

P.I.

Variante N°3

PROVINCIA DI VERONA

COMUNE DI SANGUINETTO



Schede aree ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 4/2015

tav. n. **1** **7**

N. Progr.

7



Adeguamento alle Delibere di Consiglio Comunale

progettista

arch. Arianno Avogaro
Vicolo Oratorio 1a
37121 Verona

DATA

novembre
2023

SCALA

QUADRO D'UNIONE P.A.T.I.
BASSA PIANURA VERONESE

SINDACO

SEGRETARIO COMUNALE

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

PROGETTISTA

ORDINE degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
VERONA

Arianno Avogaro
n° 537
sezione A
settore architettura
ARCHITETTO

Premesse

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).

I criteri per la valutazione delle proposte di Varianti Verdi possono essere ricondotti al seguente elenco:

- 1) le istanze non danno automatico diritto all'accoglimento, rimanendo nella discrezionalità dell'ente la valutazione dell'opportunità della riclassificazione dell'area;
- 2) le istanze devono essere sottoscritte da tutti i proprietari e dagli altri soggetti aventi diritti reali sulle aree oggetto di richiesta di riclassificazione;
- 3) le istanze devono riguardare aree la cui trasformazione, mediante riclassificazione, sia coerente con le finalità di contenimento dell'uso del suolo;
- 4) vengono privilegiate le istanze che interessano zone di tutela paesaggistica, ambientale o affini, aree contigue alla zona agricola, alle aree a parco e alle corti rurali individuate dallo strumento urbanistico generale;

- 5) 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;
- 6) qualora le aree oggetto di richiesta presentino caratteristiche disomogenee, è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla parziale riclassificazione;
- 7) le aree da riclassificare vengono valutate rispetto alla loro estensione, ubicazione, coerenza rispetto al contesto urbanistico di inserimento, presenza di opere di urbanizzazione;
- 8) le aree da riclassificare non devono 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 devono 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;
- 9) le aree devono essere dotate di autonoma edificabilità, escludendo pertanto le aree di pertinenza degli edifici esistenti determinate applicando, inversamente, i rapporti stereometrici stabiliti dalle norme di zona;
- 10) le aree non devono, di norma, generare interruzioni della continuità morfologica delle zone edificabili, in particolare lungo le strade;
- 11) l'eventuale accoglimento dell'istanza comporta l'inedificabilità dell'area fino all'approvazione di una eventuale futura variazione del Piano degli Interventi;
- 12) le aree riclassificate e rese inedificabili non generano credito edilizio, non possono essere utilizzate per accogliere il trasferimento di crediti edilizi provenienti da altri mappali, e non possono essere oggetto di opere che ne comportino l'impermeabilizzazione, compromettendo l'uso agricolo, o a verde, o ecologico ambientale;
- 13) 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.

Va ancora precisato che la riclassificazione di aree edificabili in aree inedificabili non influisce sul dimensionamento del PAT e sulla Superficie Agricola Utilizzata (SAU) o sulla Superficie Agricola Trasformabile (SAT).

Con appositi avvisi pubblicati all'albo pretorio e sul sito istituzionale del Comune, sono stati invitati i privati cittadini, le associazioni e chiunque abbia specifico diritto su aree edificabili individuate nel vigente Piano degli Interventi a presentare le richieste di riclassificazione di aree da edificabili a inedificabili 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.

Per gli anni 2020 e 2022 non è pervenuta alcuna richiesta di riclassificazione di aree edificabili in aree inedificabili, mentre per l'anno 2021 ne sono pervenute dieci che vengono di seguito riepilogate con l'indicazione delle motivazioni per il parere favorevole o non favorevole al loro accoglimento.

Scheda ISTANZA N. 01/2022

Data: 23/02/2022 – Prot. n. 2208

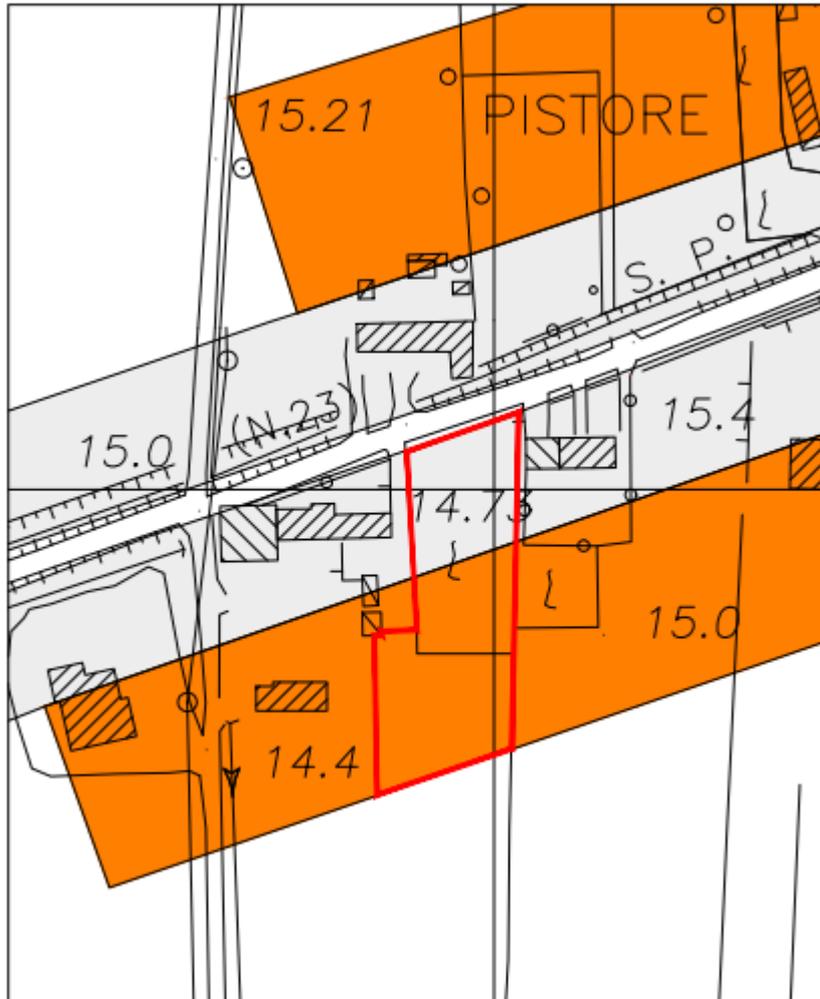
Presentata da: BELLO Sergio

Fig. 9 – m.n. 67 - 68 di complessivi mq. 2.604

Oggetto della proposta:

ambito territoriale posto in via Pistore 33 in parte edificabile e in parte gravato da fascia di rispetto stradale di cui si chiede la riclassificazione dell'area da "Ambiti di edificazione a prevalente destinazione residenziale" ai sensi dell'art. 24 delle vigenti NTO ad agricola E2 "Zona rurale soggetta a tutela", ovvero non gravata da capacità edificatoria

Estratto P.I. / scala 1:2000

**Valutazione tecnica e di sostenibilità**

L'istanza non è in linea con gli obiettivi della LR 4/2015 che, all'art. 7, prevede la possibilità di riclassificazione delle aree edificabili e di renderle inedificabili.

Si richiama qui in particolare quanto indicato al criterio n. 8) sopra esposto per cui "le aree da riclassificare non devono 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 devono pregiudicare i diritti urbanistici già acquisiti da terzi, ad esempio negli ambiti di edificazione già inseriti nel PI, per i quali dovrà essere garantita ai restanti titolari delle aree la possibilità di presentazione e/o attuazione del proprio ambito edificabile di intervento.

ISTANZA NON ACCOGLIBILE

Scheda ISTANZA N. 02/2022

Data: 17/03/2022 – Prot. n. 3285

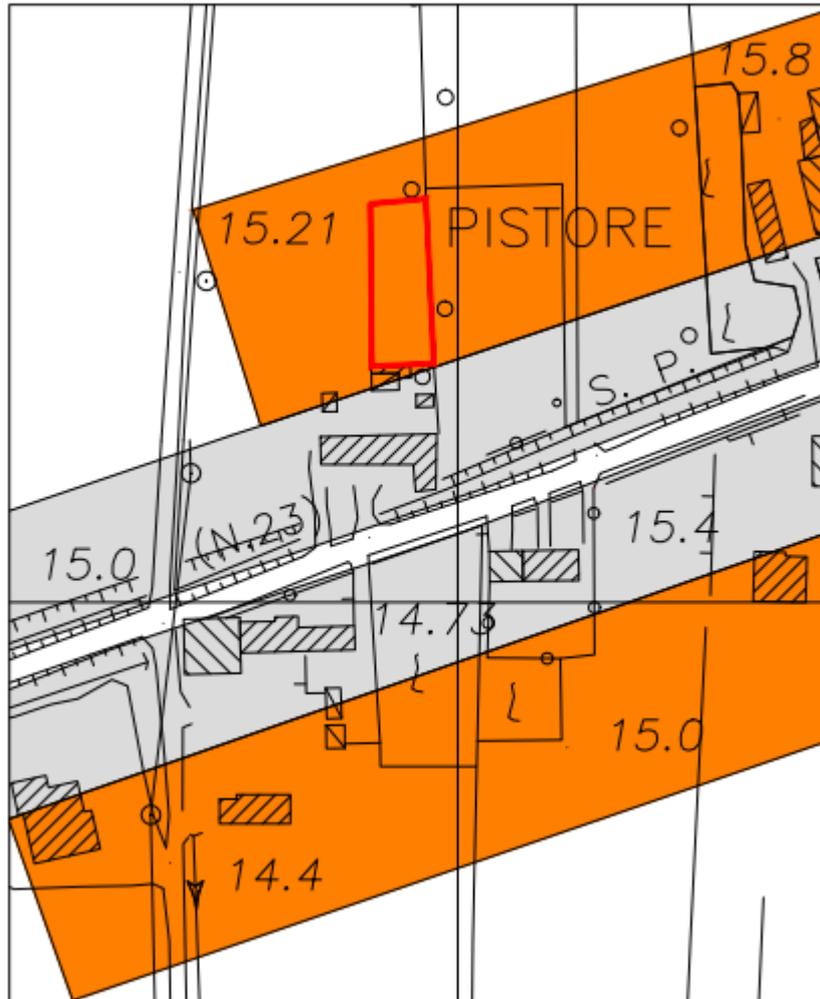
Presentata da: PATUZZO Renza

Fig. 6 – m.n. 260 di complessivi mq. 715

Oggetto della proposta:

ambito territoriale posto in via Pistore edificabile, di cui si chiede la riclassificazione dell'area da "Ambiti di edificazione a prevalente destinazione residenziale" ai sensi dell'art. 24 delle vigenti NTO ad agricola E2 "Zona rurale soggetta a tutela", ovvero non gravata da capacità edificatoria

Estratto P.I. / scala 1:2000

**Valutazione tecnica e di sostenibilità**

L'istanza non è in linea con gli obiettivi della LR 4/2015 che, all'art. 7, prevede la possibilità di riclassificazione delle aree edificabili e di renderle inedificabili.

Si richiama qui in particolare quanto indicato al criterio n. 8) sopra esposto per cui "le aree da riclassificare non devono 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 devono pregiudicare i diritti urbanistici già acquisiti da terzi, ad esempio negli ambiti di edificazione già inseriti nel PI, per i quali dovrà essere garantita ai restanti titolari delle aree la possibilità di presentazione e/o attuazione del proprio ambito edificabile di intervento.

ISTANZA NON ACCOGLIBILE

Scheda ISTANZA N. 03/2022

Data: 17/03/2022 – Prot. n. 3286

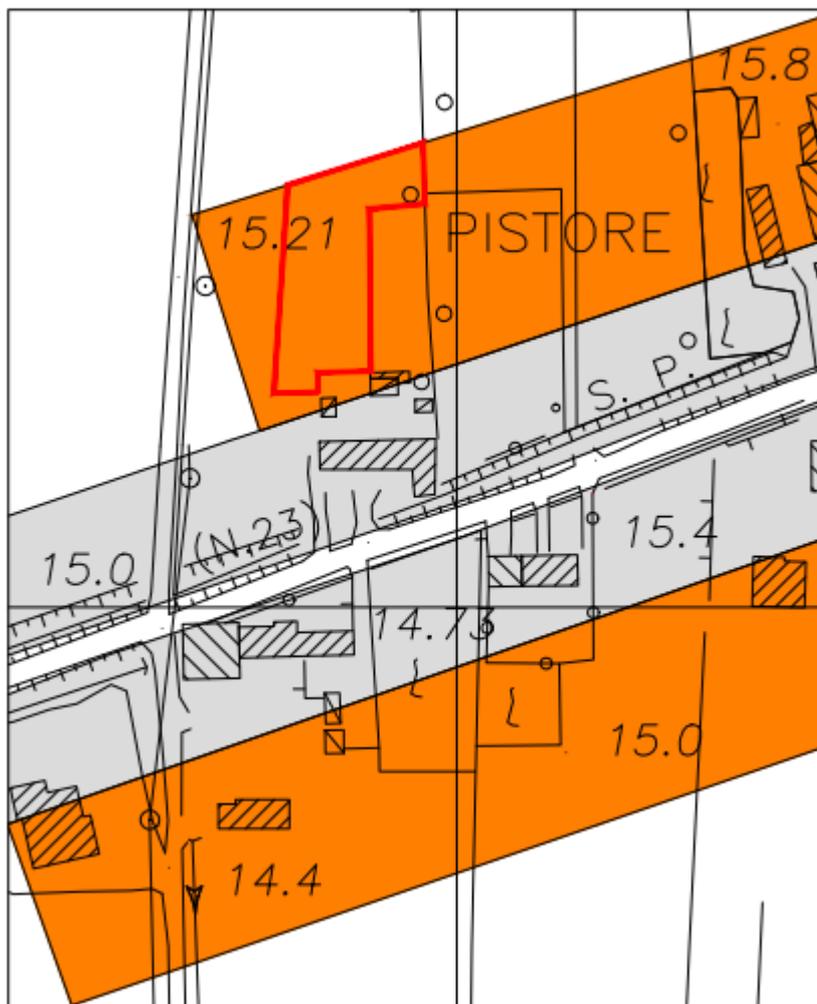
Presentata da: ROSSATO Mario

Fig. 6 – m.n. 200 di complessivi mq. 9.726 di cui mq. 1.400 circa edificabili

Oggetto della proposta:

ambito territoriale posto in via Pistore edificabile, di cui si chiede la riclassificazione dell'area da "Ambiti di edificazione a prevalente destinazione residenziale" ai sensi dell'art. 24 delle vigenti NTO ad agricola E2 "Zona rurale soggetta a tutela", ovvero non gravata da capacità edificatoria

Estratto P.I. / scala 1:2000

**Valutazione tecnica e di sostenibilità**

L'istanza non è in linea con gli obiettivi della LR 4/2015 che, all'art. 7, prevede la possibilità di riclassificazione delle aree edificabili e di renderle inedificabili.

Si richiama qui in particolare quanto indicato al criterio n. 8) sopra esposto per cui "le aree da riclassificare non devono 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 devono pregiudicare i diritti urbanistici già acquisiti da terzi, ad esempio negli ambiti di edificazione già inseriti nel PI, per i quali dovrà essere garantita ai restanti titolari delle aree la possibilità di presentazione e/o attuazione del proprio ambito edificabile di intervento.

ISTANZA NON ACCOGLIBILE

Scheda ISTANZA N. 04/2022

Data: 24/03/2022 – Prot. n. 3562

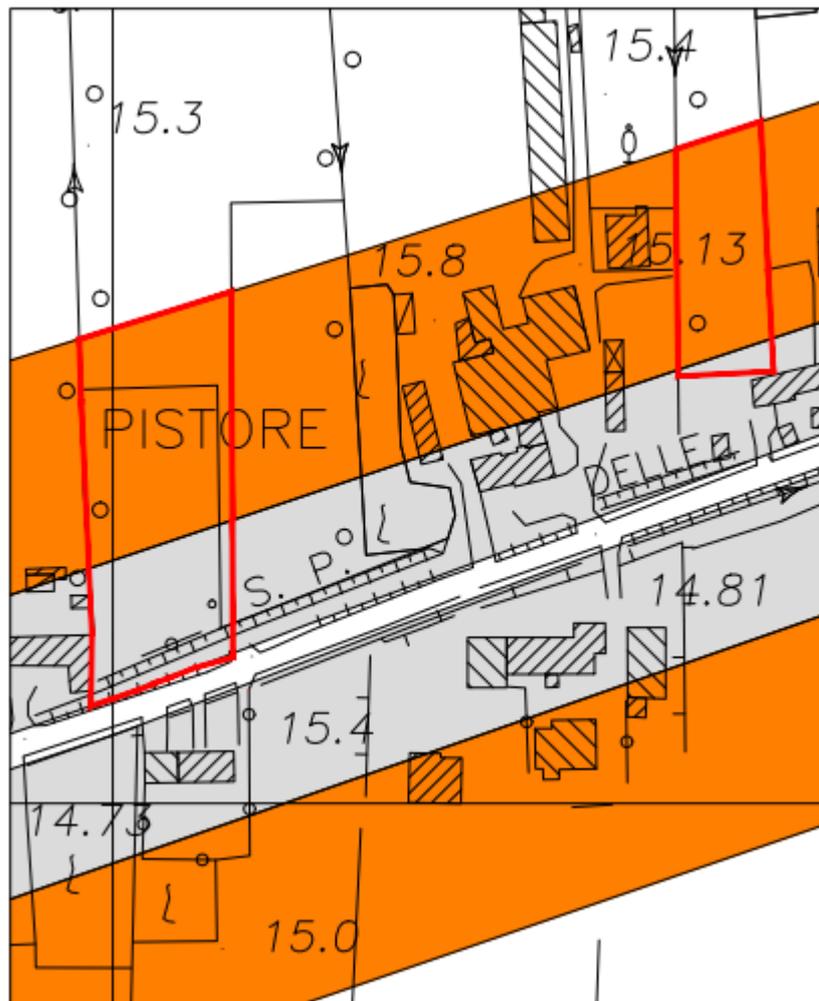
Presentata da: GOBBETTI Renzo Giuseppe

Fig. 6 – m.n. 206 - 237 di complessivi mq. 5.100 circa

Oggetto della proposta:

ambito territoriale posto in via Pistore in parte edificabile e in parte gravato da fascia di rispetto stradale di cui si chiede la riclassificazione dell'area da "Ambiti di edificazione a prevalente destinazione residenziale" ai sensi dell'art. 24 delle vigenti NTO ad agricola E2 "Zona rurale soggetta a tutela", ovvero non gravata da capacità edificatoria

Estratto P.I. / scala 1:2000

**Valutazione tecnica e di sostenibilità**

L'istanza non è in linea con gli obiettivi della LR 4/2015 che, all'art. 7, prevede la possibilità di riclassificazione delle aree edificabili e di renderle inedificabili.

Si richiama qui in particolare quanto indicato al criterio n. 8) sopra esposto per cui "le aree da riclassificare non devono 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 devono pregiudicare i diritti urbanistici già acquisiti da terzi, ad esempio negli ambiti di edificazione già inseriti nel PI, per i quali dovrà essere garantita ai restanti titolari delle aree la possibilità di presentazione e/o attuazione del proprio ambito edificabile di intervento.

ISTANZA NON ACCOGLIBILE

Scheda ISTANZA N. 05/2022

Data: 24/03/2022 – Prot. n. 3563

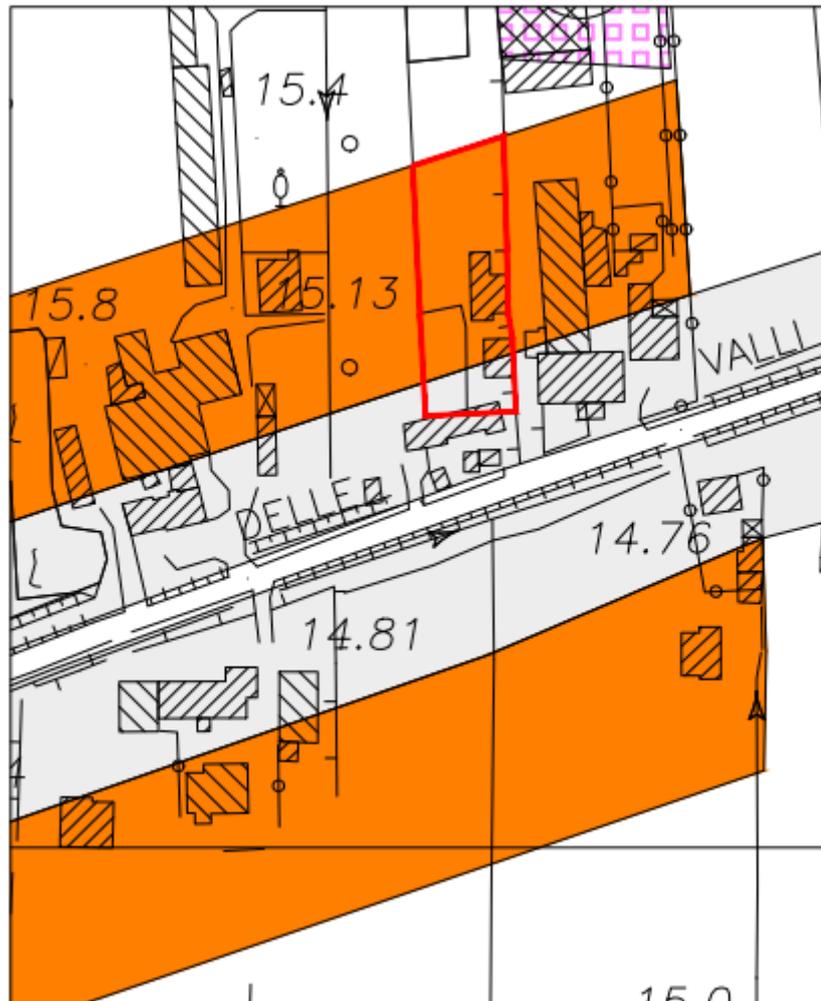
Presentata da: MORGANTI Elisa

Fig. 6 – m.n. 658 - 664 di complessivi mq. 1.250 circa

Oggetto della proposta:

ambito territoriale posto in via Pistore in parte edificabile e in parte gravato da fascia di rispetto stradale di cui si chiede la riclassificazione dell'area da "Ambiti di edificazione a prevalente destinazione residenziale" ai sensi dell'art. 24 delle vigenti NTO ad agricola E2 "Zona rurale soggetta a tutela", ovvero non gravata da capacità edificatoria

Estratto P.I. / scala 1:2000

**Valutazione tecnica e di sostenibilità**

L'istanza non è in linea con gli obiettivi della LR 4/2015 che, all'art. 7, prevede la possibilità di riclassificazione delle aree edificabili e di renderle inedificabili.

Si richiama qui in particolare quanto indicato al criterio n. 8) sopra esposto per cui "le aree da riclassificare non devono 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 devono pregiudicare i diritti urbanistici già acquisiti da terzi, ad esempio negli ambiti di edificazione già inseriti nel PI, per i quali dovrà essere garantita ai restanti titolari delle aree la possibilità di presentazione e/o attuazione del proprio ambito edificabile di intervento.

ISTANZA NON ACCOGLIBILE

Scheda ISTANZA N. 06/2018

Data: 24/03/2022 – Prot. n. 3564

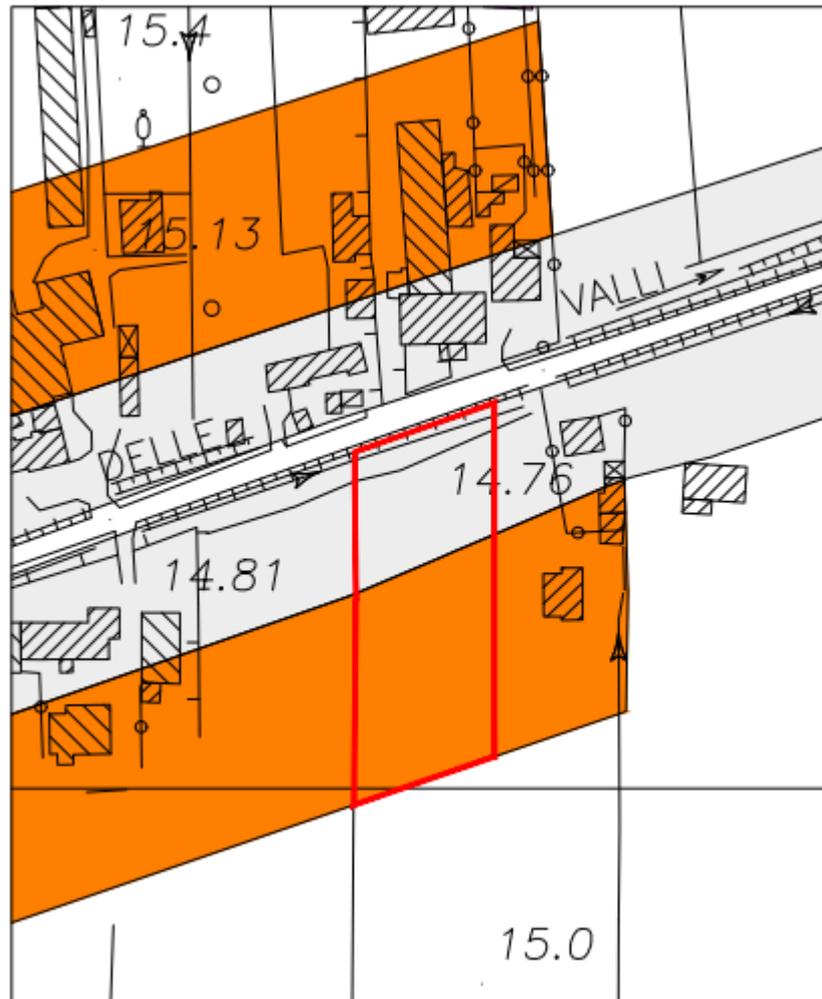
Presentata da: ROSSATO Cinzia

Fig. 9 – m.n. 31 di complessivi mq. 2.000 circa

Oggetto della proposta:

ambito territoriale posto in via Pistore in parte edificabile e in parte gravato da fascia di rispetto stradale di cui si chiede la riclassificazione dell'area da "Ambiti di edificazione a prevalente destinazione residenziale" ai sensi dell'art. 24 delle vigenti NTO ad agricola E2 "Zona rurale soggetta a tutela", ovvero non gravata da capacità edificatoria

Estratto P.I. / scala 1:2000

**Valutazione tecnica e di sostenibilità**

L'istanza non è in linea con gli obiettivi della LR 4/2015 che, all'art. 7, prevede la possibilità di riclassificazione delle aree edificabili e di renderle inedificabili.

Si richiama qui in particolare quanto indicato al criterio n. 8) sopra esposto per cui "le aree da riclassificare non devono 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 devono pregiudicare i diritti urbanistici già acquisiti da terzi, ad esempio negli ambiti di edificazione già inseriti nel PI, per i quali dovrà essere garantita ai restanti titolari delle aree la possibilità di presentazione e/o attuazione del proprio ambito edificabile di intervento.

ISTANZA NON ACCOGLIBILE

Scheda ISTANZA N. 07/2022

Data: 24/03/2022 – Prot. n. 3565

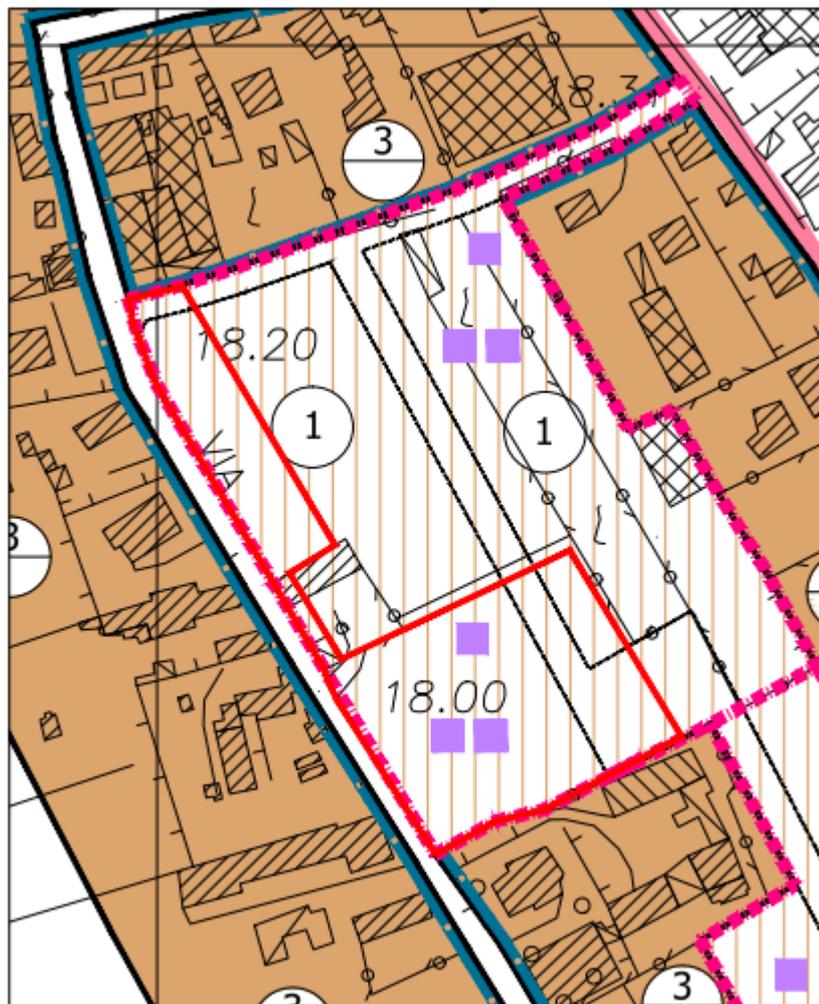
Presentata da: BRONZATO Paolo

Fig. 4 – m.n. 60 - 64 - 65 - 107 di complessivi mq. 5.874

Oggetto della proposta:

ambito territoriale posto nella frazione di Venera via Capitello di cui si chiede la riclassificazione dell'area da C1 "Espansione residenziale" ai sensi dell'art. 25 delle vigenti NTO ad agricola E2 "Zona rurale soggetta a tutela", ovvero non gravata da capacità edificatoria

Estratto P.I. / scala 1:2000

**Valutazione tecnica e di sostenibilità**

L'istanza non è in linea con gli obiettivi della LR 4/2015 che, all'art. 7, prevede la possibilità di riclassificazione delle aree edificabili e di renderle inedificabili.

Si richiama qui in particolare quanto indicato al criterio n. 8) sopra esposto per cui "le aree da riclassificare non devono 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 devono 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" o dell'ambito unitario di intervento.

ISTANZA NON ACCOGLIBILE

Scheda ISTANZA N. 08/2022

Data: 24/03/2022 – Prot. n. 3566

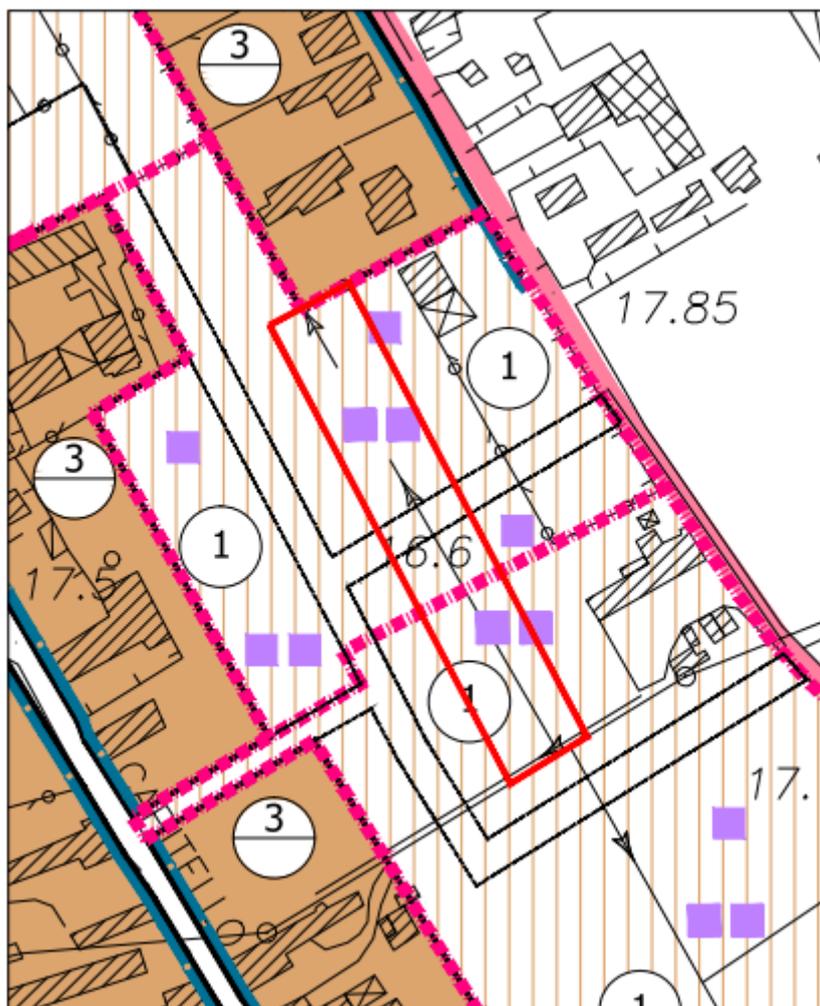
Presentata da: PERONI Daniela

Fig. 4 – m.n. 61 – 62 – 140 - 141 di complessivi mq. 8.445

Oggetto della proposta:

ambito territoriale posto nella frazione di Venera via Favai di cui si chiede la riclassificazione dell'area da C1 "Espansione residenziale" ai sensi dell'art. 25 delle vigenti NTO ad agricola E2 "Zona rurale soggetta a tutela", ovvero non gravata da capacità edificatoria

Estratto P.I. / scala 1:2000

**Valutazione tecnica e di sostenibilità**

L'istanza non è in linea con gli obiettivi della LR 4/2015 che, all'art. 7, prevede la possibilità di riclassificazione delle aree edificabili e di renderle inedificabili.

Si richiama qui in particolare quanto indicato al criterio n. 8) sopra esposto per cui "le aree da riclassificare non devono 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 devono 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" o dell'ambito unitario di intervento.

ISTANZA NON ACCOGLIBILE

Scheda ISTANZA N. 09/2022

Data: 28/03/2022 – Prot. n. 3706

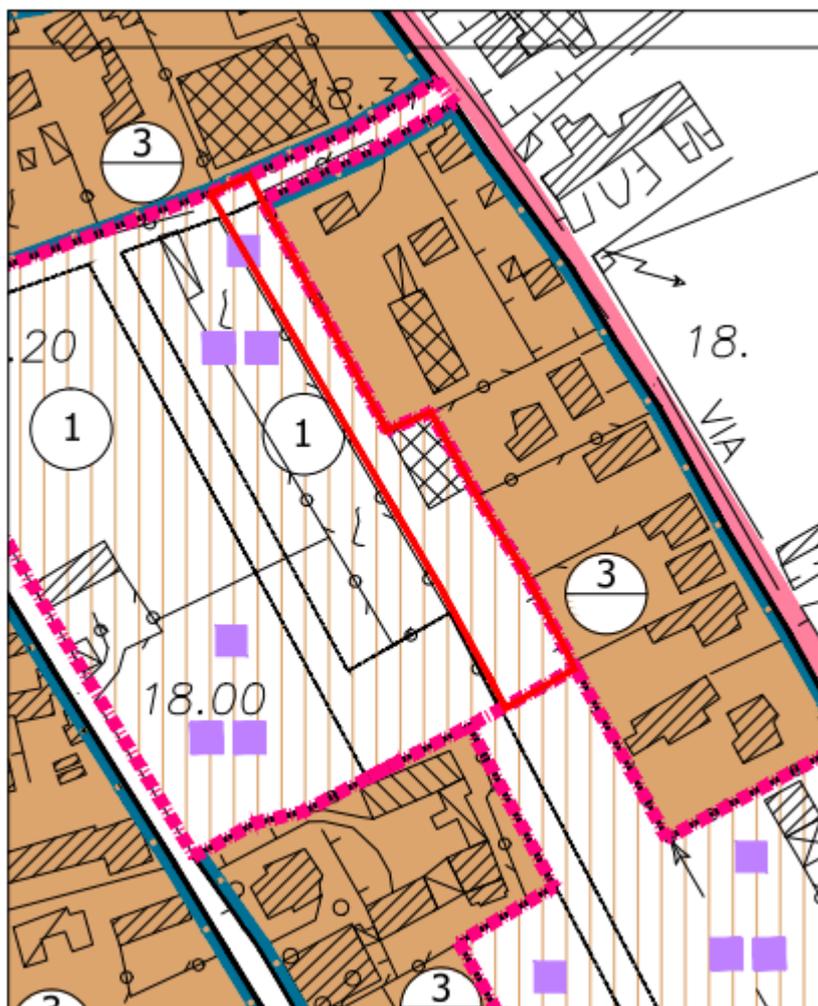
Presentata da: ZANE David

Fig. 4 – m.n. 616 - 744 - 745 di complessivi mq. 6.370

Oggetto della proposta:

ambito territoriale posto nella frazione di Venera via Faval di cui si chiede la riclassificazione dell'area da C1 "Espansione residenziale" ai sensi dell'art. 25 delle vigenti NTO ad agricola E2 "Zona rurale soggetta a tutela", ovvero non gravata da capacità edificatoria

Estratto P.I. / scala 1:2000

**Valutazione tecnica e di sostenibilità**

L'istanza non è in linea con gli obiettivi della LR 4/2015 che, all'art. 7, prevede la possibilità di riclassificazione delle aree edificabili e di renderle inedificabili.

Si richiama qui in particolare quanto indicato al criterio n. 8) sopra esposto per cui "le aree da riclassificare non devono 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 devono 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" o dell'ambito unitario di intervento.

ISTANZA NON ACCOGLIBILE

Scheda ISTANZA N. 10/2022

Data: 01/04/2022 – Prot. n. 3919

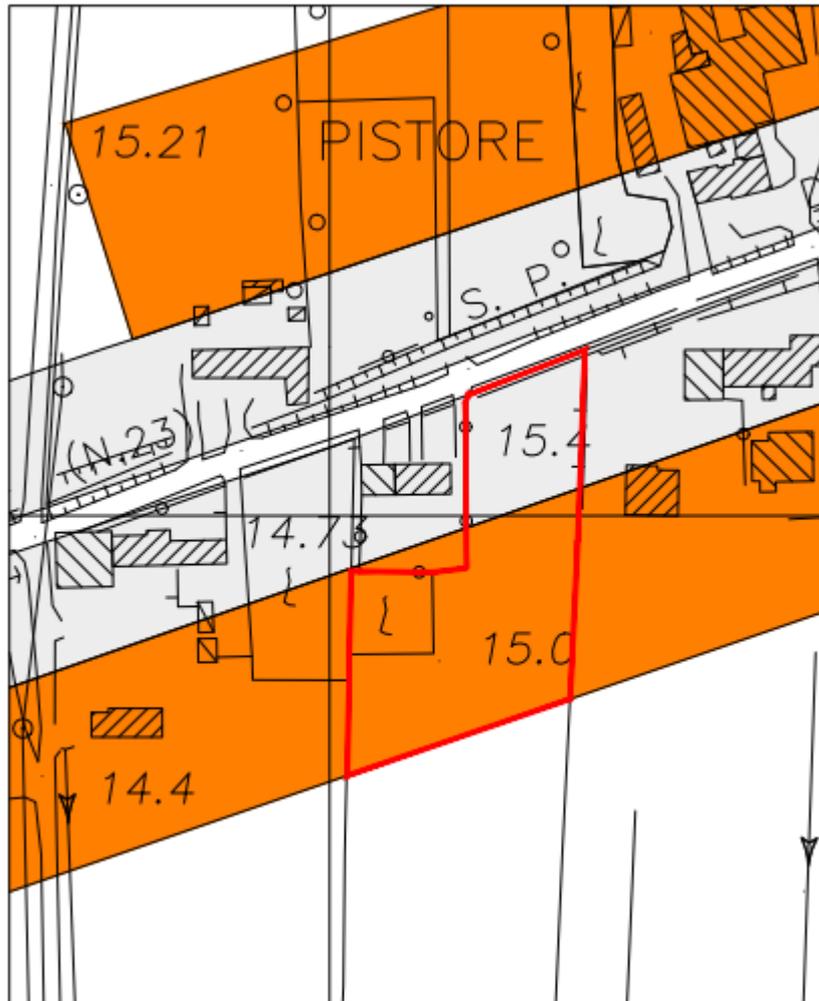
Presentata da: ZANE Vanni

Fig. 9 m.n. 323 di complessivi mq. 4.370

Oggetto della proposta:

ambito territoriale posto in via Pistore in parte edificabile e in parte gravato da fascia di rispetto stradale di cui si chiede la riclassificazione dell'area da "Ambiti di edificazione a prevalente destinazione residenziale" ai sensi dell'art. 24 delle vigenti NTO ad agricola E2 "Zona rurale soggetta a tutela", ovvero non gravata da capacità edificatoria

Estratto P.I. / scala 1:2000

**Valutazione tecnica e di sostenibilità**

L'istanza non è in linea con gli obiettivi della LR 4/2015 che, all'art. 7, prevede la possibilità di riclassificazione delle aree edificabili e di renderle inedificabili.

Si richiama qui in particolare quanto indicato al criterio n. 8) sopra esposto per cui "le aree da riclassificare non devono 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 devono pregiudicare i diritti urbanistici già acquisiti da terzi, ad esempio negli ambiti di edificazione già inseriti nel PI, per i quali dovrà essere garantita ai restanti titolari delle aree la possibilità di presentazione e/o attuazione del proprio ambito edificabile di intervento.

ISTANZA NON ACCOGLIBILE

Riepilogo istanze

Come esposto nelle schede sopra riportate delle dieci richieste di riclassificazione di aree edificabili in aree inedificabili presentate con riferimento all'anno 2021 nessuna risulta accoglibile per quanto indicato al criterio n. 8) in premessa.

Infatti per le istanze n. 1-2-3-4-5-6-7-10 le aree da riclassificare precludono lo sviluppo di aree contigue: in particolare si pregiudicano i diritti urbanistici già acquisiti da terzi negli ambiti di edificazione già inseriti nel PI, per i quali deve essere garantita ai restanti titolari delle aree la possibilità di presentazione e/o attuazione del proprio ambito edificabile di intervento.

Per le istanze n. 7-8-9 le aree da riclassificare precludono lo sviluppo di aree contigue edificabili, destinate a servizi o ad altre funzioni e/o destinazioni urbanistiche rilevanti: in particolare le istanze pregiudicano i diritti urbanistici già acquisiti da terzi 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.

Il bilancio complessivo delle sopraesposte istanze non modifica la previgente capacità edificatoria del PI: quindi non si è in presenza di una sua possibile redistribuzione e di una modifica degli elaborati alla scala 1:500 o 1:2000 conseguenti all'applicazione dell'articolo 7 della LR 4/2015.