

P.I.
Variante N°2
2^a Fase

PROVINCIA DI VERONA

**COMUNE DI
SANGUINETTO**



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

tav. n.	1	5	
------------	---	---	--

N. PROGR.

5



Adeguato alla Delibera di Consiglio Comunale
N. 42/2021 in data 10/11/2021

progettista

arch. Arianno Avogaro
Vicolo Oratorio 1a
37121 Verona

DATA

novembre
2021

SCALA

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

SINDACO

SEGRETARIO COMUNALE

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

PROGETTISTA

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.

Le richieste pervenute per gli anni 2015 e 2016 sono complessivamente undici e vengono di seguito riepilogate con l'indicazione delle motivazioni per il parere favorevole e non favorevole al loro accoglimento.

Scheda ISTANZA N. 01/2018

Data: 07/03/2018 – Prot. n. 2256

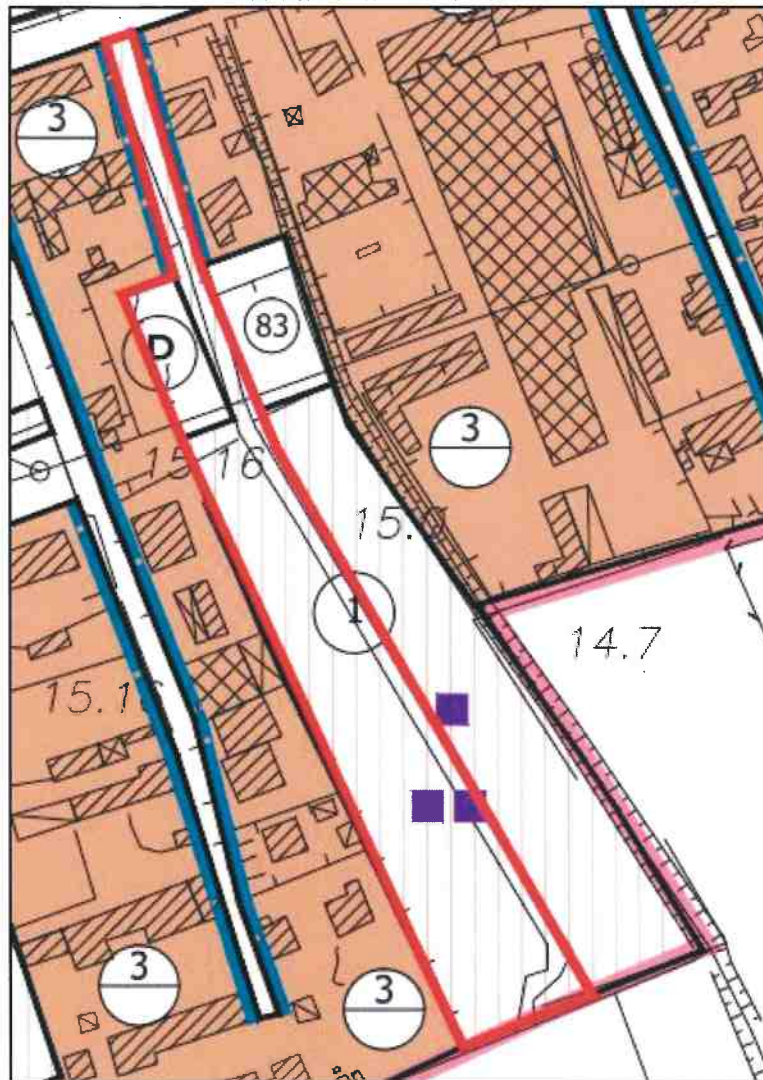
Presentata da: ZULIANI Adriana Maria

Fg. 11 – m.n. 56-82-463-465 di complessivi mq. 6.830

Oggetto della proposta:

parte di area edificabile posta nella frazione di Venera via Venera n. 24 di cui si chiede la riclassificazione dell'area da C1 di espansione residenziale ad agricola E3, ovvero non gravata da capacità edificatoria

Estratto P.I. / scala 1:2000



Valutazione tecnica e di sostenibilità

L'istanza 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.

Nell'ambito della riclassificazione e del riordino delle zone appartenenti al tessuto della frazione di Venera, per l'area in esame, posta a confine tra aree residenziali di completamento e la zona agricola di altro comune, tenuto conto dello stato dei luoghi, si ritiene che l'ambito oggetto di istanza possa essere riclassificato in zona agricola E3 come l'area contigua a sud di altro comune.

ISTANZA ACCOGLIBILE

Scheda ISTANZA N. 02/2018

Data: 07/03/2018 – Prot. n. 2257

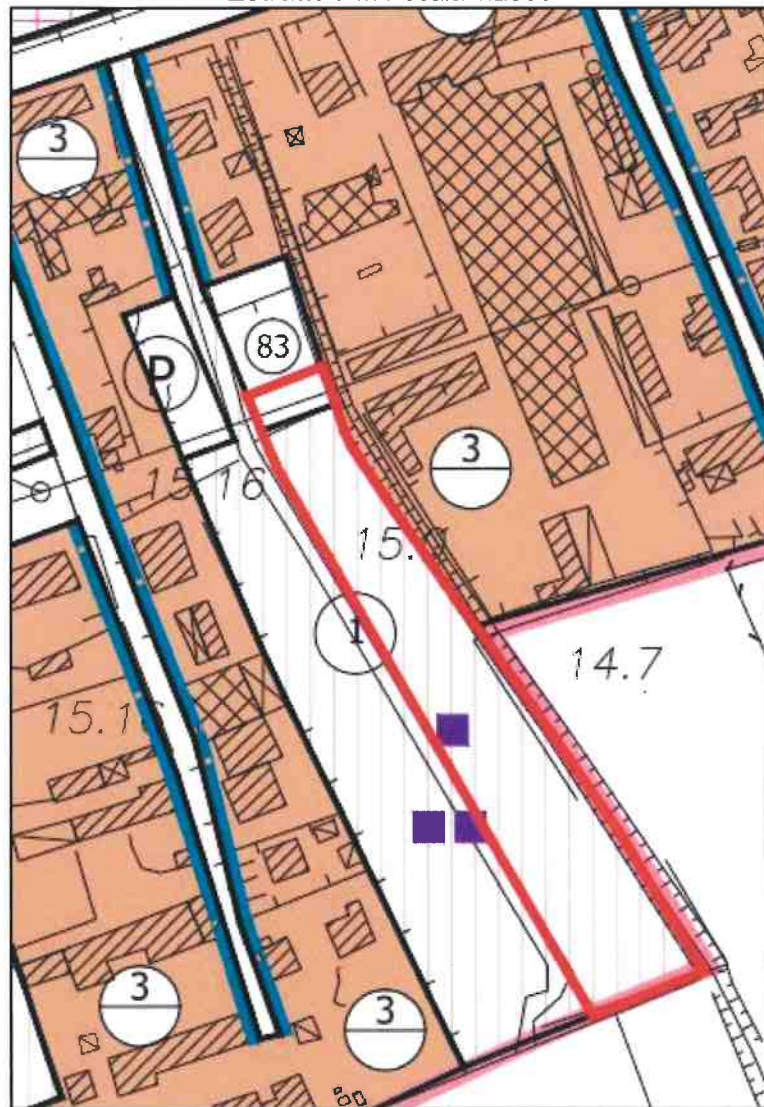
Presentata da: COSTANTINI Riccardo

Fg. 11 – m.n. 83-224-336-341-342 di complessivi mq. 5.694

Oggetto della proposta:

parte di area edificabile posta nella frazione di Venera via Venera n. 24 di cui si chiede la riclassificazione dell'area da C1 di espansione residenziale ad agricola E3, ovvero non gravata da capacità edificatoria

Estratto P.I. / scala 1:2000

**Valutazione tecnica e di sostenibilità**

L'istanza 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.

Nell'ambito della riclassificazione e del riordino delle zone appartenenti al tessuto della frazione di Venera, per l'area in esame, facente parte con la precedente istanza n. 01/2018 di un unico ambito di espansione residenziale, posta a confine tra aree residenziali di completamento e la zona agricola di altro comune, tenuto conto dello stato dei luoghi, si ritiene che l'ambito oggetto di istanza possa essere riclassificato in zona agricola E3 come l'area contigua a sud di altro comune.

ISTANZA ACCOGLIBILE

Scheda ISTANZA N. 03/2018

Data: 07/03/2018 – Prot. n. 2258

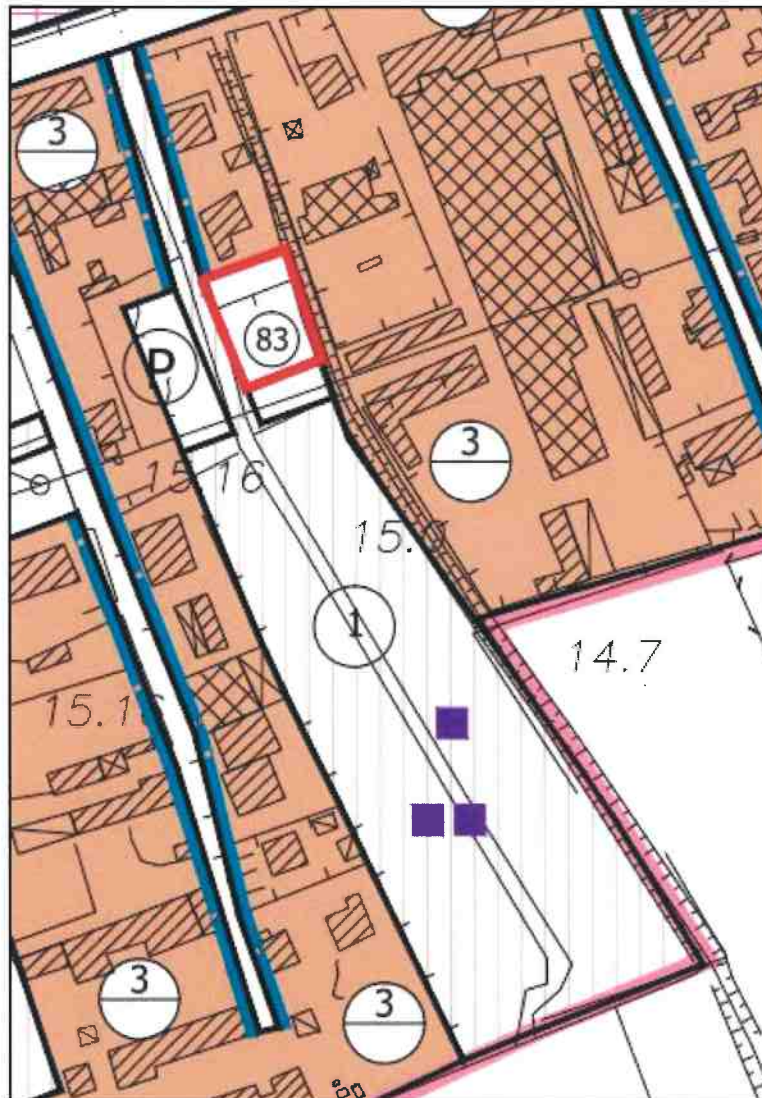
Presentata da: ZULIANI Dante

Fg. 11 – m.n. 450 di complessivi mq. 1.590

Oggetto della proposta:

parte di area edificabile posta nella frazione di Venera via Venera n. 24 di cui si chiede la riclassificazione dell'area da C1 di espansione residenziale ad agricola E3, ovvero non gravata da capacità edificatoria

Estratto P.I. / scala 1:2000

**Valutazione tecnica e di sostenibilità**

L'istanza 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.

Nell'ambito della riclassificazione e del riordino delle zone appartenenti al tessuto della frazione di Venera, per l'area in esame, facente parte con le precedenti istanze n. 01/2018 e n. 02/2018 di un unico ambito di espansione residenziale, posta a confine tra aree residenziali di completamento e le due aree (istanze n. 01 e 02 anno 2018) su cui si propone l'accoglimento di stralcio, tenuto conto dello stato dei luoghi, si ritiene che l'ambito oggetto di istanza possa essere riclassificato in zona agricola E3 come le aree contigue a sud e ovest facenti parte dello stesso ambito di espansione.

ISTANZA ACCOGLIBILE

Scheda ISTANZA N. 04/2018

Data: 29/03/2018 – Prot. n. 3129

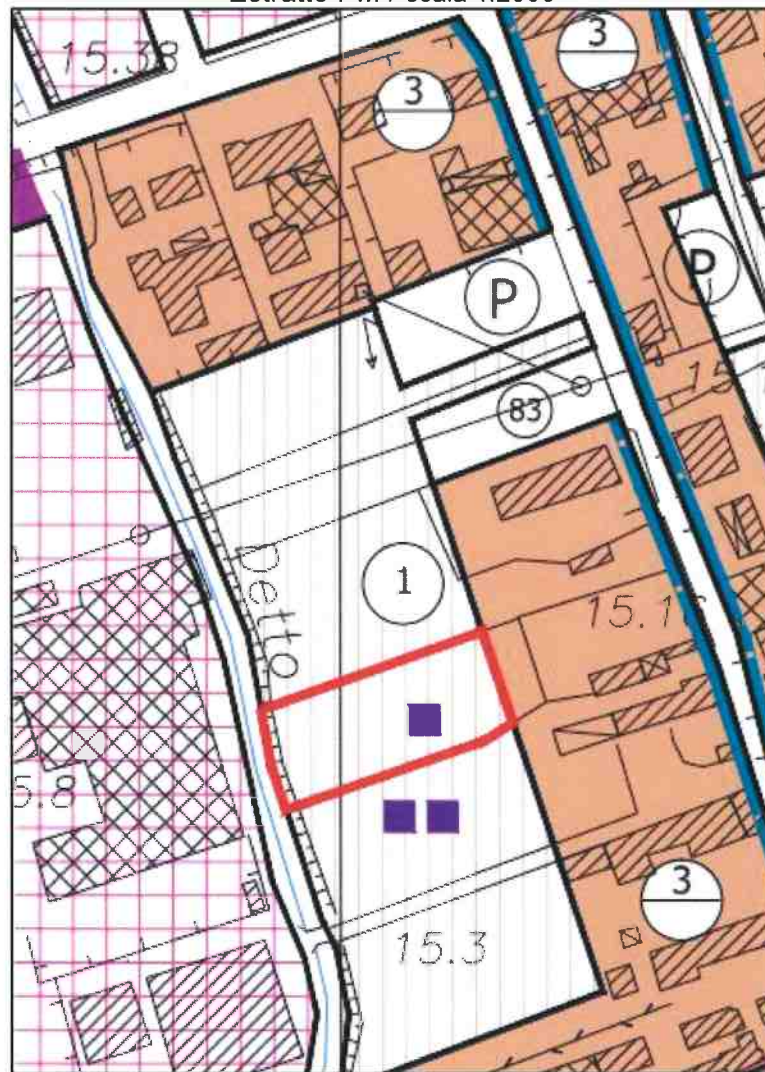
Presentata da: SOFFIATI Roberto Emilio

Fg. 11 – m.n. 783 di complessivi mq. 1.470

Oggetto della proposta:

area edificabile posta nella frazione di Venera via Borghetto di cui si chiede la riclassificazione dell'area da residenziale di espansione C1 ad agricola E3, 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. 05/2018

Data: 29/03/2018 – Prot. n. 3130

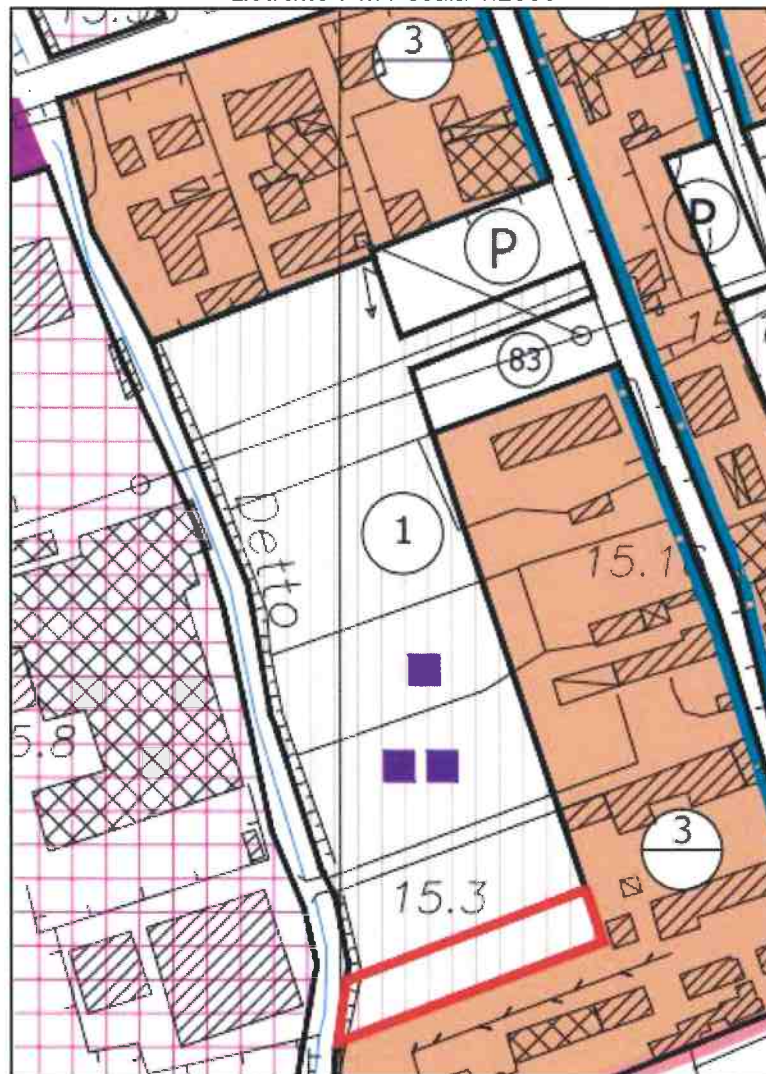
Presentata da: CHIEREGATO Gabriella

Fg. 11 – m.n. 67 di complessivi mq. 1.137

Oggetto della proposta:

area edificabile posta nella frazione di Venera via Borghetto di cui si chiede la riclassificazione dell'area da residenziale di espansione C1 ad agricola E3, 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. 06/2018

Data: 29/03/2018 – Prot. n. 3131

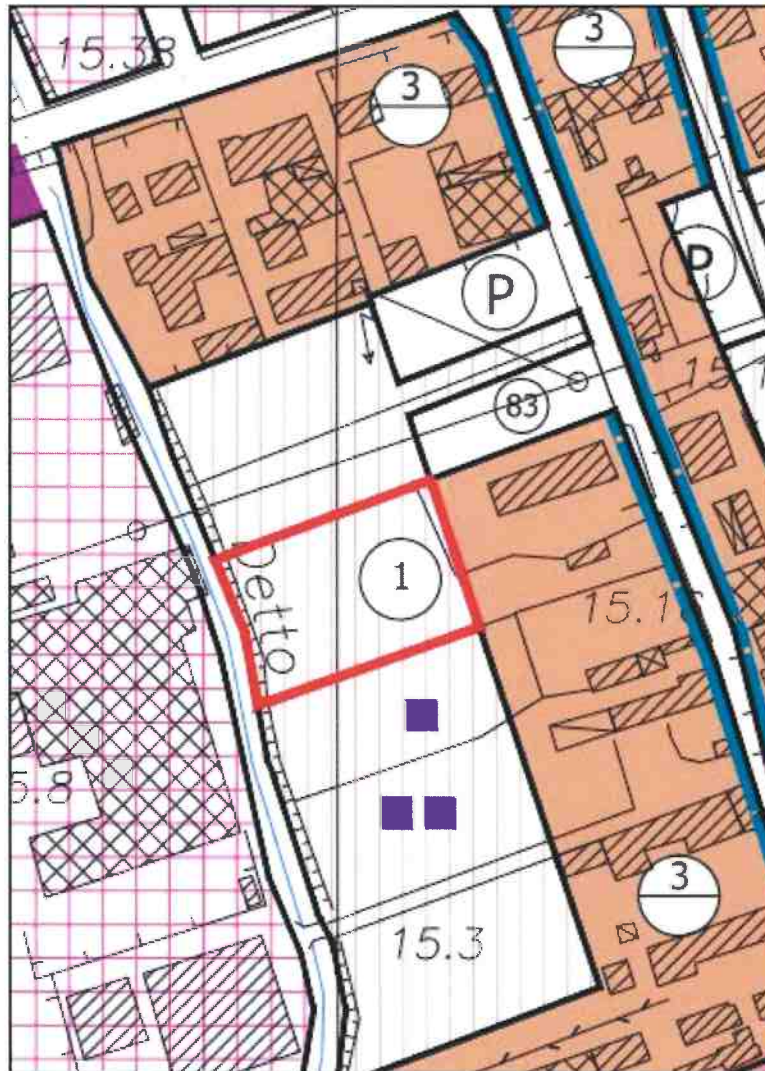
Presentata da: MALAVASI Renzo

Fg. 11 – m.n. parte di 60-155-158-775-776-777-778 di complessivi mq. 2.520

Oggetto della proposta:

area edificabile posta nella frazione di Venera via Borghetto di cui si chiede la riclassificazione dell'area da residenziale di espansione C1 ad agricola E3, 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. 07/2018

Data: 29/03/2018 – Prot. n. 3132

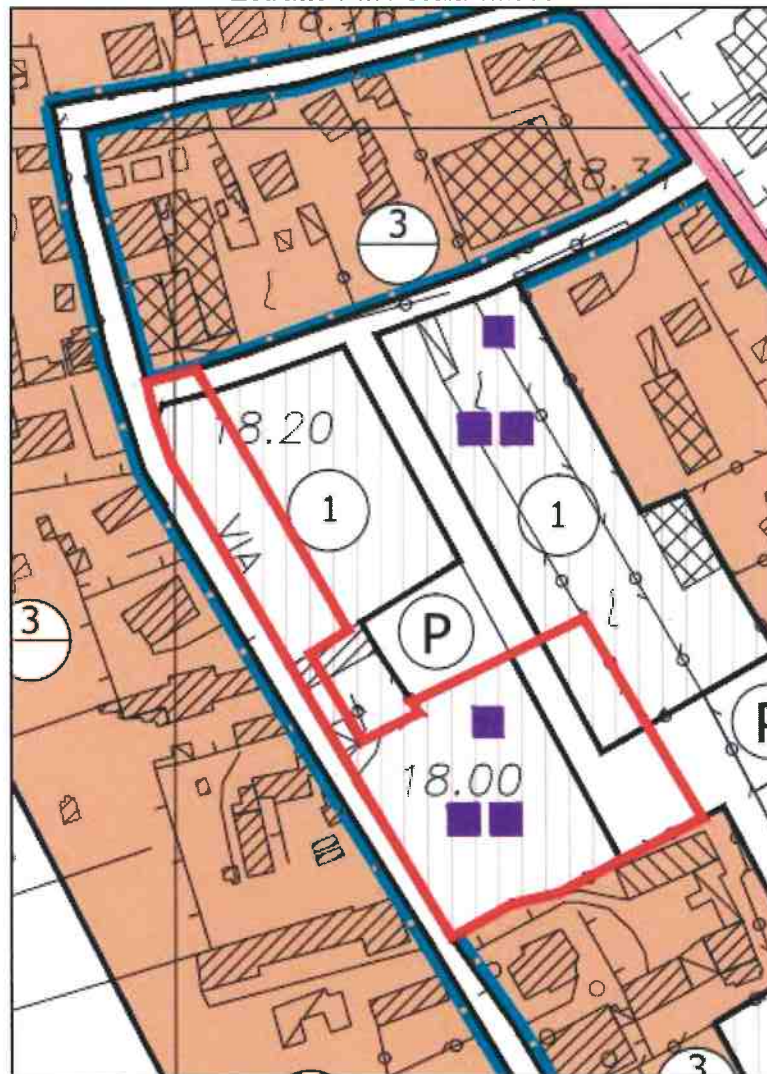
Presentata da: BRONZATO Paolo

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

Oggetto della proposta:

area edificabile posta nella frazione di Venera via Capitello di cui si chiede la riclassificazione dell'area da residenziale di espansione C1 ad agricola E3, 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. 01/2019

Data: 04/02/2019 – Prot. n. 1509

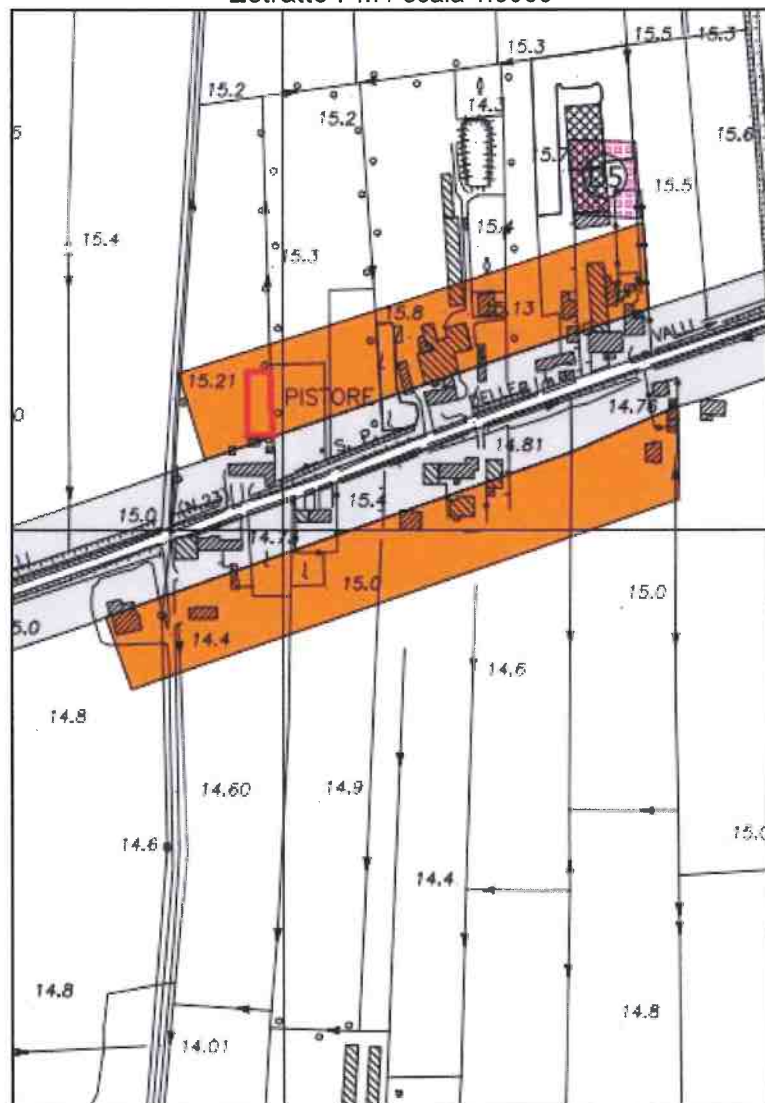
Presentata da: PATUZZO Renza

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

Oggetto della proposta:

area edificabile ubicata posteriormente alla cortina edificata di via Pistore di cui si chiede la riclassificazione da z.t.o. "Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale" ad agricola E3, ovvero non gravata da capacità edificatoria

Estratto P.I. / scala 1:5000

**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. 10) sopra esposto per cui "le aree non devono, di norma, generare interruzioni della continuità morfologica delle zone edificabili, in particolare lungo le strade".

ISTANZA NON ACCOGLIBILE

Scheda ISTANZA N. 02/2019

Data: 04/02/2019 – Prot. n. 1510

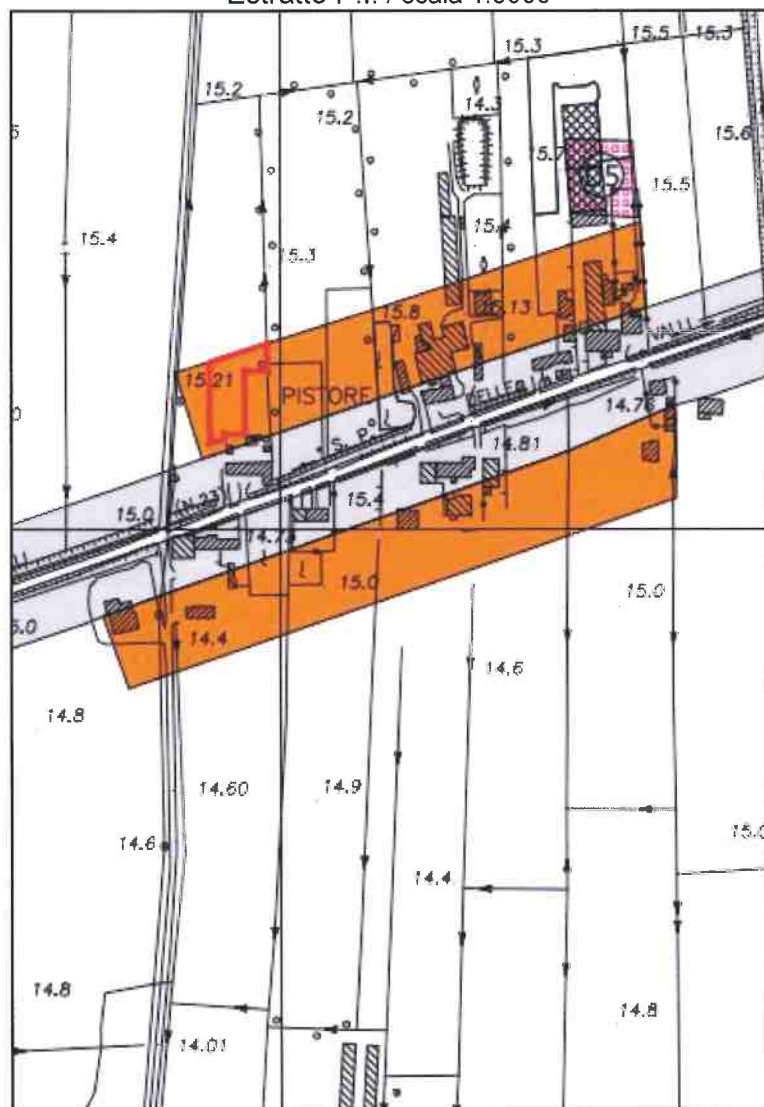
Presentata da: ROSSATO Mario

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

Oggetto della proposta:

area edificabile ubicata posteriormente alla cortina edificata di via Pistore di cui si chiede la riclassificazione da z.t.o. "Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale" ad agricola E3, ovvero non gravata da capacità edificatoria

Estratto P.I. / scala 1:5000

**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. 10) sopra esposto per cui "le aree non devono, di norma, generare interruzioni della continuità morfologica delle zone edificabili, in particolare lungo le strade".

ISTANZA NON ACCOGLIBILE

Scheda ISTANZA N. 01/2020

Data: 11/02/2020 – Prot. n. 1548

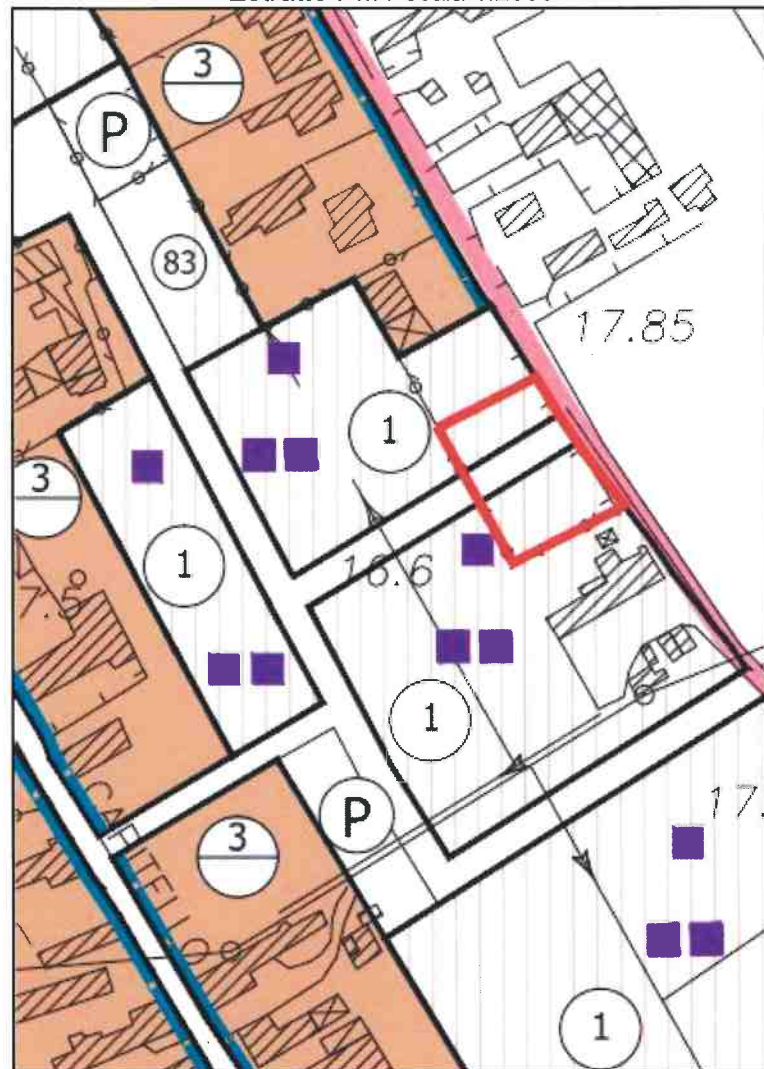
Presentata da: VISENTINI Laura

Fg. 4 – m.n. 738 di complessivi mq. 1.191

Oggetto della proposta:

area edificabile posta nella frazione di Venera via Faval n. 11 di cui si chiede la riclassificazione dell'area da residenziale di espansione C1 ad agricola E3, 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. 02/2020

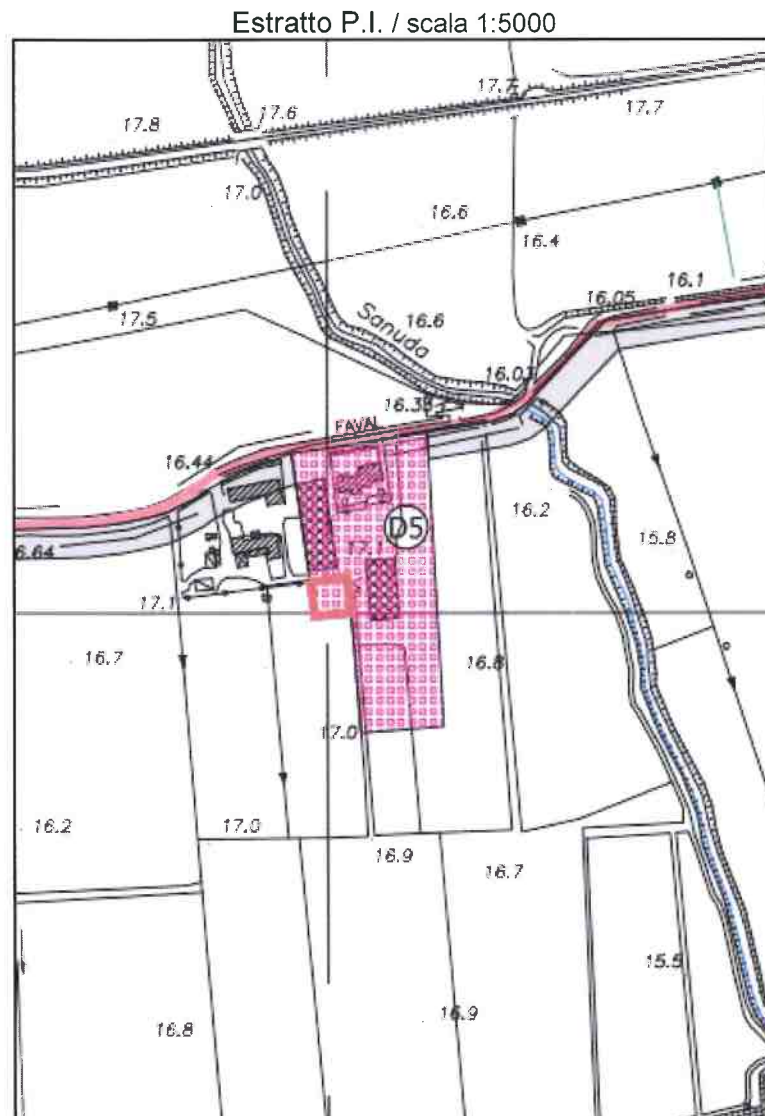
Data: 11/02/2020 – Prot. n. 1562

Presentata da: PASINI Luciano

Fig. 3 – m.n. 55 parte di complessivi mq. 8.100 di cui mq. 900 circa edificabili

Oggetto della proposta:

la proposta riguarda parte di una z.t.o. D5 Attività produttive site fuori zona, posta a sud di un'area occupata da un insediamento artigianale prospiciente via Faval a nord-est del capoluogo comunale; si chiede la riclassificazione a zona agricola E/2, e quindi non gravata da capacità edificatoria

**Valutazione tecnica e di sostenibilità**

L'istanza 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.

Nell'ambito della riclassificazione e del riordino delle zone appartenenti al tessuto urbano del capoluogo comunale, per l'area in esame, valutato lo stato dei luoghi e tenuto conto che la porzione di lotto non è inclusa nella superficie di pertinenza dell'attività artigianale presente, si ritiene che il terreno in oggetto ricadente in z.t.o. D5 "Attività produttive site fuori zona" venga riclassificato come zona E/2 agricola

ISTANZA ACCOGLIBILE

Scheda ISTANZA N. 03/2020

Data: 20/03/2020 – Prot. n. 3231

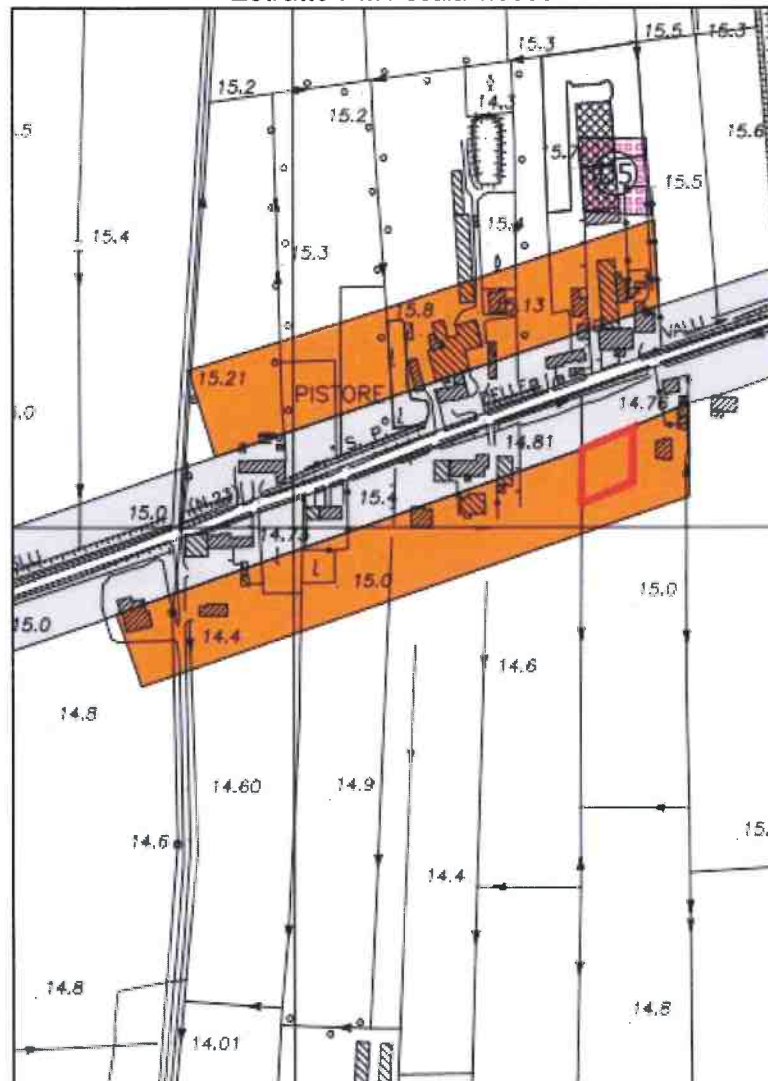
Presentata da: ROSSATO Cinzia

Fig. 9 – m.n. 31 parte di complessivi mq. 9.830 di cui circa mq. 3.230 in zona edificabile

Oggetto della proposta:

area edificabile ubicata posteriormente alla cortina edificata di via Pistore di cui si chiede la riclassificazione da z.t.o. "Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale" ad agricola E3, ovvero non gravata da capacità edificatoria

Estratto P.I. / scala 1:5000

**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. 10) sopra esposto per cui "le aree non devono, di norma, generare interruzioni della continuità morfologica delle zone edificabili, in particolare lungo le strade".

ISTANZA NON ACCOGLIBILE

Riepilogo istanze accolte e adeguamento elaborato di P.I. alla scala 1:5000

Come si vede dai valori dimensionali, si tratta quindi di modifiche perfettamente in armonia con gli obiettivi del PATI, del PI e dell'articolo 7 della LR 4/2015.

Il bilancio complessivo della modifica al PI evidenzia una riduzione con possibile redistribuzione della capacità edificatoria pari a:

- mq. 14.114 di z.t.o. C1 "Espansione residenziale" di superficie territoriale a cui corrisponde una riduzione volumetrica redistribuibile di mc. 16.937.
- mq. 900 circa di z.t.o. D/5 "Attività produttive site fuori zona" a cui non corrisponde alcun dato parametrico di riduzione essendo zone speciali per aziende poste al di fuori delle specifiche z.t.o. previste dal precedente P.R.G.

La Variante n. 2 al PI 2^ Fase, comprendente anche la terza variante verde del Comune di Sanguinetto può quindi seguire le procedure di adozione, approvazione ed efficacia, previste dall'articolo 18 della LR 11/2004.

L'accoglimento delle istanze riferite alle schede n. 01-02-03/2018 e n. 02/2020 comporta la modifica delle tavole

- tav. 1.1. – Intero territorio comunale alla scala 1:5000
 - tav. 1.2 – Zone significative /Venera alla scala 1:2000
- allegate alla presente relazione.