

COMUNE DI SALIZZOLE - c_h714
Prot. 0002733 del 08-04-2019
Cat: 6 Classe 3 - Arrivo



Spett.le

37056

COMUNE DI SALIZZOLE
Ufficio Tecnico Settore Edilizia Privata
Piazza castello n. 1
Salizzole (VR)

Consegna a mano

Oggetto: Variante Verde ditta: Nadali Adriano.

Si trasmette in allegato documentazione relativa alla "Variante Verde" della ditta Nadali Adriano, di cui alla richiesta del 01.04.2019, prot. n. 2420.

Distinti saluti.

Arch. Emanuela Volta



Comune di
Salizzole

Provincia di
Verona

III VARIANTE VERDE

Elaborato

Scala

RELAZIONE ESTRATTI GRAFICI E NORMATIVI DI PROGETTO

Variante ai sensi della Legge Regionale n. 4/2015 "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali", pubblicata sul BUR n. 27 del 20.03.2015

GRUPPO DI LAVORO

Ufficio Tecnico Comunale
Arch. Diano Zanetti

Progettista incaricato PI
Arch. Emanuela Volta

Elaborazioni grafiche
Dott. Arcangelo Condomitti

Comune di Salizzole
Sindaco Mirko Corrà

Progettista incaricato
Arch. Emanuela Volta



Arch. Emanuela Volta - Via Belvedere 4/d - 37064 Povegliano V.se (VR)
Tel/Fax 045/6350196 - e-mail: volta.emanuela@gmail.com

Marzo 2019

PUNTO DI VARIANTE VV5 -2019
Individuazione in tavola n° 18

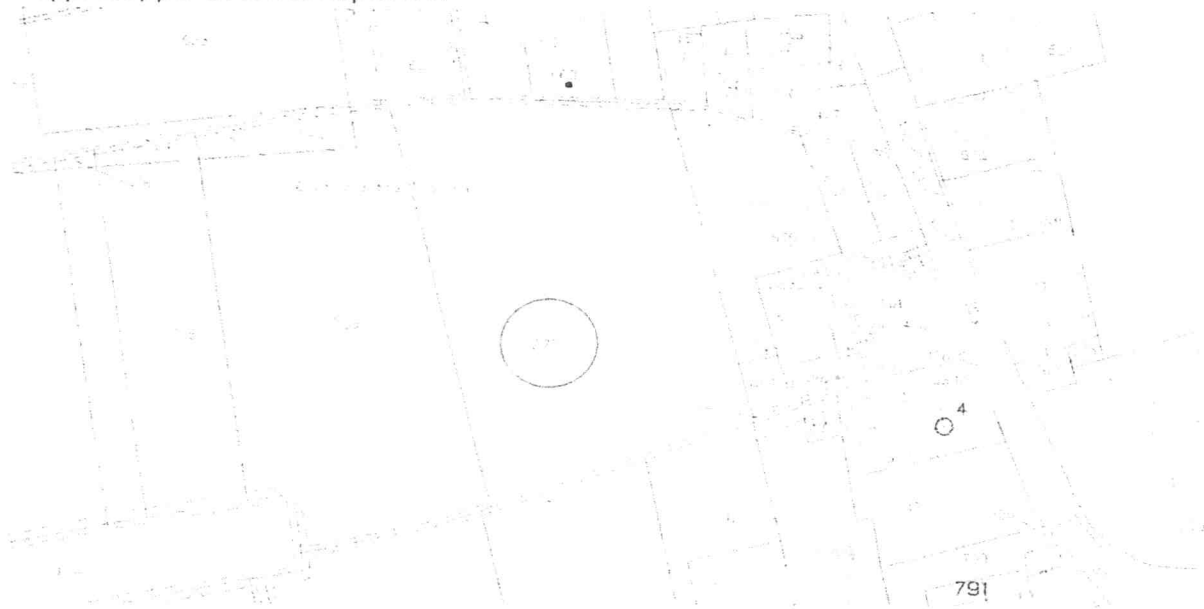
ISTANZA N° 5 – NADALI ADRIANO

Dati dell'istanza: Presentata in data 01.04.2019 prot. n. 2420

Localizzazione: Frazione di Valmorsel

Richieste formulate: Si chiede la retrocessione dell'area di proprietà da ZTO C1, in area non edificabile. La richiesta è stata compilata dal proprietario delle aree identificate catastalmente al F. 28, mapp. 205, per un tot. di mq. 2.740.

Identificazione catastale: l'area oggetto di richiesta è identificata catastalmente al F. 27, mapp. 277, per un tot. di mq. 5.479.



Identificazione su Ortofoto:



Dati di analisi del PI: L'area risulta destinata dal PI vigente come ZTO C1 – area residenziale di completamento, corrispondente all'art. 25 – 26 Norme Tecniche Operative del PI.

Dati di analisi del PAT: Tav. T04 Carta delle trasformabilità



Proposta di valutazione: La proposta formulata viene valutata accoglibile in base alle disposizioni della circolare n° 1/2016.

Conclusione e proposta di Variante:

Si propone l'accoglimento dell'istanza, con la conseguente trasformazione dell'area in zona non edificabile.

Al fine di ottemperare ai disposti della L.R. 4/2015, ed in particolare facendo riferimento alle finalità di contenimento del consumo del suolo, si ritiene coerente con le indicazioni della nuova legge la riclassificazione dell'ambito oggetto di richiesta volta a privare l'area della capacità edificatoria riconosciuta dal vigente strumento urbanistico, con la conseguente riclassificazione parte in **ZONA AGRICOLA per mq. 5.479.**

**SI RICHIAMANO GLI ARTICOLI MODIFICATI CON VARIANTI PRECEDENTI:
NORMATIVA RELATIVA ALLA VARIANTE VERDE
ZONA AGRICOLA DA VARIANTE VERDE**

CAPITOLO 5. TERRITORIO AGRICOLO – ZTO E DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

Disciplina vigente:

Art. 40 – Disciplina della zona agricola

1. La ZTO "E" è definita e normata ai sensi degli artt.43, 44 e 45 della LR n.11/2004 e s.m.i. Il PI suddivide la zona agricola in:
 - Zona E agricola
 - Ambiti di tutela agricola: La campagna di Salizzole (Art. 49.1 PATI)
2. Si faccia inoltre *richiamato* all' Art. 68 – "*Il territorio agricolo*", all'Art. 68.1 – "*Edificabilità nelle zone agricole*", all'Art. 68.3 – "*Interventi di trasformazione del territorio agricolo*" del PATI approvato, ai quali si rimanda.
3. I progetti di intervento devono, in ogni caso, prevedere la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza con un'analitica descrizione delle essenze arboree interessate, che devono essere compatibili con la specifica area. La sistemazione del "verde" dovrà essere evidenziata mediante uno specifico elaborato (rendering).
4. Sono inoltre ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, salvo interventi ammessi su edifici esistenti anche non più funzionali all'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive, così come definite dalla Giunta Regionale con apposito provvedimento, e così come previsto dalla legislazione Regionale vigente per le aree agricole.
5. Sono pure ammesse, in collegamento con l'attività agricola principale, piccole strutture da destinarsi a punti vendita dei prodotti locali.
6. In zona agricola è ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno e privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto con palese rimovibilità, per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo in conformità con quanto disciplinato dall'art.44 comma 5ter della LR n.11/2004.
7. Tutti gli edifici ricadenti nella zona agricola sono soggetti alla rispondenza alle seguenti norme quando in determinati interventi siano o possano essere messi in discussione i caratteri costruttivi, tipologici e/o formali degli edifici stessi (nella nuova edificazione così come negli interventi sull'esistente).
8. La nuova edificazione deve realizzarsi nel contesto più idoneo e nella forma migliore per ridurre l'impatto ambientale.
9. Non possono essere rilasciate concessioni anche a parti di un fabbricato se non sono previsti gli interventi che eliminano o correggono gli elementi non compatibili con quanto espresso nel presente articolo.
10. Sono consentiti impianti sportivi, ad uso strettamente privato, quali campi da tennis, da bocce, piscine, ecc. in prossimità delle abitazioni, e in ogni caso entro un raggio massimo di 20 m dalla casa di abitazione.
11. Tali impianti non possono essere realizzati se comportano movimenti terra, scavi o sbancamenti che non consentano il ripristino dei terreni a lavori ultimati, con dislivello dal piano di campagna non superiore ai 50 cm.
12. Le piscine non possono avere superficie maggiore di 50 mq. e non devono essere poste in aree troppo visibili ed emergenti pertanto il fondale dovrà essere di colore grigio o verde.
13. Devono essere salvaguardate le macchie boschive e i terreni boschivi, i tagli possono essere eseguiti solo previa autorizzazione del Servizio Forestale.

Articolo inserito:

ART. 40bis - LA ZONA AGRICOLA VARIANTE VERDE

1. Sono le aree inserite da apposita variante ai sensi della LRV n° 4/2015 al fine di concorrere al contenimento del consumo del suolo in quanto inedificabili.
1. E' vietato l'abbattimento di piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale consolidata;
2. In tali zone è vietata qualsiasi edificazione, in quanto si tratta di aree che concorrono alla salvaguardia e alla valorizzazione del territorio agricolo, ai fini di un corretto equilibrio naturale e paesaggistico;
3. Entro tali zone è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo.

1.4 – GLI AMBITI RICLASSIFICATI – CONTEGGI DELLE SUPERFICI RESE INEDIFICABILI

	Trasformazione	Superficie mq
Punto variante n° 1/2019 Identificazione in tavola variante verde n° 14	Da Ambito C2 (+ porzione di standard a verde) a Zona agricola	10.276 mq.
Punto di Variante n° 2/2019 Identificazione in tavola variante verde n° 15	Da Ambito Edificazione Diffusa a Zona agricola	1503 mq
Punto di variante n° 3/2019 Identificazione in tavola variante verde n° 16	Da ZTO C1 di completamento a zona a verde privato	4.070 mq
Punto di Variante n° 4/2019 Identificazione in tavola variante verde n° 17	Da ZTO C1 a zona a verde privato	2.740 mq
Punto di Variante n° 4/2019 Identificazione in tavola variante verde n° 18	Da ZTO C1 a zona a zona agricola	5.479 mq
		24.068 mq

VARIANTI VERDI ANNI 2015-2018	mq. 36.294 (di cui 26.425 in aree in programmazione da PATI)
VARIANTI VERDI ANNO 2019	mq. 24.068
TOT aree riclassificate all'anno 2019	mq. 60.362

1.5. CRITERI OPERATIVI

La finalità generale delle "Varianti Verdi" è quella del "contenimento del consumo del suolo", e devono essere coerenti con l'obiettivo di limitare tale fenomeno, in sintonia con i principi sanciti dall'art. 2 della L.R. 11/04 e con le altre iniziative assunte dall'amministrazione regionale su questo argomento. La valutazione del Comune riguarda la coerenza delle richieste con la finalità sopra citata, il loro rapporto con la programmazione urbanistica in atto e la congruenza localizzativa e dimensionale delle aree da riclassificare.

Secondo la Circolare Regionale n. 1 del 11.02.2016, l'eventuale riclassificazione delle aree:

- La riclassificazione delle aree non deve compromettere i diritti edificatori di terzi, né pregiudicare l'attuabilità di previsioni di piano o accordi di interesse pubblico.
- Le varianti verdi non possono riguardare aree già edificate o che abbiano già espresso, anche parzialmente o in forma indiretta (trasferimenti di volumetria /crediti edilizi), la propria capacità edificatoria.
- Le nuove classificazioni scelte non devono consentire la partecipazione delle aree interessate ad operazioni di trasformazione urbanistica, né direttamente, né indirettamente (localizzazione di standard urbanistici, attribuzione di diritti edificatori di qualsiasi natura ed entità, compresi quelli indiretti a titolo compensativo o perequativo).
- Non si ritengono condivisibili classificazioni generiche, né indicazioni riferibili alle cd. "zone bianche" (zone in attesa di una destinazione funzionale), in quanto incongruenti con l'obiettivo di riclassificazione urbanistica indicato dall'articolo 7.
- La variante verde non può essere approvata con formule di "riserva" o di "sospensione" temporanea delle possibilità edificatorie
- La variante può determinare la riclassificazione dell'area in "zona agricola" (con la specificazione che sull'area non è comunque ammessa l'edificazione), o anche la riclassificazione dell'area in zona di "verde privato", fermo restando che in ogni caso, le nuove classificazioni sono determinate dal Comune sulla base del repertorio delle destinazioni già previste dallo strumento urbanistico generale vigente, scegliendo quelle più coerenti con il contesto urbanistico ed in grado di garantire il rispetto del requisito di inedificabilità prescritto dalla legge.
- In assenza di una definizione normativa di "consumo di suolo", la norma comporta che debbano essere escluse dalla riclassificazione attraverso la "variante verde" gli interventi che, sulla base della disciplina di zona dettata dallo strumento urbanistico generale, non siano coerenti con l'obiettivo di limitare tale fenomeno, in sintonia con i principi sanciti dal citato articolo 2 della legge urbanistica regionale e con le altre iniziative assunte dall'amministrazione regionale su questo argomento.

La locuzione "siano rese inedificabili", indica che, qualunque sia la nuova classificazione urbanistica attribuita attraverso la variante verde, non sono congruenti con i contenuti e con le finalità espresse dall'articolo 7 né il trasferimento di volumetria (privare di capacità edificatoria non significa spostarla da un'altra parte), né il mantenimento di potenzialità edificatorie indirette o assimilabili al riconoscimento di crediti edilizi.

A seguito di verifica da parte del Consiglio comunale delle istanze meritevoli di approvazione, l'eventuale accoglimento dell'istanza comporterà l'inedificabilità dell'area fino all'approvazione di una nuova variante al PI.

I criteri per la valutazione delle istanze si riassumono come segue:

- Le aree da ri-classificare sono state valutate rispetto alla loro estensione, la coerenza rispetto al contesto urbanistico di inserimento, la presenza di opere di urbanizzazione, ecc;
- Per l'accoglimento delle istanze è stato verificato che le stesse non precludessero o pregiudicassero lo sviluppo di aree contigue, fossero esse edificabili, destinate a servizi o ad altre funzioni urbanisticamente rilevanti.

- Le aree oggetto di richiesta sono state valutate sulla base della dotazione di autonoma edificabilità, escludendo le aree di pertinenza di fatto di edifici esistenti.

1.6 - I VINCOLI

AMBIENTALI – MONUMENTALI ZONE S.I.C./Z.P.S.

Il Comune di Salizzole non risulta interessato ambiti SIC/ZPS appartenenti alla Rete Natura 2000. La variante, è stata corredata dalla Valutazione ambientale strategica (Verifica di assoggettabilità - Rapporto ambientale preliminare) ex D.Lgs n. 152/06 e Dichiarazione di non necessità di V.Inc.A. redatta ai sensi della DGRV n° 2299/2014, Allegato E.

1.7 - COMPATIBILITA' IDRAULICA

La variante risulta corredata dalla dichiarazione di non necessità valutazione idraulica, così come previsto dalla DGR 3637 del 13.12.2002 e dalla D.G.R.V. n. 06/09/2009, n. 2948

1.8 - GLI ELABORATI DELLA VARIANTE URBANISTICA

La variante urbanistica Piano degli Interventi (PI) si compone degli elaborati di seguito elencati:

- A) Relazione comprendente:
- Stralcio degli elaborati grafici – Confronto tra Piano degli interventi vigente e proposta di variante;
 - Modifiche alle NTA -Raffronto tra NTA del PI vigente e proposta di variante;
- B) Asseverazione di non necessità di compatibilità idraulica;
- C) Dichiarazione di non necessità della procedura di Valutazione di incidenza ambientale ai sensi della D.G.R.V. n. 2299/2014;

1.9 - VERIFICA DIMENSIONAMENTO E SAU

Ai sensi del comma 3, la variante non influisce sul dimensionamento del PAT e sul calcolo della superficie agricola utilizzata (SAU).