secondaria;

Preso atto che non sussiste nessuna delle condizioni di esclusione dalla possibilità di ampliamento previste dalla L.R.V. n. 14/2009 e s.m.i., e dalle modalità applicative di cui alla Delibera C.C. n. 77/2011;

Visto che la riqualificazione dell'area sulla quale insistono i fabbricati, attraverso la demolizione, ricostruzione e ricomposizione volumetrica dell'edificio in stato di pesante degrado, la cui qualità architettonica ed edilizia appare scadente, comporta indubbi miglioramento e rivitalizzazione dei luoghi;

Tutto ciò premesso

## SI PROPONE

1. Di approvare, ai sensi dell'art. 3, comma 3 della legge regionale 8 luglio 2009, n.14 e nel rispetto delle modalità applicative contenute nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 27/10/2011, il PUA in loc. "Casa Quaderni" a nome del sig. Vallenari Pietro così come descritto negli elaborati tecnici e grafici di seguito elencati, a firma del geom. Enrico Nicoletti:
  - Relazione tecnica
  - Bozza di ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO a versare, prima del rilascio del PdC, la monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria
  - TAVOLA P.U.A. 01 Stato attuale: Cartografia, planimetria generale, dimostrazione superfici e volumi, fotoinserimento e schema delle opere di urbanizzazione a rete di stretta pertinenza
  - TAVOLA P.U.A. 02 Stato attuale: Dimostrazione fotografica
  - TAVOLA P.U.A. 03 Stato attuale: Piante, sezioni e prospetti
  - TAVOLA P.U.A. 04 Stato di progetto: Planimetria generale, dimostrazione superfici e volumi, fotoinserimento, schema opere di urbanizzazione a rete di stretta pertinenza, individuazione area in monetizzazione
  - TAVOLA P.U.A. 05 Stato di progetto: Piante, sezioni e prospetti



# COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO

Provincia di Verona

C.F. 0034663 023 9 - Tel. 045/6339800 - Fax 045/6370290

Deliberazione Giunta Comunale n. 19 del 30/01/2014

- TAVOLA P.U.A. 06 Stato attuale e di progetto: Riprese fotografiche e fotoinserimenti.

2. Di dare atto che il PUA in questione prevede la realizzazione di una cubatura complessiva di mc 796,77, determinata ai sensi della legge regionale 9 marzo 2007, n. 4 "Iniziativa ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile", secondo quanto previsto dalle DGR n.2063/2009 e n. 2499/2009, a cui corrisponde la seguente dotazione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, che verranno monetizzate, assicurando però la realizzazione delle opere di urbanizzazione a rete di stretta pertinenza ed una congrua area di rispetto stradale della profondità di metri 3,00 pavimentata, raccordata con quella adiacente:

STANDARD	DOVUTO	IN PROGETTO	Modalità di reperimento
AREE STANDARD PRIMARIE VERDE : mq/ab 5	Mq 26,55	Mq 26,55	Monetizzazione
AREE STANDARD PRIMARIE PARCHEGGIO : mq/ab 12	Mq 63,72	Mq 63,72	Monetizzazione
AREE STANDARD SECONDARIE mq/ab 13,50	Mq 71,69	Mq 71,69	Monetizzazione
<b>TOTALE AREE A STANDARD mq/ab 30,5</b>	<b>Mq 161,96</b>	<b>Mq 161,96</b>	<b>Monetizzazione</b>

3. Di approvare la monetizzazione di mq 161,96 di aree di urbanizzazione primaria e secondaria, pari ad euro 4.049,00, determinata sulla base della "Tabella valori a mq delle Aree fabbricabili ai fini ICI" attualmente vigente, che per le zone "E" non urbanizzate stabilisce un valore pari a euro/mq 25,00 da corrispondere al Comune prima del rilascio dell'Autorizzazione all'attuazione del PUA e del Permesso di Costruire.
4. Di approvare l'allegato ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO, con il quale il lottizzante si impegna, prima del rilascio dell'Autorizzazione all'attuazione del PUA e del Permesso di Costruire, a versare al Comune di Valeggio sul Mincio la monetizzazione dovuta di euro 4.049,00, fermo restando che dovrà comunque essere corrisposto anche il contributo di costruzione ai sensi delle vigenti normative.
5. Di demandare ai Responsabili del Settore Urbanistica e del Settore Edilizia Privata, ciascuno per quanto di propria competenza, l'adozione dei successivi provvedimenti per l'attuazione dell'intervento in questione.

**IL PROPONENTE**  
F.to *Angelo Tosoni*



# COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO

Provincia di Verona

C.F. 0034663 023 9 - Tel. 045/6339800 - Fax 045/6370290

Deliberazione Giunta Comunale n. 19 del 30/01/2014

Letto, confermato e sottoscritto

**IL PRESIDENTE**  
F.to TOSONI ANGELO

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to PERUZZI DR. GIOVANNI

## RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione è stata affissa all'albo pretorio e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Addì \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to PERUZZI DR. GIOVANNI

---

Per copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

Addì \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
PERUZZI DR. GIOVANNI

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio.

## A T T E S T A

- che la presente deliberazione:

[ X ] è stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134 - comma 4 – D.Lgs. n. 267/2000).

[ X ] è stata comunicata ai capigruppo consiliari (art. 125 - comma 1 – D.Lgs. n. 267/2000).

- che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_

[ X ] decorsi 10 giorni dalla pubblicazione.

Addì \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
PERUZZI DR. GIOVANNI