



Comune di  
**Salizzole**

Provincia di  
Verona

**I VARIANTE VERDE  
II VARIANTE ALLA  
SECONDA FASE**

**Elaborato**



**Scala**



## VALUTAZIONE TECNICO-URBANISTICA ISTANZE PRESENTATE

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  
e

Proposta punto II Variante Parziale alla Prima fase del PI ai sensi dell'art. 18, LRV n° 11/2004

### GRUPPO DI LAVORO

**Ufficio Tecnico Comunale**  
Arch. Diano Zanetti

**Progettista incaricato PI**  
Arch. Emanuela Volta

**Comune di Salizzole**  
Sindaco Mirko Corrà

**Progettista incaricato**  
Arch. Emanuela Volta





Sommario

<b>PREMESSA .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1 – LA NORMATIVA DI RIFERIMENTO .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2 – LA PROCEDURA.....</b>	<b>5</b>
<b>1.3. LE ISTANZE PRESENTATE .....</b>	<b>7</b>
INQUADRAMENTO CATASTALE F.8, mapp. 366, Sub.5 .....	31
<b>1.4 – LE MODIFICHE NORMATIVE .....</b>	<b>38</b>
<b>Art. 25.5 – Vincolo a verde privato vincolato .....</b>	<b>38</b>
<b>Art. 25.5 – Vincolo a verde privato vincolato .....</b>	<b>38</b>
<b>1.5 – GLI AMBITI RICLASSIFICATI – CONTEGGI DELLE SUPERFICI RESE INEDIFICABILI</b>	<b>47</b>
<b>1.6. CRITERI OPERATIVI.....</b>	<b>47</b>
<b>1.7 - I VINCOLI.....</b>	<b>48</b>
<b>1.8 - COMPATIBILITA' IDRAULICA .....</b>	<b>48</b>
<b>1.9 - GLI ELABORATI DELLA VARIANTE URBANISTICA.....</b>	<b>48</b>
<b>1.10 - VERIFICA DIMENSIONAMENTO E SAU .....</b>	<b>48</b>



## PREMESSA

La pianificazione comunale si attua attraverso il Piano di Assetto del Territorio (PAT) e il Piano degli Interventi (PI), che insieme costituiscono il Piano Regolatore Comunale (PRC).

Il PRC permette di rispondere alle problematiche presenti sul territorio, attraverso la riformulazione complessiva dello strumento urbanistico e della disciplina delle trasformazioni.

Il PATI dei Comuni di Concamarise, Sanguinetto, Gazzo Veronese e Salizole è stato adottato definitivamente con deliberazione di C.C. n. 5 del 28.01.2010 avente ad oggetto: "REVOCA DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE n. 3 DEL 05.01.2009 E ADOZIONE DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE (PATI) TRA I COMUNI DI CONCAMARISE, GAZZO VERONESE, SALIZOLE E SANGUINETTO", ai sensi dell'articolo 15 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i.

Il PATI è stato in seguito approvato con VTR n. 53 del 29.07.2011, Conferenza di Servizi in data 17.08.2011 ai sensi dell'articolo 15, comma 6, della LR 11/2004 e ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 1787 del 08.11.2011. La DGRV è stata pubblicata nel BUR n. 89 del 29.11.2011.

L'Amministrazione ha quindi avviato il processo di redazione al Piano degli Interventi, in attuazione delle scelte operate nel PATI.

L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PATI non deve essere intesa nella sua totalità in capo al primo PI, ma avviene selettivamente in più fasi successive, attraverso più PI che predispongono l'attuazione complessiva dello scenario di sviluppo.

In ogni caso il primo PI opera nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PATI e non compromette con le proprie previsioni le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PATI stesso. Le Varianti al Piano degli Interventi sono state approvate ai sensi dell'art. 18 della LRV n° 11/2004 e smi.

La presente Variante si configura pertanto ai sensi della normativa vigente come Variante al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 7 della LRV n° 4 del 16 marzo 2015, che di seguito si riporta:

### **Art. 7**

#### **Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili**

1. Entro il termine di centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, e successivamente entro il 31 gennaio di ogni anno, i comuni pubblicano nell'albo pretorio, anche con modalità on-line, ai sensi dell'articolo 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile", 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 siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.

2. Il comune, entro sessanta giorni dal ricevimento, valuta le istanze e, qualora ritenga le stesse coerenti con le finalità di contenimento del consumo del suolo, le accoglie mediante approvazione di apposita variante al piano degli interventi (PI) secondo la procedura di cui all'articolo 18, commi da 2 a 6, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" ovvero, in assenza del piano di assetto del territorio (PAT), di variante al piano regolatore generale (PRG) con la procedura prevista dai commi 6 e 7 dell'articolo 50 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" e successive modificazioni.

3. La variante di cui al presente articolo non influisce sul dimensionamento del PAT e sul calcolo della superficie agricola utilizzata (SAU).

### **1.1 – LA NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

L'articolo 7 della Legge Regionale n° 4/2014 introduce le cosiddette "varianti verdi" che consentono ai Comuni di operare, su proposta dei cittadini interessati, la restituzione all'uso agricolo o naturale dei suoli interessati, attraverso la loro riclassificazione urbanistica, in sintonia con gli obiettivi di contenere il consumo di suolo e di invertire il processo di urbanizzazione del territorio, già fatti propri dall'amministrazione regionale nel corso della precedente legislatura e perseguiti con determinazione anche da quella in corso.

La norma anticipa dunque le finalità di una legge organica in materia sollecitando, con un primo e temporaneo "rimedio" (rappresentato per l'appunto dalle varianti verdi), l'adesione dei Comuni a politiche urbanistiche più attente alla riorganizzazione e alla riqualificazione del tessuto insediativo esistente – conformemente a quanto previsto dall'articolo 2 della LR n. 11/2004 – nelle more di un intervento legislativo più sistematico ed efficace.

Tenuto conto di questi obiettivi generali, le proposte di riclassificazione avanzate dai proprietari interessati sono valutate dalle amministrazioni comunali, che le possono accogliere attraverso la nuova tipologia di variante urbanistica introdotta dalla LR n. 4/2015.

Si faccia riferimento inoltre alla Circolare n. 1 del 11 febbraio 2016, denominata "*Legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali". Chiarimenti in merito all'articolo 7*", pubblicata sul Bur n. 14 del 19 febbraio 2016.

## 1.2 – LA PROCEDURA

La citata legge regionale prevede che i Comuni pubblichino nell'albo pretorio, anche con modalità on-line, un avviso in base al quale gli aventi titolo interessati possano presentare, entro i successivi 60 giorni, richiesta di riclassificazione di aree edificabili affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.

L'Amministrazione Comunale ha il compito di valutare le istanze pervenute, definendo l'accogliibilità di quelle coerenti con le finalità di "contenimento del consumo di suolo" e compatibili con le scelte urbanistiche derivanti dal Piano degli Interventi;

La variazione della destinazione urbanistica delle aree per le quali verranno accolte le richieste sarà attuata mediante approvazione di una Variante al Piano degli Interventi secondo la procedura dell'art. 18 commi da 2 a 6 della L.R. n.11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

L'iter della variante è così riassumibile:

- Predisposizione bando pubblico per la raccolta delle richieste di modifica al PI;
- Valutazione della fattibilità tecnica delle richieste;
- Adozione della Variante al PI da parte del Consiglio Comunale con apposita deliberazione;
- Il piano viene quindi 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;
- alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano;
- Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione;
- Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

Dal momento dell'adozione della Variante inizia la salvaguardia relativa a eventuali pratiche amministrative/tributarie riferite alle aree inserite in variante.

Contemporaneamente è necessario avviare le procedure per la verifica di assoggettabilità VAS presso la Regione Veneto, sulla base della seguente procedura:

1. trasmissione alla Commissione Regionale VAS di un Rapporto Ambientale Preliminare – Verifica di non assoggettabilità alla VAS, nonché dell'elenco delle autorità competenti in materia ambientale;
2. la Commissione VAS trasmette alle autorità competenti il RAP per acquisizione pareri (30 giorni per espressione parere);
3. entro 90 giorni dal ricevimento del RAP (punto 1) la Commissione emana il parere motivato di assoggettabilità o di esclusione dalla VAS;
4. la Commissione VAS provvede, infine, alla pubblicazione sul BUR e sul proprio sito web del provvedimento finale di verifica di assoggettabilità.

Il Comune di Salizzone ha predisposto il seguente avviso finalizzato alla raccolta delle richieste, pubblicato sul sito del Comune dall' 01/02/2016, PROT. 567:



Tel. 045/7100013  
Fax 045/7103111  
E-mail ordinaria: [info@comune.salizzone.vr.it](mailto:info@comune.salizzone.vr.it) - P.E.C.: [salizzone.vr@cert.ip-veneto.net](mailto:salizzone.vr@cert.ip-veneto.net)

Cod. Fisc. 00709050231  
Part. IVA 00660970237

Prot. n. 567.

Salizzone 01.02.2016

**VARIANTI VERDI PER LA RICLASSIFICAZIONE AREE EDIFICABILI**  
(Art. 7 L.R. 16 marzo 2015 n. 4)

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO:**

PREMESSO che la Regione Veneto con L.R. 16 marzo 2015 n. 4 ha stabilito che i Comuni pubblicano entro 180 giorni dall'entrata in vigore della Legge un avviso con il quale invitano gli aventi titolo, che abbiano interesse a presentare, entro i successivi 60 giorni, la richiesta di riclassificazione di aree edificabili affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili;

RITENUTO di dare esecuzione a tale disposizioni normativa, con il presente atto

**AVVISA**

che è possibile per gli aventi titolo, richiedere la riclassificazione delle aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente presentando, **entro 60 giorni dalla data della presente**, specifica richiesta motivata.

Il sopracitato termine per la presentazione delle richieste è da considerarsi perentorio, eventuali richieste oltre tale termine potranno essere presentate successivamente a nuovo avviso, da pubblicarsi entro il 31.01 di ogni anno, secondo quanto previsto dalla L.R. 4/2015.

Entro 60 giorni dal ricevimento, il Comune competente valuta le istanze pervenute e, qualora ritenga le stesse coerenti con le finalità di contenimento del consumo del suolo, le accoglie mediante approvazione di apposita variante allo strumento urbanistico generale, con le modalità indicate al comma 2 dell'art. 7 della L.R. n. 4/2015.

Le richieste, relative agli immobili situati nel Comuni di Salizzone, dovranno essere prodotte in forma scritta e depositate presso l'ufficio protocollo, oppure ancora tramite invio alla seguente PEC (posta elettronica certificata): [salizzone.vr@cert.ip-veneto.net](mailto:salizzone.vr@cert.ip-veneto.net)

Lo scrivente ufficio è a disposizione per eventuali informazioni negli orari di apertura al pubblico il martedì e giovedì dalle ore 9.00 alle ore 12.30 e il martedì dalle ore 15.00 alle ore 17.00.

Il Responsabile del Servizio  
Edilizia Privata/Urbanistica  
arch. **Diano Zanetti**

Piazza Castello,1 - 37056 SALIZZONE (VR)

A seguito della pubblicazione del bando sono state raccolte richieste per la modifica di N° 7 aree, e sulla base delle istanze pervenute a seguito degli avvisi pubblici, la tipologia di richiesta con carattere di maggiore urgenza è rappresentata dalla richiesta dei proprietari aventi titolo finalizzata allo stralcio di aree edificabili e conseguente riclassificazione per una destinazione urbanistica priva di edificabilità.

### **1.3. LE ISTANZE PRESENTATE**

Le istanze presentate, a seguito di verifica tecnica con i proprietari richiedenti, comprendono anche documenti protocollati antecedentemente alla pubblicazione del bando, che risultavano coerenti a quanto previsto dalla normativa.

A seguito della pubblicazione del bando sono state presentate le domande n° 3 – 4 – 5 – 6 (fuori termine).

#### **ISTANZA N° 1 – CALIARI ADRIANA ISTANZA MOD. MARCHIELLA SANDRO ED ELEONORA (EREDI CALIARI ADRIANA)**

---

**Dati dell'istanza:** Presentata in data 10/07/2015 PROT. 0004364  
Modifica presentata in data 23/03/2016 PROT. 0001816  
(Marchiella Sandro e Eleonora)

#### **ISTANZA N° 2 – OLIVIERI PIERO**

---

**Dati dell'istanza:** Presentata in data 01/07/2015 PROT. 0004051

#### **ISTANZA N° 3 – RIGONI GIULIANO E RANGAIOLI CARLA**

---

**Dati dell'istanza:** Presentata in data 03/07/2015 PROT. 0004112

#### **ISTANZA N° 4 – SCIPIONI MICHELE**

---

**Dati dell'istanza:** Presentata in data 04/02/2016 PROT. 0000656

#### **ISTANZA N° 5 – BATTISTELLA ARIANNA E FEDERICO**

---

**Dati dell'istanza:** Presentata in data 17/03/2016 PROT. 1681

#### **ISTANZA N° 6 – FRANZONI LUIGINA E FRANZONI GIUSEPPE**

---

**Dati dell'istanza:** Presentata in data 16/09/2016 PROT. 5760

Si riporta anche l'istanza relativa a Varianti Puntuali da attuare con Accordo:

LE ISTANZE PRESENTATE RELATIVE A VARIANTI PUNTUALI CON ACCORDO

#### **ISTANZA N° 7 – BIANCARDI CLARISSA**

---

**Dati dell'istanza:** Presentata in data 28/04/2016 PROT. 0002624

## PUNTO DI VARIANTE VV1

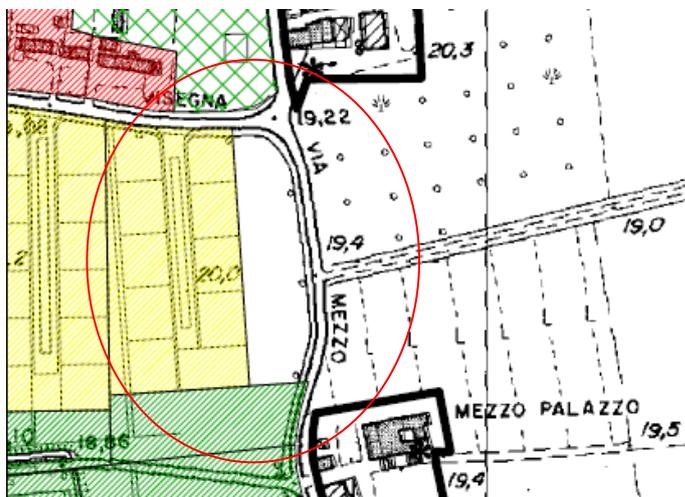
### ISTANZA N° 1 – CALIARI ADRIANA ISTANZA MOD. MARCHIELLA SANDRO ED ELEONORA (EREDI CALIARI ADRIANA)

**Dati dell'istanza:** Presentata in data 10/07/2015 PROT. 0004364  
Modifica presentata in data 23/03/2016 PROT. 0001816  
(Marchiella Sandro e Eleonora)

**Localizzazione:** Bionde – Via Visegna -Via IV Novembre

**Richieste formulate:** Si chiede la retrocessione dell'area di proprietà da ZONA OMOGENEA C2 ad area SENZA POTENZIALITA' EDIFICATORIA. La richiesta è stata compilata dalla proprietaria delle aree identificate catastalmente al F. 33, mapp. 395 e successivamente dagli eredi.

#### Dati di analisi del PRG:



*La tavola 13.1.4 del PRG, poi sostituito dal PI, identificava l'ambito come ZTO C2. Il PAT ha confermato le indicazioni del PRG inserendo un ambito in trasformazione da attuare con il PI.*

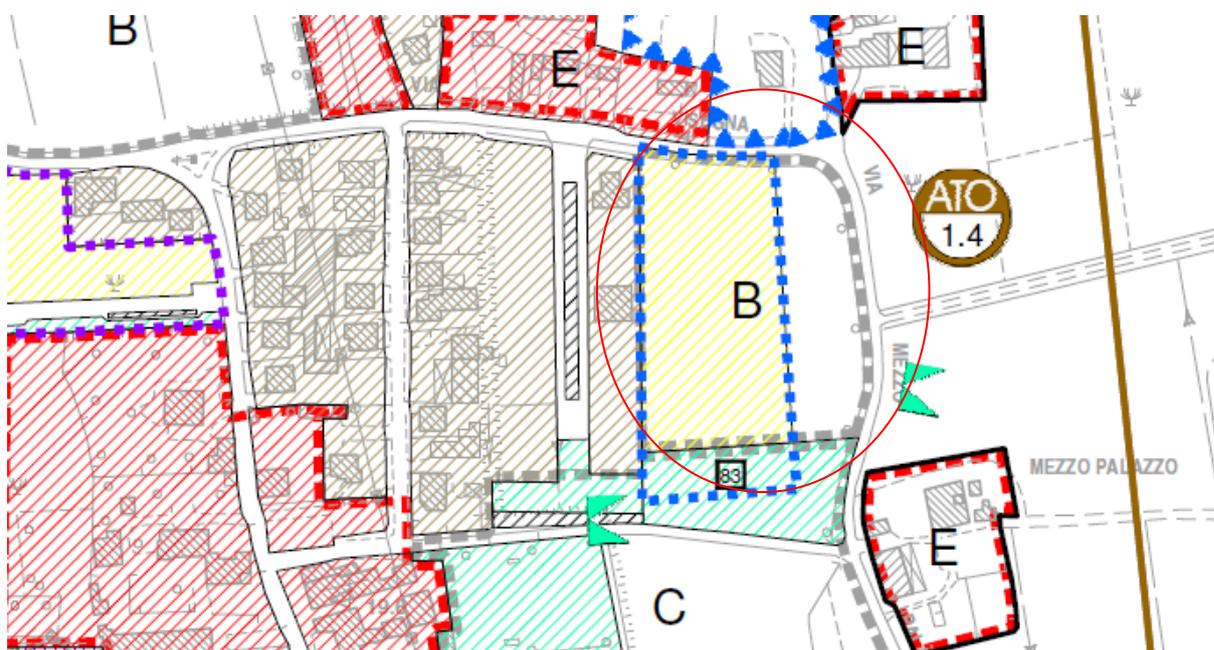
#### Identificazione catastale:



**Identificazione su Ortofoto:**

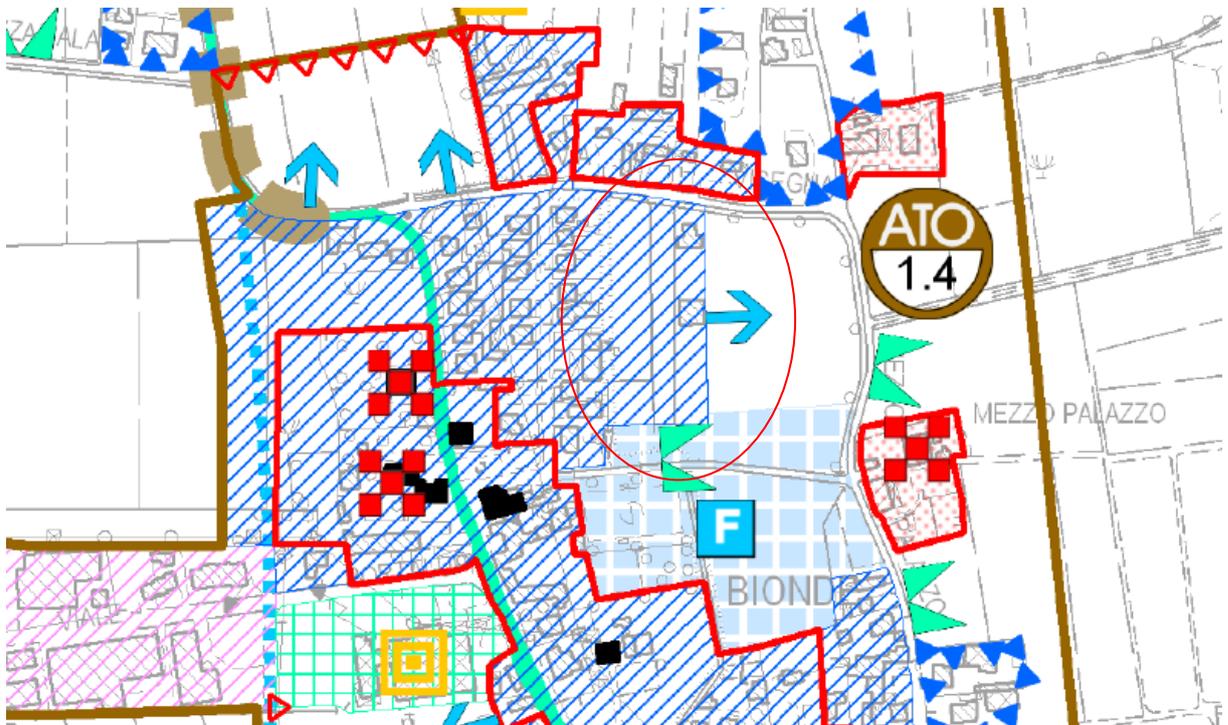


**Dati di analisi del PI:** L'area risulta destinata dal PI vigente come ZTO C2 (a conferma di ambiti già presenti sul PRG) ed è disciplinata in particolare dall' Art. 25 – Zone per insediamenti residenziali (ZTO B – C – C2) e dall'Art. 26 – Parametri stereometrici ZTO B –C1 e C2 delle Norme Tecniche Operative del PI.



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

Rif. NT PAT: Art. 40 – Ambiti di urbanizzazione consolidata e aree di trasformazione



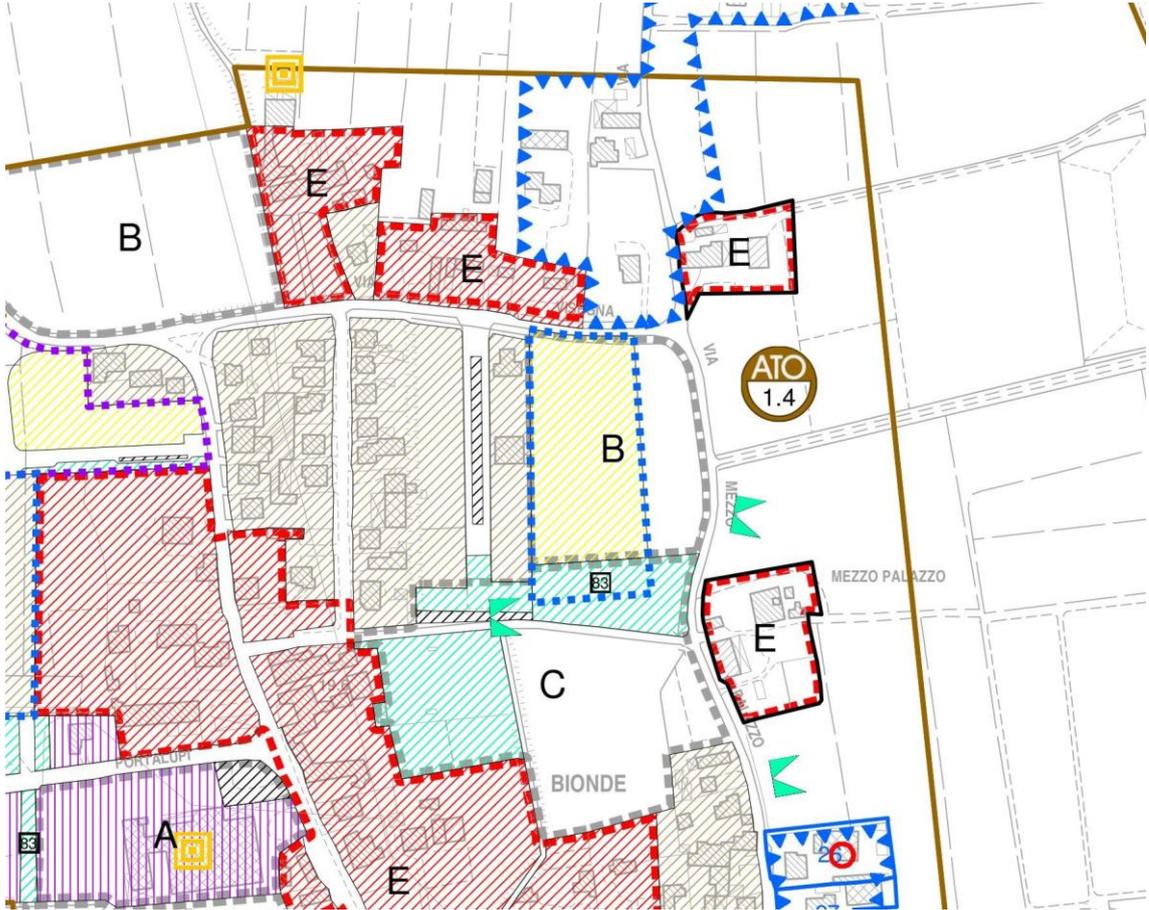
**Proposta di valutazione:** La proposta formulata viene valutata considerando l'intero ambito oggetto di richiesta. La lottizzazione infatti risulta oggi non attuata, pertanto in base alle disposizioni della circolare n° 1/2016 si considera accoglibile la richiesta relativa all'eliminazione dell'edificabilità prevista in attuazione del PAT, che aveva identificato un ambito in trasformazione da rendere ioperativo con il PI. Il Primo PI aveva inserito l'ambito da PRG, ipotizzando lo sviluppo dell'ambito nei termini di validità dello strumento urbanistico.

La presente variante prevede lo stralcio dell'ambito in trasformazione, con la conseguente riclassificazione del mappale in proprietà in zona agricola.

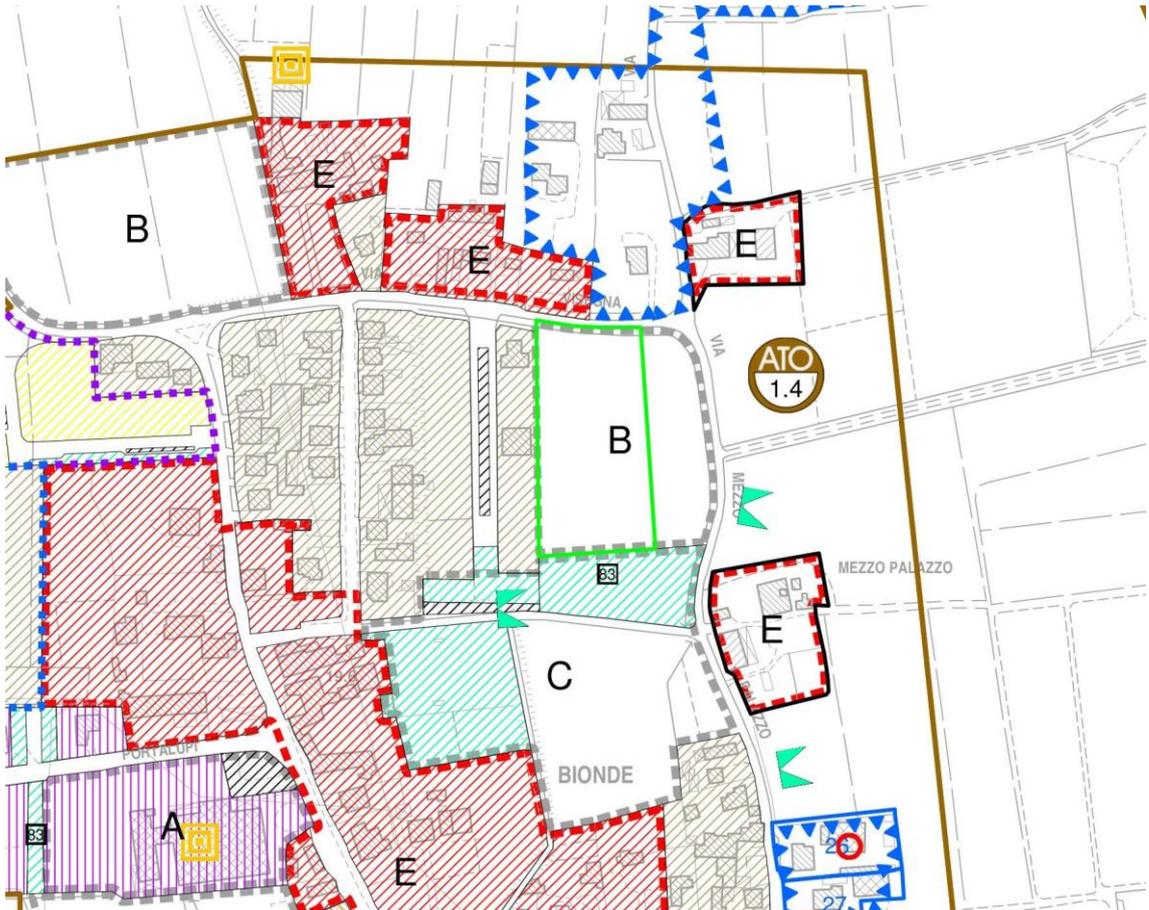
**Conclusione e proposta di Variante:**

Si propone l'accoglimento dell'istanza, 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 in **ZONA AGRICOLA**.

**ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000**



**ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000**



## PUNTO DI VARIANTE VV2

### ISTANZA N° 2 – OLIVIERI PIERO

**Dati dell'istanza:** Presentata in data 01/07/2015 PROT. 0004051

**Localizzazione:** Capoluogo Salizzole – Via Roma

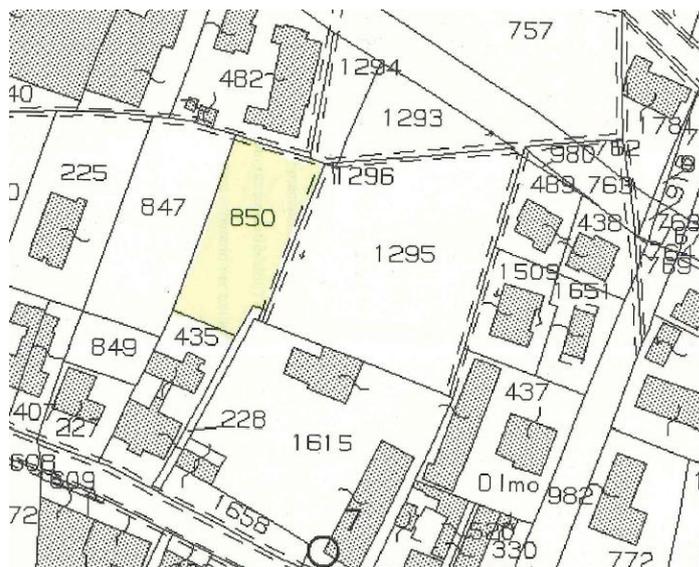
**Richieste formulate:** Si chiede la retrocessione dell'area di proprietà da ZONA OMOGENEA B1 – Residenziale semintensivo a zona SENZA POTENZIALITA' EDIFICATORIA. La richiesta è stata compilata dalla proprietaria delle aree identificate catastalmente al F. 7, mapp. 850 (sup. 1727 mq)

**Dati di analisi del PRG:**



La tavola 13.1.3 del PRG, poi sostituito dal PI, identificava l'ambito come ZONA AGRICOLA. Il PAT inserito ambiti a completamento del tessuto residenziale esistente, da confermare poi con il PI.

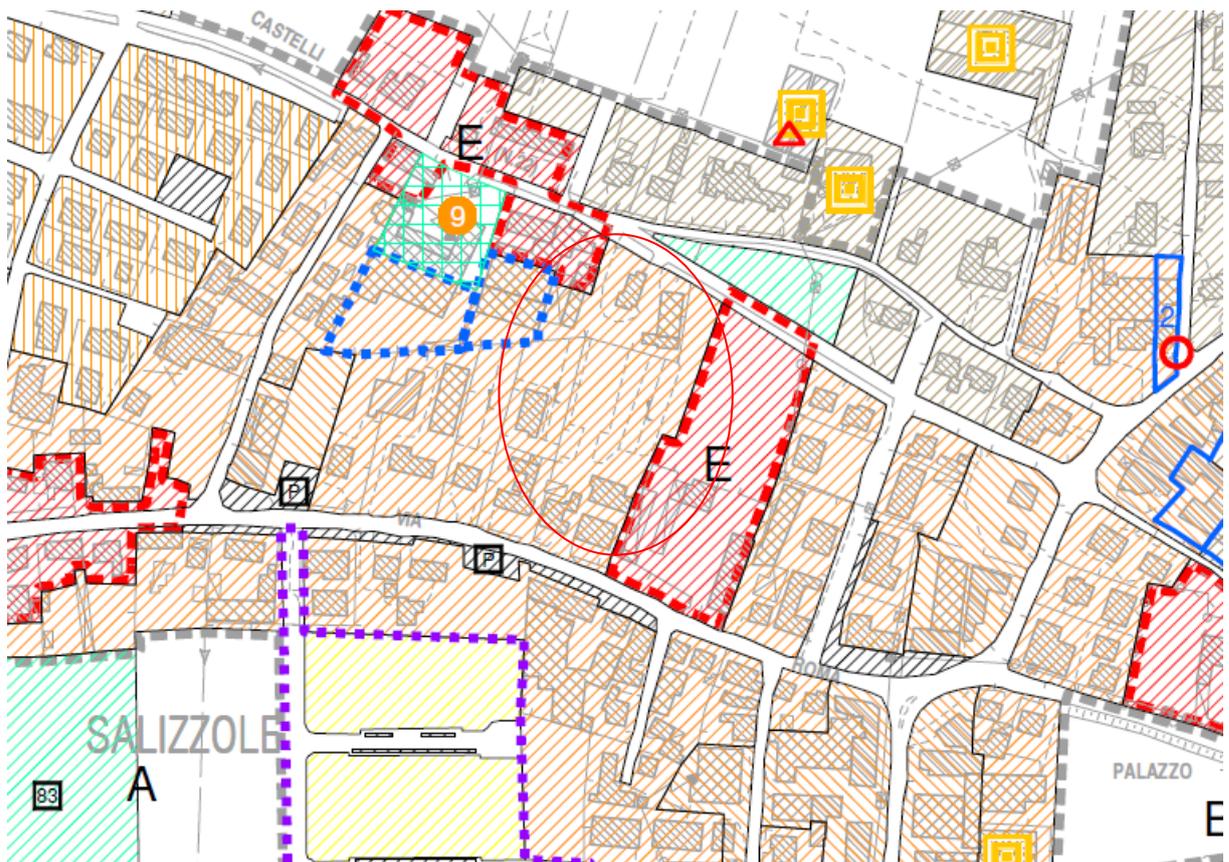
**Identificazione catastale:** l'area oggetto di richiesta è identificata catastalmente al F. 7, mapp 850



**Identificazione su Ortofoto:**

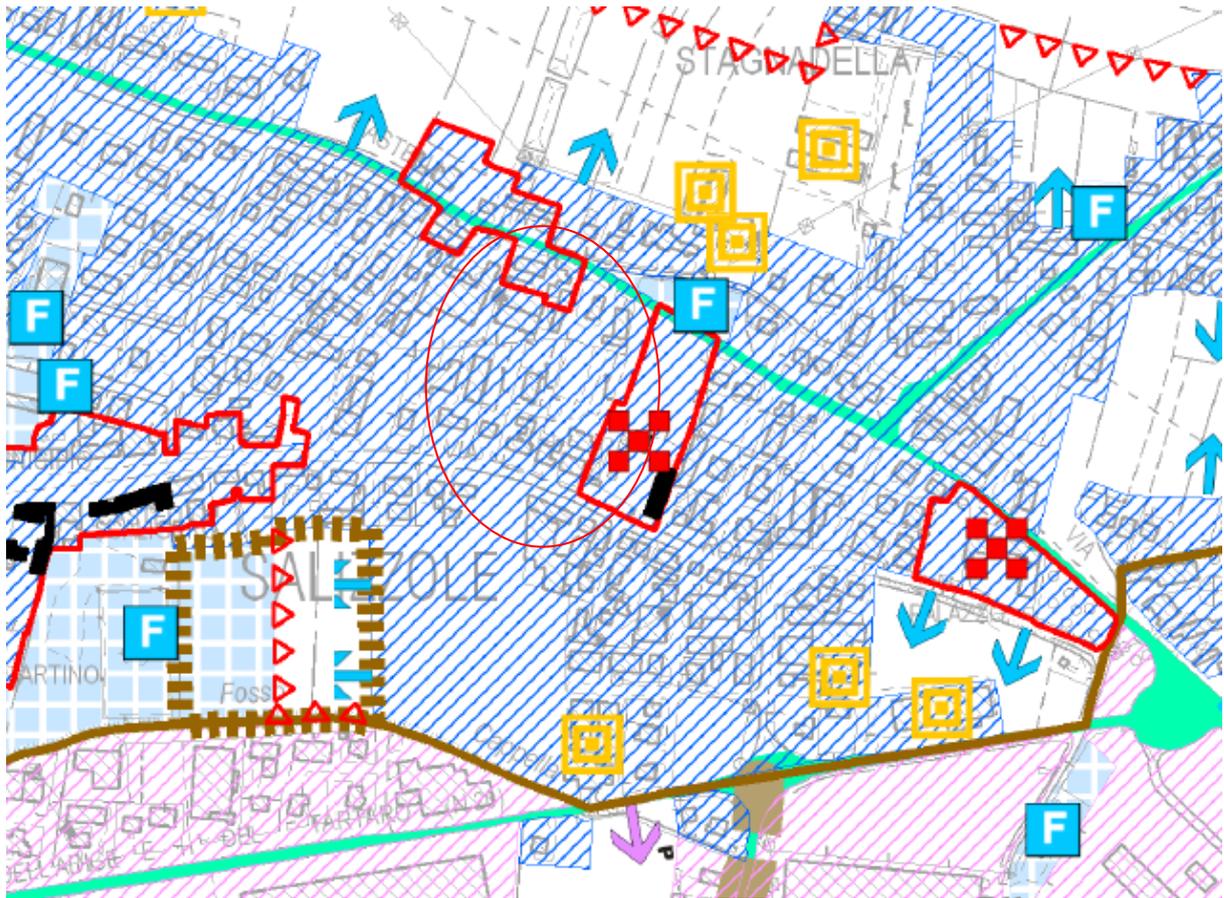


**Dati di analisi del PI:** L'area risulta destinata dal PI vigente come ZTO B1 – Residenziale di completamento semintensivo (a conferma di ambiti già presenti sul PRG) ed è disciplinata in particolare dall' Art. 25 – Zone per insediamenti residenziali (ZTO B – C – C2) e dall'Art. 26 – Parametri stereometrici ZTO B –C1 e C2 delle Norme Tecniche Operative del PI.



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

Rif. NT PAT: Art. 40 – Ambiti di urbanizzazione consolidata e aree di trasformazione



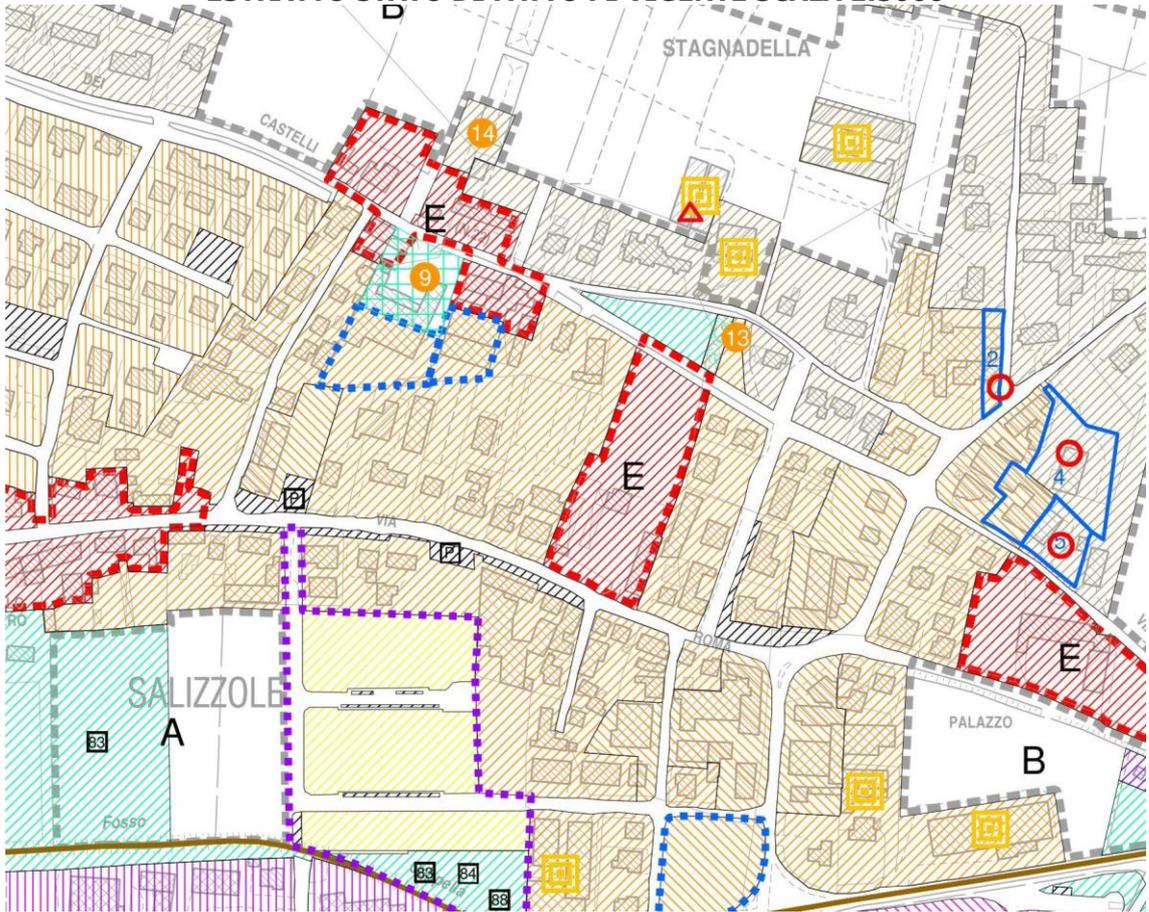
**Proposta di valutazione:** La proposta formulata viene valutata accoglibile in base alle disposizioni della circolare n° 1/2016.

**Conclusione e proposta di Variante:**

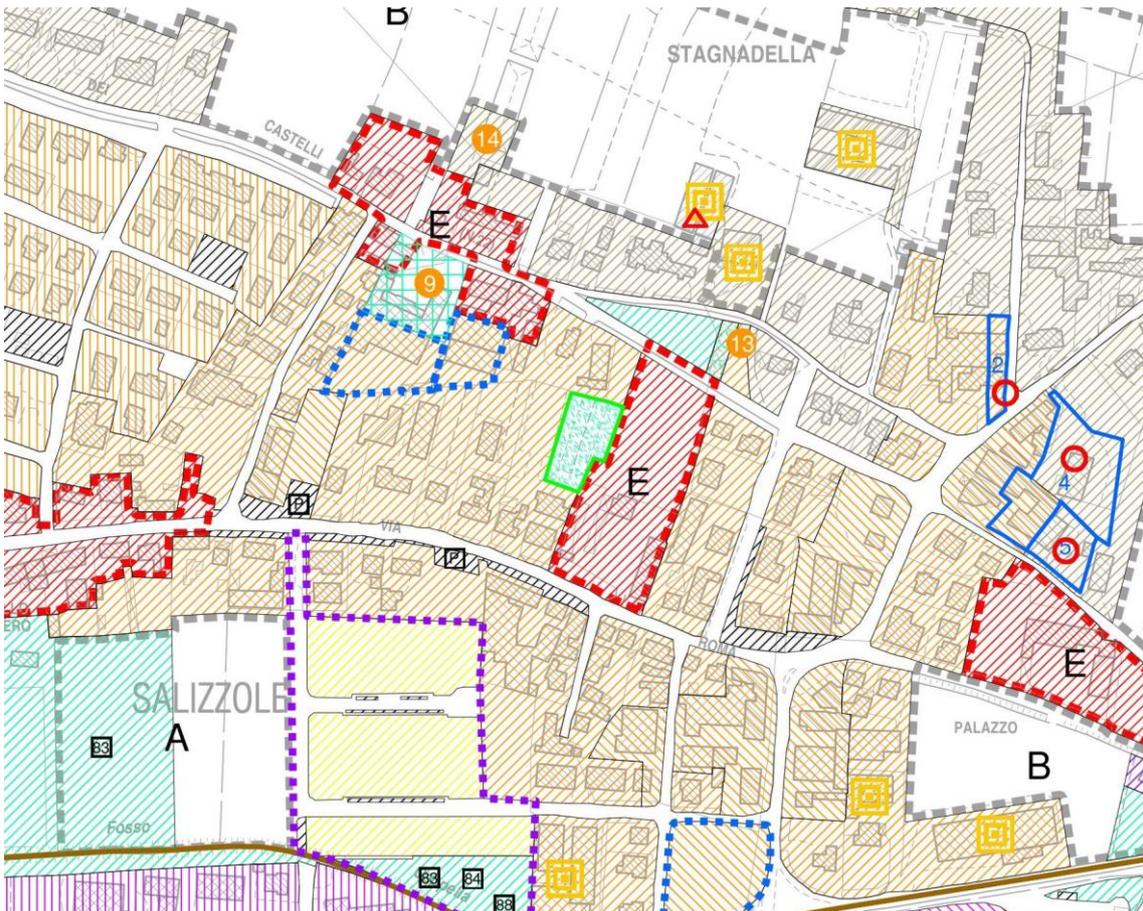
Si propone l' accoglimento dell'istanza, con la conseguente trasformazione dell'area area in zona non edificabile.

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 in **VERDE PRIVATO VINCOLATO**.

**ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000**



**ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000**



## PUNTO DI VARIANTE VV3

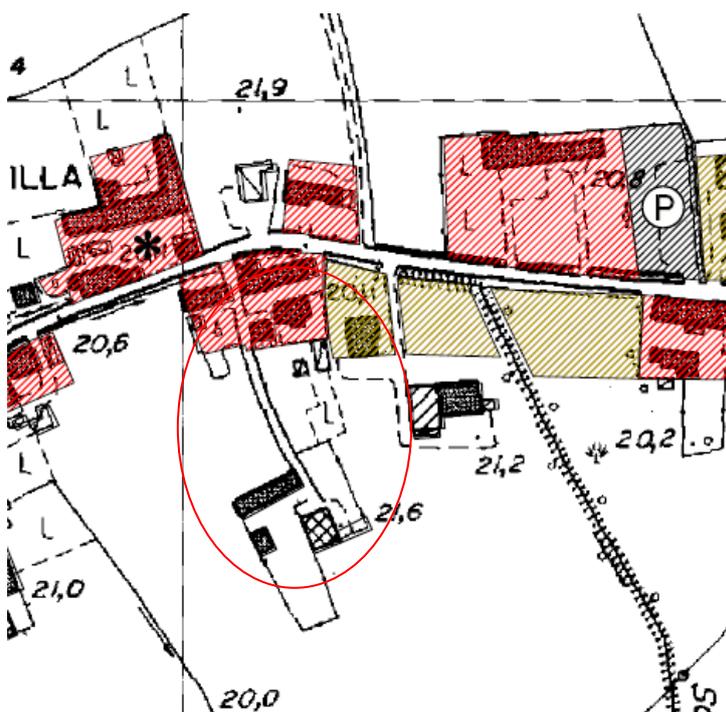
### ISTANZA N° 3 – RIGONI GIULIANO E RANGAIOLI CARLA

**Dati dell'istanza:** Presentata in data 03/07/2015 PROT. 0004112

**Localizzazione:** Engazzà – Via Giuseppe Garibaldi

**Richieste formulate:** Si chiede la retrocessione dell'area di proprietà da ZONA OMOGENEA C2 SENZA POTENZIALITA' EDIFICATORIA. La richiesta è stata compilata dalla proprietaria delle aree identificate catastalmente al F. 28, mapp. 49,139,140,338.

**Dati di analisi del PRG:**



La tavola 13.1.3 del PRG, poi sostituito dal PI, identificava l'ambito come ZONA AGRICOLA. Il PAT inserito ambiti a completamento del tessuto residenziale esistente, da confermare poi con il PI.

**Identificazione catastale:** l'area oggetto di richiesta è identificata catastalmente al F. 28, mapp. 49, 139, 140, 338, per un totale di circa 1430 mq



### Identificazione su Ortofoto:

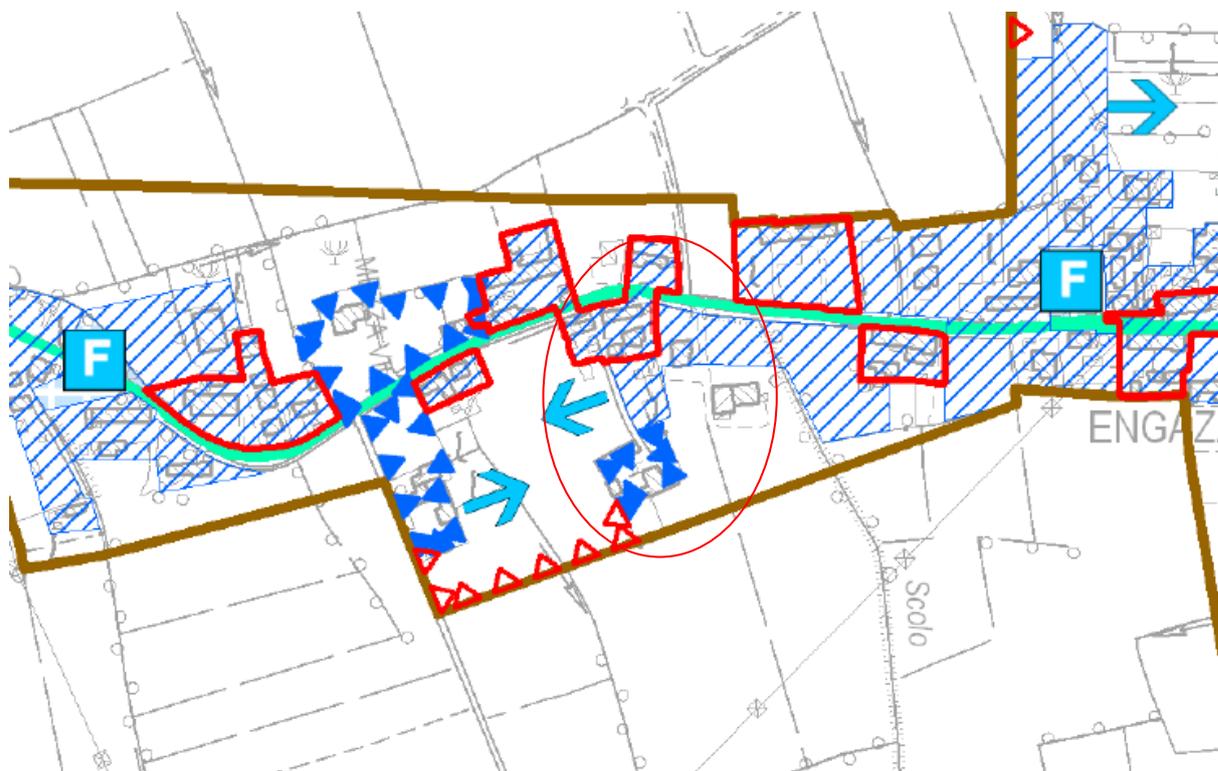


**Dati di analisi del PI:** L'area risulta destinata dal PI vigente come ZTO C1 (a conferma di ambiti già presenti sul PRG) ed è disciplinata in particolare dall' *Art. 25 – Zone per insediamenti residenziali (ZTO B – C – C2)* e dall'*Art. 26 – Parametri stereometrici ZTO B –C1 e C2* delle Norme Tecniche Operative del PI.



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

Rif. NT PAT: *Art. 40 – Ambiti di urbanizzazione consolidata e aree di trasformazione*



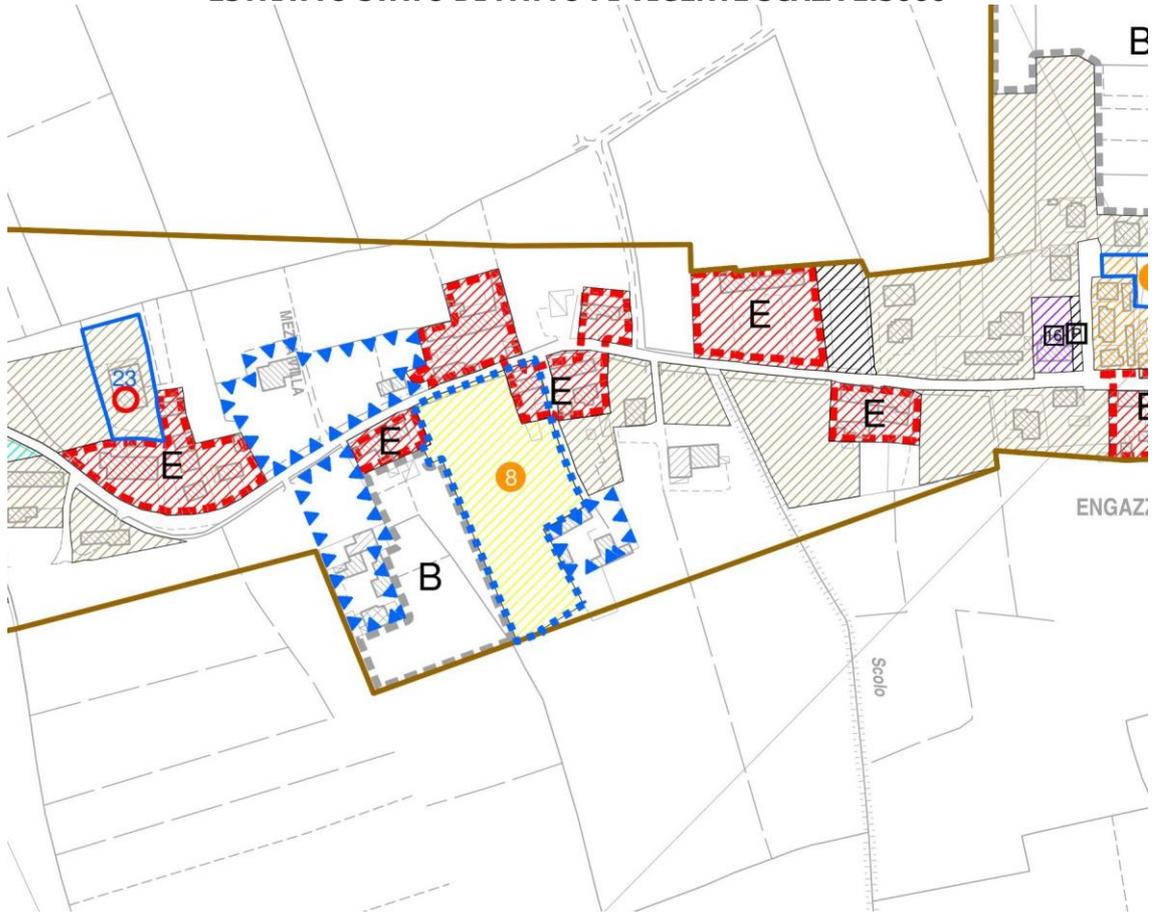
**Proposta di valutazione:** La proposta formulata viene valutata accoglibile in base alle disposizioni della circolare n° 1/2016.

**Conclusione e proposta di Variante:**

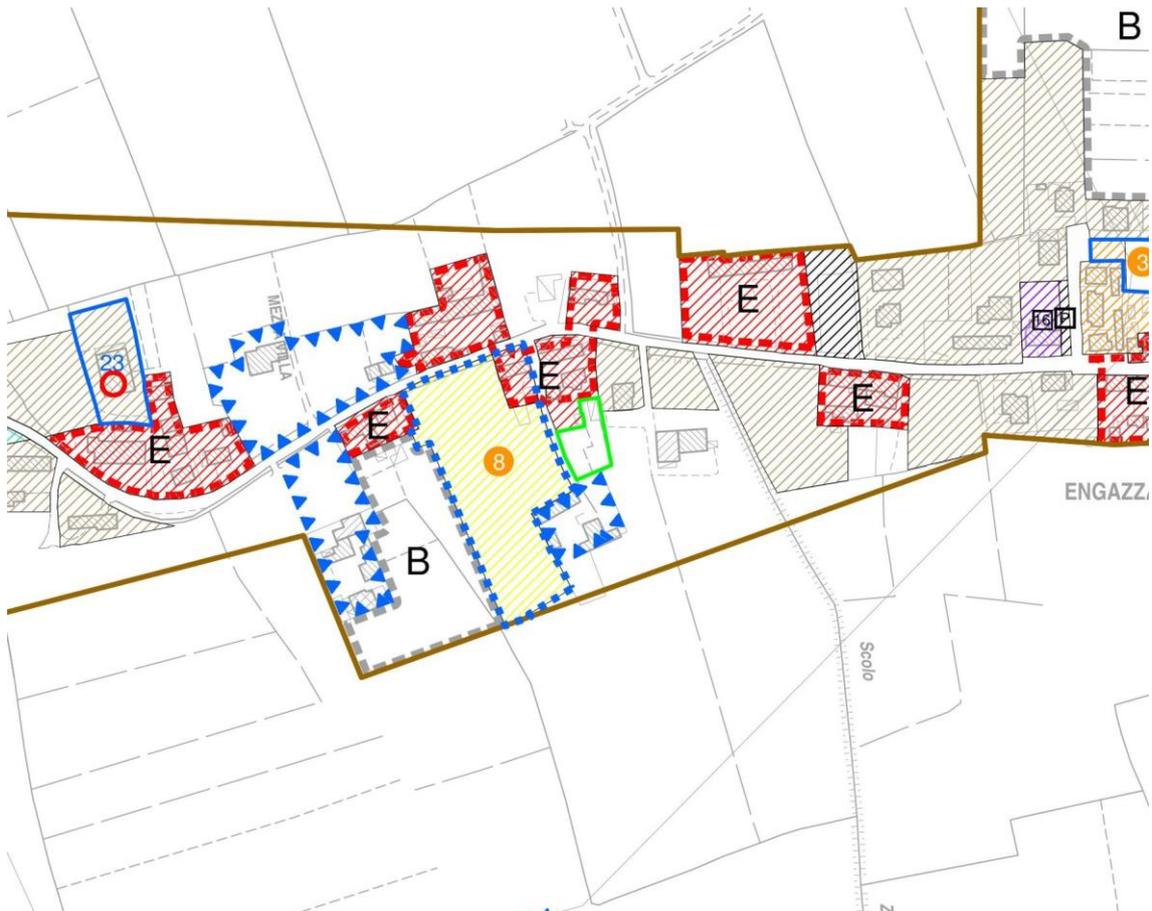
Si propone l' accoglimento dell'istanza, con la conseguente trasformazione dell'area in zona non edificabile.

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 in ZONA AGRICOLA.

**ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000**



**ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000**



## PUNTO DI VARIANTE VV4

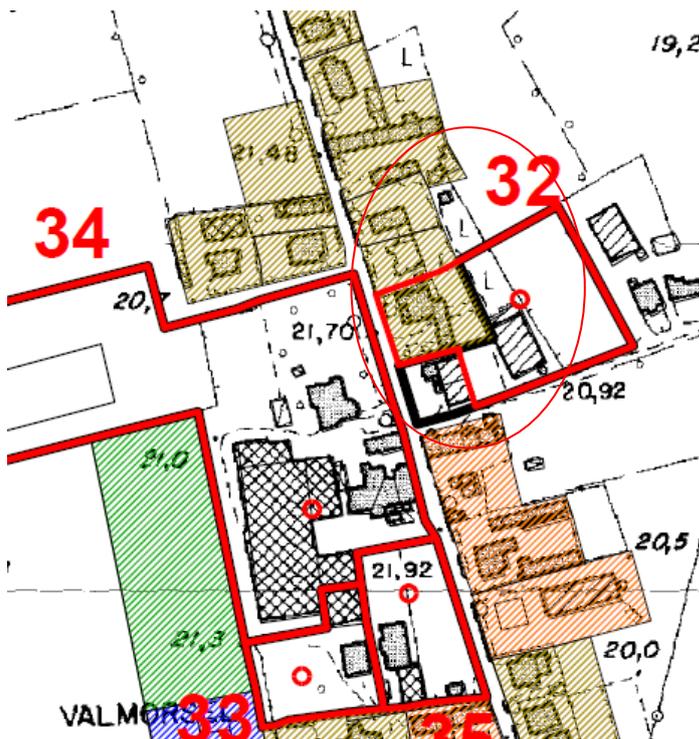
### ISTANZA N° 5 – BATTISTELLA ARIANNA E FEDERICO

**Dati dell'istanza:** Presentata in data 17/03/2016 PROT. 1681

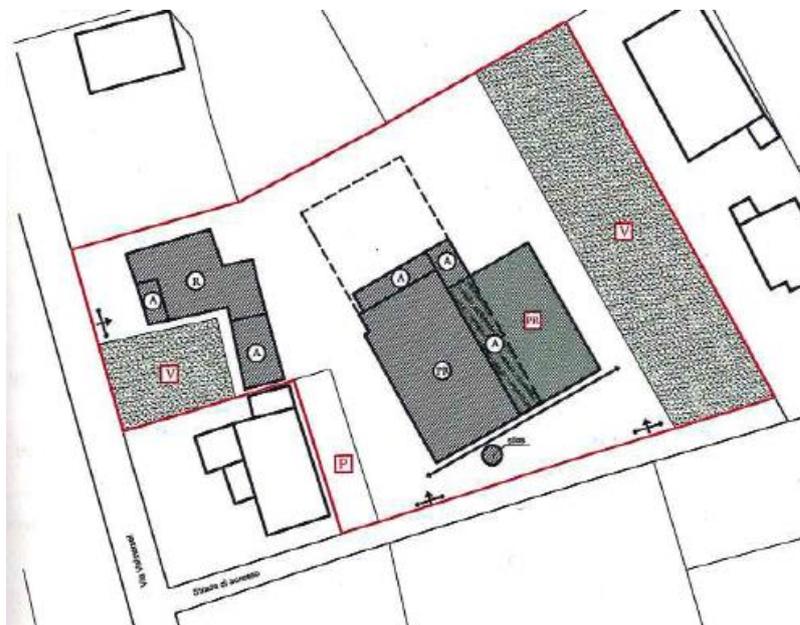
**Localizzazione:** Valmorsel – Via Giuseppe Garibaldi

**Richieste formulate:** Si chiede la retrocessione dell'area di proprietà da ZONA OMOGENEA C1 a zona SENZA POTENZIALITA' EDIFICATORIA. La richiesta è stata compilata F. 27, mapp. 750

**Dati di analisi del PRG:**



La tavola 13.1.4 del PRG, poi sostituito dal PI, identificava l'ambito in parte come ZONA AGRICOLA, in parte come ZTO C1, con la perimetrazione dell'attività produttiva fuori zona n° 32. Il PAT inserito ambiti a completamento del tessuto residenziale esistente, da confermare poi con il PI.



Estratto Scheda Attività produttiva Fuori Zona n° 32

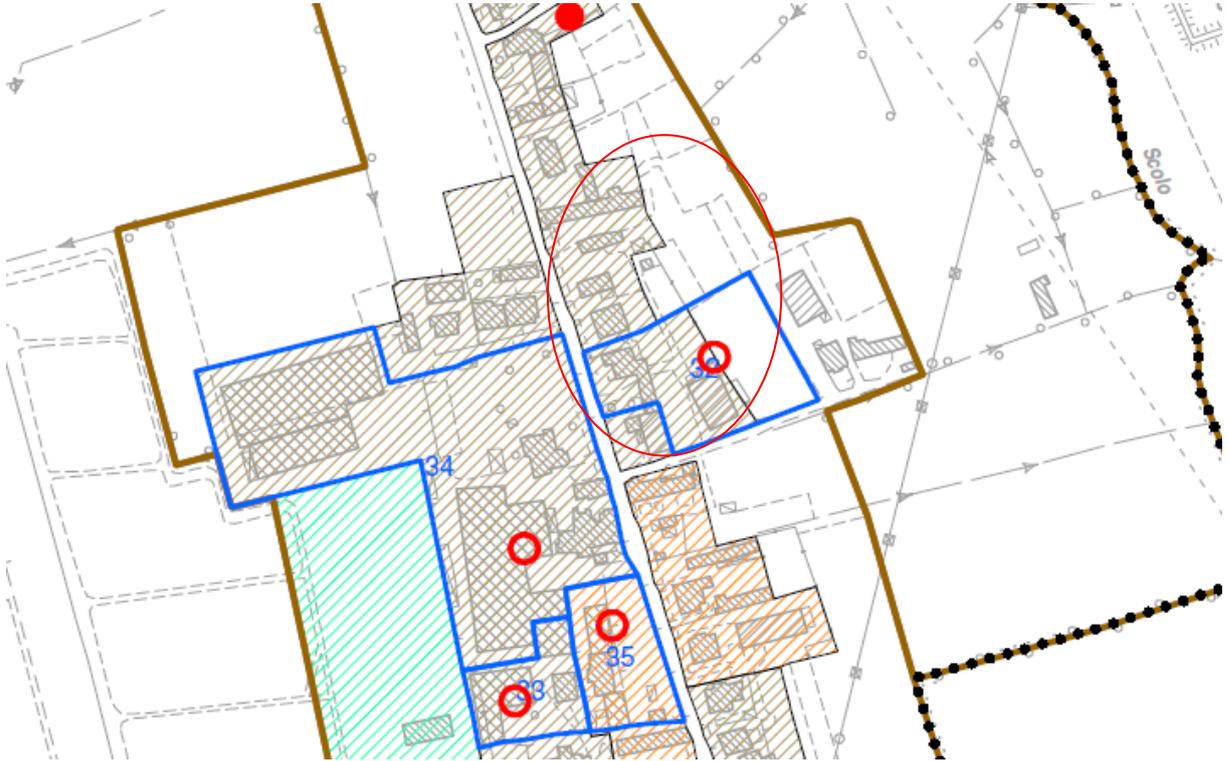
**Identificazione catastale:** l'area oggetto di richiesta è identificata catastalmente al F. 27, mapp. 750, per un totale di circa 2190 mq



**Identificazione su Ortofoto:**



**Dati di analisi del PI:** L'area risulta destinata dal PI vigente come ZTO C1 (a conferma di ambiti già presenti sul PRG con individuazione di attività produttiva Fuori Zona confermata) ed è disciplinata in particolare dall' Art. 25 – *Zone per insediamenti residenziali (ZTO B – C – C2)* e dall'Art. 26 – *Parametri stereometrici ZTO B –C1 e C2* delle Norme Tecniche Operative del PI. L'ambito dell'attività produttiva fuori zona è normato dall'art. 35 – *Insediamenti produttivi fuori zona*.



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

Rif. NT PAT: Art. 74 – *“Interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive fuori zona consolidata produttiva”*

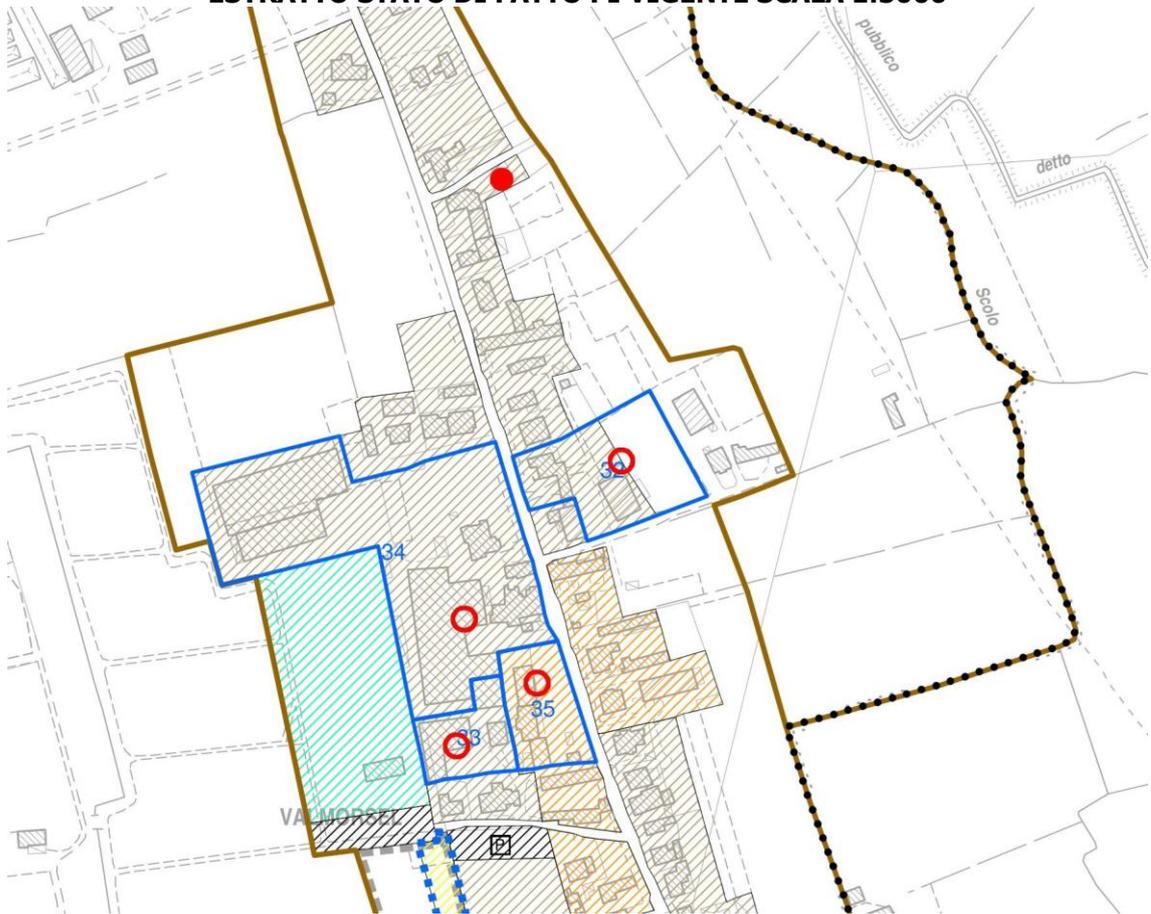
**Proposta di valutazione:** La proposta formulata viene valutata accoglibile in base alle disposizioni della circolare n° 1/2016.

**Conclusione e proposta di Variante:**

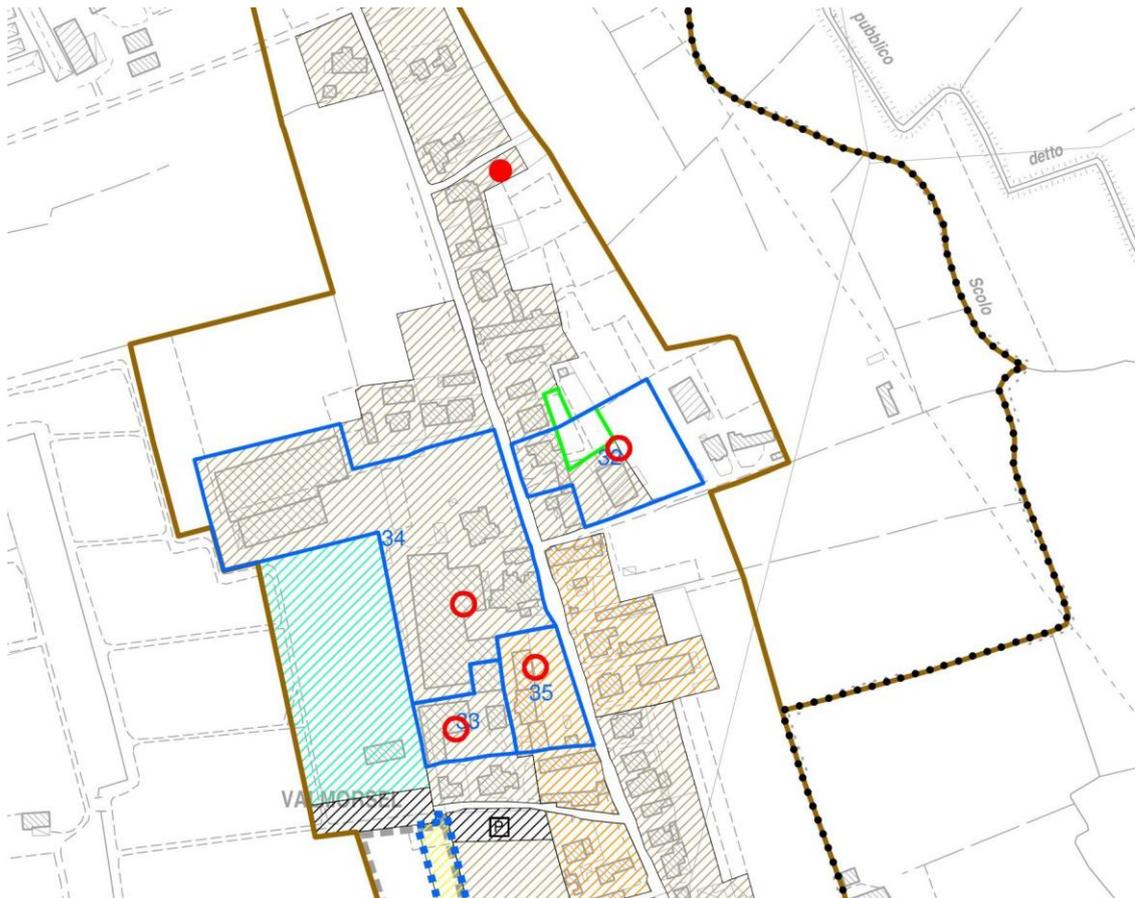
Si propone l' accoglimento parziale dell'istanza, con la conseguente trasformazione di parte dell'area in zona non edificabile. Non si ritiene accoglibile la richiesta relativa alla porzione di mappale localizzato tra l'abitazione e il capannone artigianale, in quanto funzionalmente collegato alla ditta, per la quale era stata predisposta apposita schedatura.

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 in **ZONA AGRICOLA**.

**ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000**



**ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000**





**Identificazione su Ortofoto:**



**PATI:**

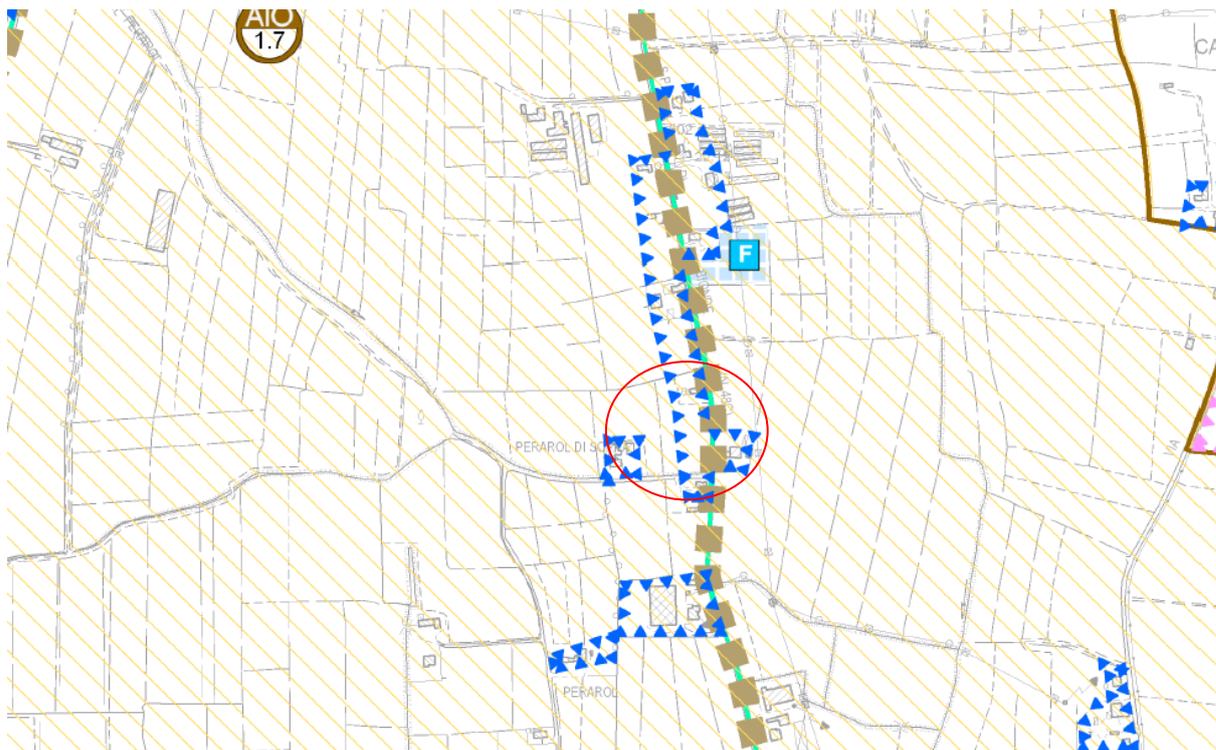
**Art. 41 – Ambiti di edificazione diffusa**

**Art. 28 - Ambiti dell'edificazione diffusa**

**Art. 28.1 – Ambiti dell'edificazione diffusa residenziale**

**Dati di analisi del PI:** L'area risulta destinata dal PI vigente come Ambito di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale.

**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:**

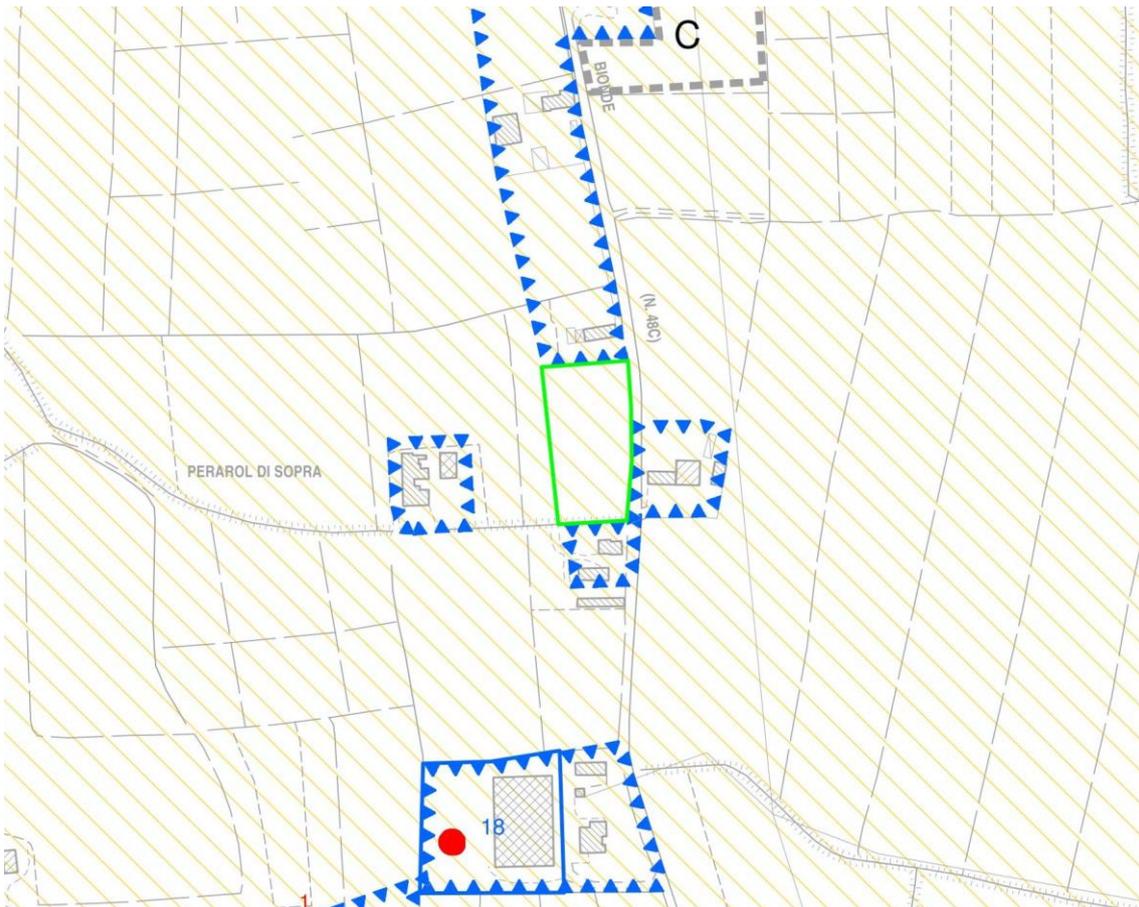
Si propone l' accoglimento dell'istanza, con la conseguente trasformazione dell'area in zona non edificabile.

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 in **ZONA AGRICOLA**.

**ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000**



**ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000**



## PUNTO DI VARIANTE VP 1

### ISTANZA N° 7 – BIANCARDI CLARISSA

**Dati dell'istanza:** Presentata in data 28/04/2016 PROT. 0002624

**Localizzazione:** Via Capitello 65

**Richieste formulate:** Si chiede la possibilità di prevedere un'attività di tolettatura all'interno di un fabbricato esistente in ambito di edificazione diffusa

**Identificazione catastale:** La richiesta è riferita all'area individuata catastalmente al F. 8, mapp. 395

**Identificazione su Ortofoto:**



**PATI:**

**Art. 75bis – Criteri per la stipula di Accordi tra soggetti pubblici e privati**

**Art. 41 – Ambiti di edificazione diffusa**

**Art. 28 - Ambiti dell'edificazione diffusa**

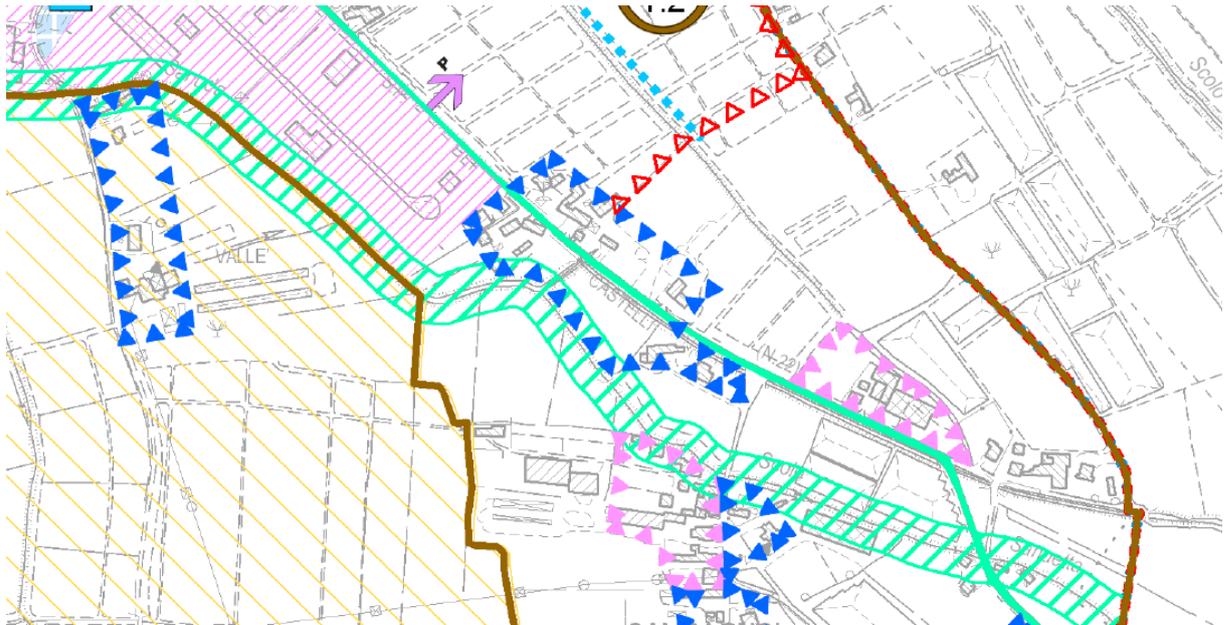
**Art. 28.1 – Ambiti dell'edificazione diffusa residenziale**

Si riporta l'art. di riferimento:

**Art.28.1.1 – Destinazioni d'uso ammesse**

- 1. Sono sempre ammesse destinazioni d'uso residenziali che rispondano alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo, con la previsione di interventi puntuali di edificazione ad uso residenziale e funzioni compatibili, anche connesse all'attività agricola e funzionali alla stessa e relative strutture non agricole produttive, inclusa la realizzazione di strutture ricettive a conduzione familiare tipo Bed and Breakfast, Country house, locande, ecc., nonché la promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali.*
- 2. Nel caso di cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, sia non più funzionali alla conduzione del fondo che relativi ad attività produttive e/o artigianali e commerciali non più in essere, oltre alle destinazioni d'uso residenziale e accessorie alla residenza, sono ammesse su tutti i piani, ma a condizione che implicino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali, le attività professionali, direzionali e di carattere culturale sociale ed associazionistico. Il Comune può chiedere la predisposizione di un PUA o sottoporre l'intervento a convenzionamento nel caso di edifici e/o attività di una volumetria superiore a quella consentita dagli indici di zona.*

**Dati di analisi del PI:** L'area risulta destinata dal PI vigente come Ambito di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale.



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

**Dati di analisi del PI:** L'area risulta destinata dal PI vigente come ambito dell'edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale. In tali ambiti non sono ammissibili dalle norme di PAT e PI destinazioni diverse da quelle residenziali, ad esclusione delle attività professionali, direzionali e di carattere culturale sociale ed associazionistico.

**Proposta di valutazione:** La proposta formulata viene valutata accoglibile previa redazione di accordo pubblico/privato finalizzato all'individuazione di un'attività schedata puntualmente all'interno dell'ambito di edificazione diffusa, da assoggettare a cambio d'uso funzionale, con conseguente calcolo della perequazione e degli standard urbanistici.

Si ritiene infatti che l'attività richiesta possa essere assimilata alle destinazioni ammissibili per i cambi d'uso dei fabbricati non più funzionali al fondo, in quanto riconducibile a un'attività di artigianato di servizio.

Trattandosi di un fabbricato esistente, il cambio d'uso è comunque condizionato ai pareri degli Enti competenti al rilascio delle specifiche autorizzazioni.

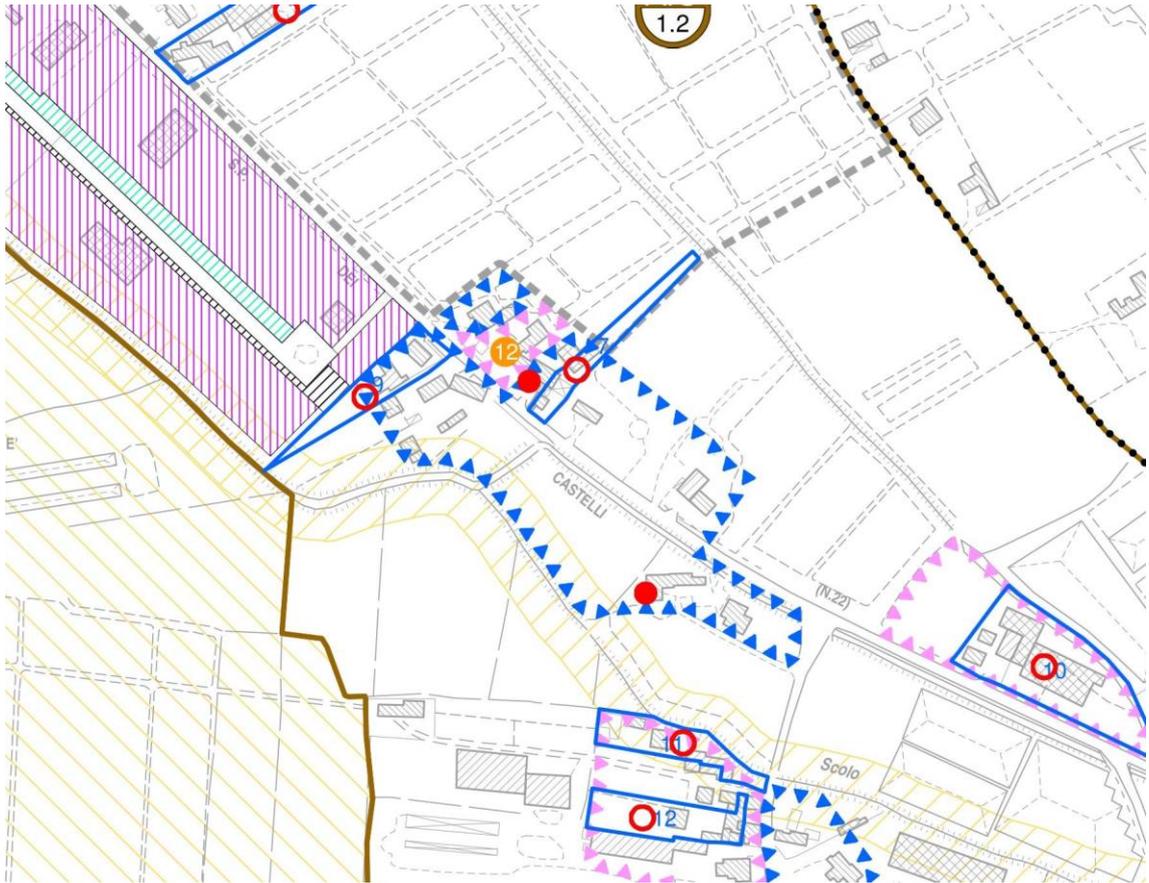
**Si inserisce pertanto il nuovo accordo n° 15.**

**Calcolo della perequazione dell'accordo:** la proposta formulata è soggetta a perequazione, con il conseguente calcolo del contributo assimilato alla seguente categoria prevista dalle delibere approvate in occasione di precedenti PI (DCC n° 9 del 6 marzo 2013 – Linee Guida definizione contributo perequativo):

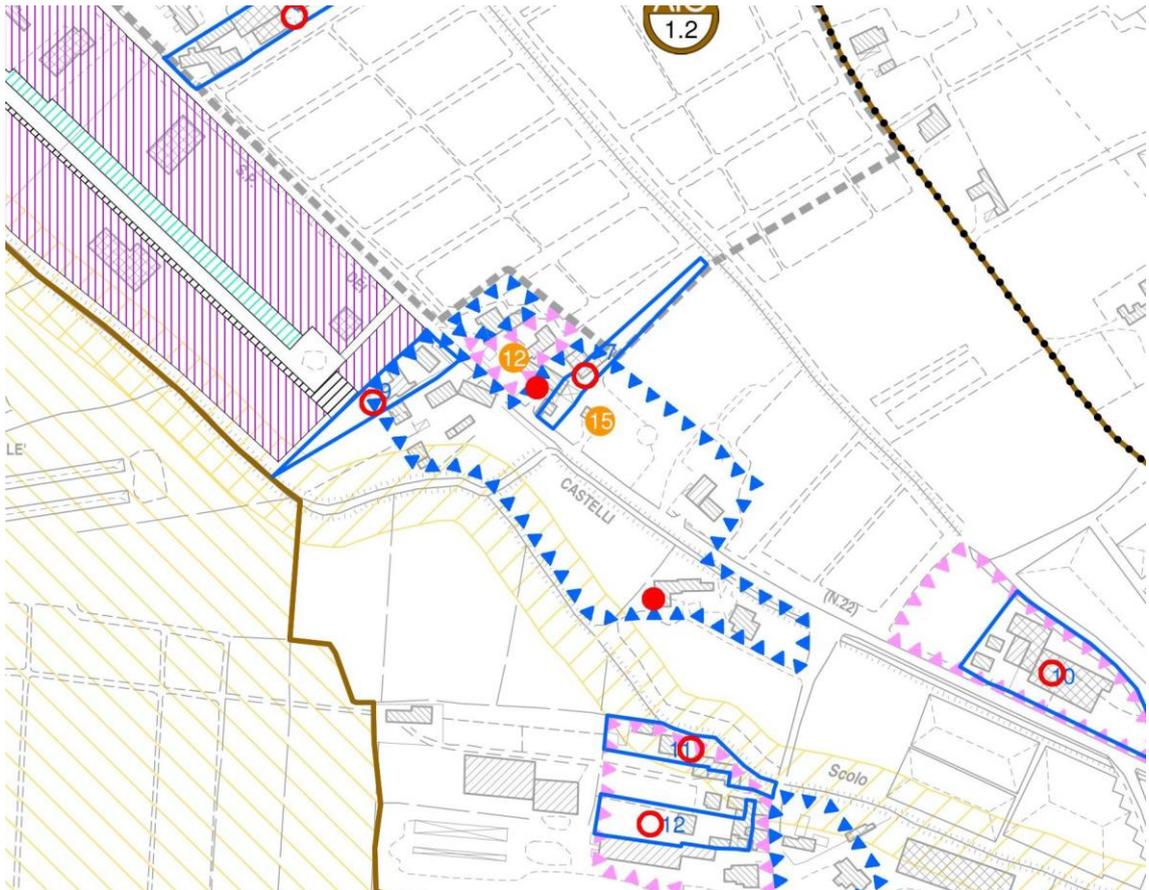
4.b	Riconversione con cambio d'uso di volume esistente non residenziale in residenziale (in ambiti di edificazione diffusa, Centri Storici frazioni, Corti Rurali, Manufatti significativi, zona agricola)		9,00 €/mc
-----	--	--	-----------

Ipotizzando un volume di circa 100 mc, si calcola il contributo perequativo in **€ 900, da versare preliminarmente all'approvazione della Variante.**

**ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000**



**ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000**





**COMUNE DI SALIZOLE**  
**Provincia di Verona**

**PIANO DEGLI INTERVENTI**  
**SECONDA VARIANTE ALLA SECONDA FASE**  
**LEGGE REGIONALE N. 11/2004 – ART. 6**

**ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI RELATIVA ALL'AREA SITA**  
**IN VIA CAPITELLO 65**

INQUADRAMENTO CATASTALE F.8, mapp. 366, Sub.5

**DITTA PROPONENTE: BIANCARDI CLARISSA**

**ACCORDO N° 15**

**COMUNE di SALIZOLE**  
**Provincia di Verona**

**SECONDA VARIANTE ALLA SECONDA FASE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI  
ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI, ART. 6 L.R. 11/04**

TRA

**IL COMUNE DI SALIZZOLE**

Il sottoscritto **ZANETTI DIANO**, istruttore tecnico, nato a Cerea (VR) il 01.10.1961, il quale agisce non in proprio ma come Responsabile del settore edilizia privata/urbanistica, ai sensi dell'art. 109 c. 2 del D.Lgs. 267/2000, in coordinazione con l'art. 24 c. 1 del regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi, legale rappresentante del Comune di Salizzole, avente sede nel luogo di stipula (codice fiscale 00709050231e partita I.V.A. 00660970237), giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 06.03.2013, di qui in avanti indicato come "il Comune", da una parte;

e la Sig.ra:

**BIANCARDI CLARISSA**, nata a ..... il ....., residente a ..... (VR) in Via ..... n. ...., codice fiscale .....

di qui in avanti indicato anche come "Proponente", dall'altra parte;

**PREMESSO CHE**

- la Giunta Regionale con Deliberazione n. 1787 del 8.11.2011 ha ratificato, ai sensi dell'art. 15 comma 6 della L.R. 11/2004, l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale dei Comuni di Sanguinetto, Salizzole, Concamarise e Gazzo Veronese, di qui in avanti denominato "PATI";
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 15.03.2012 è stato approvato il "Piano degli Interventi – Prima fase", successivamente approvato in forma definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 29.05.2012;
- con deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale n. 65 del 30.12.2012 è avvenuta l'illustrazione del Documento del Sindaco attinente al "Piano degli Interventi – Seconda fase" che contiene tra le altre priorità il raggiungimento dell'operatività delle trasformazioni proposte sottoforma di Accordo da parte dei privati ai sensi dell'art. 6, LRV n° 11/04 e che il presente Accordo fa parte delle elaborazioni relative alla Prima Variante alla Seconda fase del PI relativa agli Accordi Pubblico/Privato;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 06.03.2013 sono state approvate le "Linee guida per la presentazione delle manifestazioni di interesse per gli accordi di pianificazione per il P.I.";
- l'Amministrazione Comunale, a seguito dell'approvazione della Seconda Fase del Piano degli Interventi ha raccolto ulteriori manifestazioni di interesse per accordi di pianificazione ai sensi art. 6 della L.R. 11/2004 che sono state ritenute di interesse pubblico e che sono state inserite nella Prima Variante Parziale alla Seconda Fase del PI;
- il Proponente ha formulato uno specifico accordo comprendente le modalità di trasformazione territoriale e di calcolo del contributo perequativo;
- come previsto nel PATI il Proponente e il Comune hanno definito nella Proposta i contenuti di dettaglio che il PI dovrà recepire;
- la Proposta avanzata risulta coerente e compatibile con il PATI e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;

- la Proposta non reca pregiudizio ai diritti di terzi;
- la suddetta "Proposta di Accordo" risulta accolta dal PI a seguito della deliberazione di Consiglio Comunale n. .... del ..... di adozione della I Variante al Piano degli Interventi – Seconda Fase.

### VISTO

- la L.R. 11/2004, che attribuisce al PATI la funzione di delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo e al PI la funzione di disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio;
- l'art. 6 della L.R. 11/2004, che prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, statuendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede;
- l'art. 75bis – Criteri per la stipula di Accordi tra soggetti pubblici e privati delle Norme Tecniche del PATI, che recita:

*"Per individuare nel PI le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI.*

*A tal fine il Comune può concludere con soggetti privati degli "Accordi" ai sensi dell'art. 6 della legge regionale n. 11/2004 e s.m.i. per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.*

*Gli Accordi in oggetto sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione urbanistica, nel rispetto alle previsioni urbanistiche del PATI approvato e della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi e secondo principi di trasparenza ed evidenza pubblica."*

### DATO ATTO CHE

la Proposta, come rappresentato negli elaborati allegati, prevede per l'Area di cui trattasi, nello spirito di una reciproca collaborazione, l'iniziativa di individuazione di una scheda-progetto sulla base della quale attuare interventi di cambi d'uso funzionale finalizzati all'insediamento di attività di artigianato di servizio.

Per tale Area la Proposta conferma nella Seconda Variante al PI 2<sup>a</sup> Fase la seguente destinazione urbanistica: "Ambito di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale. Individuazione Scheda puntuale Accordo n° 15";

La Proposta presentata dal Proponente contiene quanto segue:

indicazione e dati individuativi del Proponente e dimostrazione della piena disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta;

documentazione fotografica;

Calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione da farsi sulla base dei "Criteri per la definizione del contributo perequativo degli accordi di pianificazione per il Piano degli Interventi" approvati con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 06.03.2013

### CONSIDERATO INOLTRE

che il Comune, vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. ...., di adozione della Seconda Variante al PI – Seconda Fase, ritiene la proposta del Proponente di rilevante interesse pubblico, in quanto:

*dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli Immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PATI;*

*dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi;*

dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione da parte del Comune di un valore economico significativo pari a € 900 = (diconsi Euro novecento/00 )

## SI CONVIENE QUANTO SEGUE

### Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

### Finalità

Le parti si impegnano, con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto del presente Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

### Contributo perequativo

In particolare, il Proponente, a garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti, presenta in allegato la ricevuta di versamento al Comune del pagamento del contributo perequativo straordinario di urbanizzazione pari all'importo di € 900 = (diconsi Euro novecento/00 ).

Il versamento si intende da versare tra la Delibera di Adozione e la Delibera di Approvazione della Variante.

Il Comune si impegna, a recepire nella proposta di approvazione del PI e rendere operativi i contenuti urbanistici della Proposta presentata dalla Ditta secondo le indicazioni descritte negli elaborati di variante.

### Validità dell'accordo

La validità del presente accordo cessa in caso di mancato inserimento nel PI dei contenuti previsionali urbanistici richiesti entro il termine di mesi 12 dalla sottoscrizione, o di mancato pagamento del contributo straordinario di urbanizzazione da parte del Proponente.

### Attuazione degli interventi

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire.

In sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire potranno essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

### Norme integrative

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Il versamento delle spese tecniche relative alla predisposizione della Variante urbanistica si intende da versare al Comune a seguito dell'adozione della Variante, e comunque non oltre 30 giorni dall'efficacia della stessa.

### Obbligazioni di carattere generale

Il Proponente assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Qualora al Proponente dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

### Recesso e controversie

Il Comune per ragione di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla parte privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo.

In caso di risoluzione del presente accordo per causa non imputabile all'Amministrazione Comunale, nonché in caso di fallimento o di assoggettamento ad altra procedura concorsuale, o inadempimento senza giusta causa dei tempi previsti ai sensi dell'art. 6 del presente accordo, il versamento del

contributo perequativo nei termini di cui all'art. 7 del presente accordo rimarranno definitivamente acquisite all'Amministrazione comunale senza alcun obbligo di rimborso o restituzione a titolo di penale per l'inadempimento.

L'inadempimento da parte del privato degli obblighi da parte del privato comporterà la possibilità per l'Amministrazione comunale di recedere dal presente accordo riclassificando l'area oggetto di accordo come da precedente PI vigente.

Analogamente, l'inadempimento da parte del Comune comporterà per la ditta proponente il diritto di avvalersi dei rimedi previsti dal Codice Civile e, se del caso, delle norme che regolano l'azione amministrativa della Pubblica Amministrazione.

La risoluzione del presente accordo, a qualunque titolo fosse determinata, costituisce il presupposto per l'approvazione di una specifica delibera dell'organo comunale competente di revoca o decadenza delle previsioni dell'atto di pianificazione territoriale e urbanistica ivi apptuite, e di ogni altro atto o provvedimento presupposto, connesso o consequenziale, ai sensi dell'art. 21 quinquies della legge 7 agosto 1990, n° 241 e smi.

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art.11 comma 5 della Legge 241/90 alla giurisprudenza esclusiva del giudice amministrativo.

Spese e tasse

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente Accordo, comprese quelle per la stipula dell'Atto pubblico di registrazione dell'Accordo sono a carico della parte privata con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione e in particolare dei benefici di legge n° 666 del 28/6/43.

---

Per il Comune "Il Responsabile dell'UTC. E.P."

---

IL PROPONENTE Biancardi Clarissa

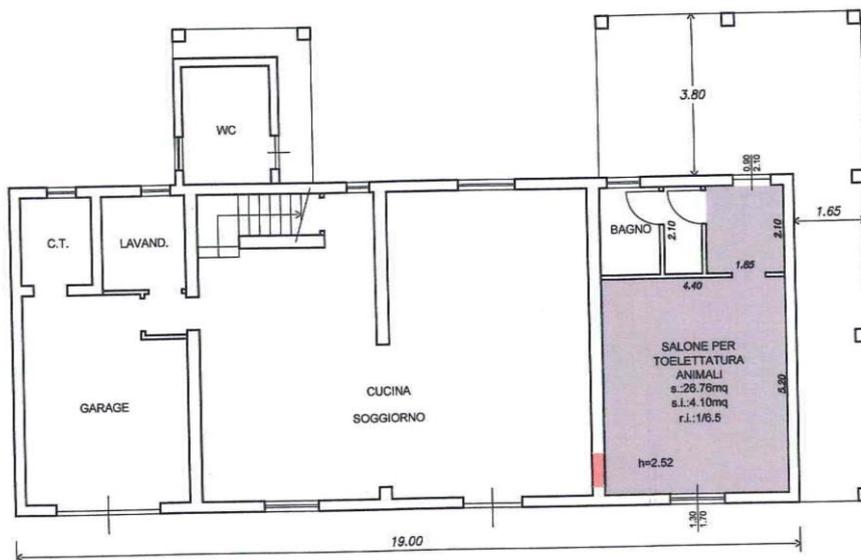
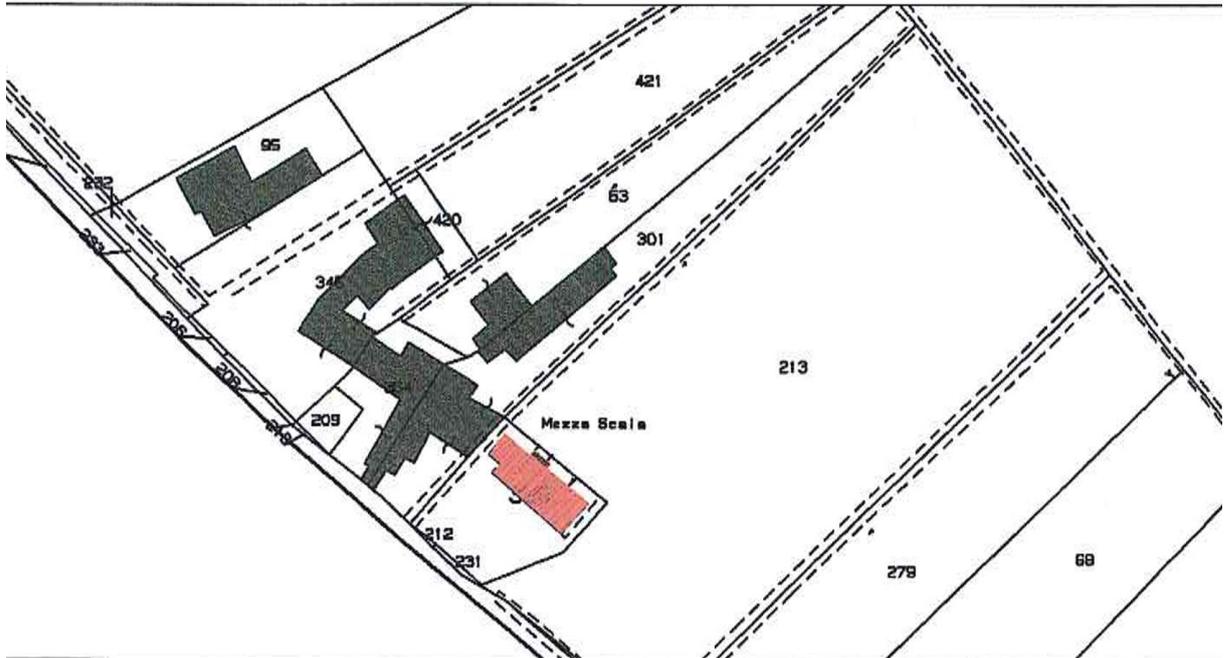
VISTO \_\_\_\_\_  
"IL SINDACO"

## ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI ACCORDO N° 15

NOMINATIVO ACCORDO: BIANCARDI CLARISSA		ACCORDO N° 15	
ATO di appartenenza	Localizzazione	Richiesta prot. n°	
<b>1.2</b>	<b>Salizzole</b>	<b>2624/2016</b>	
<b>Modalità di intervento</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Intervento edilizio diretto <input type="checkbox"/> Piano Attuativo <input type="checkbox"/> Altro .....		
<b>Descrizione richiesta</b>	Si chiede la possibilità di prevedere un'attività di tolettatura all'interno di un fabbricato esistente in ambito di edificazione diffusa.		
<b>Dati proposti intervento:</b>	Superficie coperta:  -	Volume residenziale:  mc:.....	Volume altra destinazione:  cambio d'uso volume esistente, fatti salvi i pareri degli Enti competenti propedeutici al rilascio del titolo abilitativo.
<b>Norme tecniche Intervento:</b>	<input type="checkbox"/> Rapporto max. copertura: - (riutilizzo fabbricato esistente) <input type="checkbox"/> Altezza: altezza esistente del fabbricato se autorizzato dal servizio igienico-sanitario o come da prescrizioni Igienico - sanitarie		
<b>Prescrizioni per l'attuazione dell'intervento:</b>	Il cambio d'uso comporta il reperimento degli standard		
<b>Beneficio pubblico a favore del Comune di Salizzole:</b>	<input type="checkbox"/> Contributo perequativo sul volume richiesto: mc 100 x € 9 = € 900  TOT BENEFICIO PUBBLICO = € 900		
<b>Modalità versamento beneficio pubblico</b>	<i>Alla stipula dell'Accordo tra l'adozione e l'approvazione del PI. Il mancato versamento comporta l'inefficacia dell'accordo</i>		

SCHEMA PROGETTO ALLEGATA ALLA PROPOSTA DI ACCORDO N° 15

estratto di mappa - foglio 8 - mappale 395



 RICOSTRUZIONI

## 1.4 – LE MODIFICHE NORMATIVE

Vengono integrate le normative vigenti relativamente alle possibilità operative date dalle nuove zone inserite a seguito della I variante Verde, al fine di ottemperare a quanto richiesto dalla normativa, rendendo le aree inedificabili.

Si propone pertanto di integrare i seguenti articoli delle NTO:

### **MODIFICA N° 1 – VERDE PRIVATO VINCOLATO**

Articolo vigente:

#### **Art. 25.5 – Vincolo a verde privato vincolato**

*All'interno degli ambiti vincolati a verde privato è vietata la nuova costruzione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, pergolati, casette da giardino ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e depositi di attrezzi, purché di altezza non superiore a ml. 2,40 e di Superficie coperta non superiore a mq. 16.*

*Entro tali ambiti è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi, del patrimonio arboreo e arbustivo.*

*(Var. approvata con DCC n° 2/2016)*

Articolo modificato:

#### **Art. 25.5 – Vincolo a verde privato vincolato**

*All'interno degli ambiti vincolati a verde privato è vietata la nuova costruzione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, pergolati, casette da giardino ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e depositi di attrezzi, purché di altezza non superiore a ml. 2,40 e di Superficie coperta non superiore a mq. 16.*

*Entro tali ambiti è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi, del patrimonio arboreo e arbustivo.*

*(Var. approvata con DCC n° 2/2016)*

Le superfici comprese all'interno di tali zone non concorrono alla determinazione della potenzialità edificatoria.

Le aree riclassificate ai sensi dell'rt. 7 della LRV n° 4/2016 perdono la potenzialità edificatoria per i cinque anni successivi all'efficacia della Variante al PI che le ha inserite.

Per tali ambiti non può essere predisposta nei cinque anni successivi all'inserimento nel PI alcuna variante puntuale che comporti trasformazioni atte ad attribuire alle stesse capacità edificatoria.

Varianti puntuali che dovessero riattribuire capacità edificatoria agli ambiti oggetti di rilassificazione ai sensi della LRV n° 4/2016 alla scadenza dei cinque anni dall'inserimento sono soggette al pagamento del contributo perequativo.

## **MODIFICA N° 2 – DESTINAZIONI D'USO AMBITI EDIFICAZIONE DIFFUSA RESIDENZIALE**

Articolo vigente:

### **Art. 28 - Ambiti dell'edificazione diffusa**

#### **Art. 28.1 – Ambiti dell'edificazione diffusa residenziale**

Si faccia riferimento all'ART. 40 del PATI approvato, "Ambiti di edificazione diffusa".

Laddove gli ambiti di edificazione diffusa siano inseriti all'interno degli ambiti territoriali di importanza ambientale, si prevede la riqualificazione ed il miglioramento della qualità ambientale degli ambiti stessi.

Ai sensi dell'art. 40 del PATI, c. 3bis: 3bis. Vanno in ogni caso esclusi da tali "Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale" gli edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate, fatto salvo l'utilizzo delle stesse aree per eventuali edificazioni residenziali connesse all'attività agricola e funzionali alla stessa nei limiti altrimenti concessi per tali tipi di attività e relative strutture non agricolo produttive.

Si tratta di ambiti di urbanizzazione diffusa già individuati dal PATI, per i quali viene data la possibilità di realizzare un edificio residenziale per esigenze di ordine abitativo familiare e non speculativo, per una consistenza volumetrica massima di mc 600, correlata alla relativa superficie fondiaria data dal lotto minimo di 600 mq: sono comunque fatte salve le volumetri previste nelle eventuali zona C1 incluse all'interno di tali ambiti come riconfermate dal PI.

Il volume di 600 mc può essere portato a 800 mc nel caso di edifici residenziali con annessa attività legata al turismo diffuso (quali locande, B&B, Country house ecc...), oppure nel caso di ampliamento successivo che porti alla suddivisione in due unità immobiliari. Nel caso di interventi legati al turismo diffuso il volume ammissibile per ciascun edificio risolto unitariamente può corrispondere sia a fabbricati per i quali la destinazione turistico-ricettiva sia esclusiva, sia per fabbricati per i quali le destinazioni d'uso residenziale e turistico-ricettiva coesistano all'interno dello stesso fabbricato, ammessi senza limiti percentuali di suddivisione tra le due destinazioni.

In caso di destinazioni d'uso turistico-ricettive dovranno essere adeguati gli standard a parcheggio ai sensi della normativa vigente in materia.

Al fine di preservare i caratteri tipici dell'edificazione diffusa, la nuova volumetria sulle aree libere non potrà in ogni caso determinare su ciascun lotto la densità fondiaria superiore a 0,6 mc/mq in caso di lotti >di 600 mq.

La volumetria residenziale spendibile all'interno degli ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale per interventi di nuova edificazione è stabilita assegnando i carichi aggiuntivi nei limiti del 10 % del volume del carico insediativo complessivo già ammesso dal PATI. Le nuove volumetrie da realizzare andranno di volta in volta verificate dal Responsabile dell'Area tecnica in riferimento alla volumetria residenziale ammissibile dal PATI.

L'intervento è strettamente legato alle esigenze del nucleo familiare richiedente, e viene richiesto attraverso la compilazione di una modulistica predisposta ad hoc. ( Modello Edif\_Diff Richiesta intesa a ottenere la possibilità di realizzare nuove abitazioni in ambiti ad edificazione diffusa in lotti liberi)

Il richiedente si impegna a:

realizzare almeno n. 2 posti auto, ciascuno nelle misure di almeno 2,50×5,00 metri, lungo la viabilità pubblica e/o accessibili dalla stessa, da vincolare ad uso pubblico. E' facoltà dell'Amministrazione ammettere la realizzazione dei posti auto in localizzazioni alternative, o ammettere la monetizzazione, in caso di verifica di soluzioni alternative che meglio rispondono all'interesse pubblico.

a istituire un atto unilaterale d'obbligo notarile per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire, a società o enti di qualunque genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente, consapevole che l'Amministrazione Comunale potrà intraprendere azioni legali anche risarcitorie nei confronti dell'alienante in caso di cessione anticipata;

affinché eventuali opere, necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e/o per l'accessibilità viaria, siano a carico di chi realizza la nuova abitazione;

a rimuovere su eventuale richiesta dell'Amministrazione le superfetazioni ed ogni altra opera incongrua in contrasto con l'ambiente ed il contesto dell'ambito di edificazione diffusa.

L'edificio potrà essere utilizzato per sé o per i propri familiari. La cessazione "anticipata" del vincolo di durata decennale potrà essere autorizzata dal Consiglio Comunale con deliberazione che motivi in modo specifico sulle cause di forza maggiore che determinano la richiesta di cessazione del vincolo.

Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche morfologiche ed architettoniche tipiche dell'espressione e della tradizione del costruire locale ispirandosi a principi di semplicità e sobrietà costruttiva formale e adeguato al contesto ambientale circostante, facendo riferimento a quanto previsto dalle presenti NTO all'Art. 41 – "Tipologie e caratteristiche costruttive per gli interventi edilizi in zona agricola".

Dovrà essere prevista la realizzazione e/o integrazione di tutte le reti infrastrutturali necessarie e i relativi sottoservizi e allacciamenti eventualmente carenti.

Sono sempre ammessi le ristrutturazioni con ampliamento fino a un massimo di 800 mc degli edifici esistenti alla data di adozione del PI. I volumi in ampliamenti non vengono in questo caso detratti dal carico volumetrico previsto per l'ATO di riferimento, ed è ammessa la suddivisione del fabbricato in max due unità immobiliari.

<b>Ambiti dell'edificazione diffusa residenziale</b>		
Lotto minimo	mq	600
Volume realizzabile	mc	600 per residenze ampliabile a 800 in base alle specifiche di cui al presente articolo delle NTO.
Numero massimo dei piani abitabili (escluso il seminterrato)	n.	2, esclusi i sottotetti
Densità fondiaria	mc/mq	la nuova volumetria sulle aree libere non potrà determinare su ciascun lotto la densità fondiaria superiore a 0,6 mc/mq in caso di lotti >di 600 mq.
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	35%
Altezza massima del fabbricato	m	7.50
Distanza minima dal confine stradale.	m	in allineamento con fabbricati preesistenti; m 5,00 per strade di larghezza inferiori a m 7,00; m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00; m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00 (1)
Distanza minima dai confini	m	5.00
Distacco minimo tra fabbricati	m	$\frac{H_1 + H_2}{2}$ , min. 10.00 o in aderenza
Compensazione dei volumi		Ammessa previa redazione di PUA
Modalità di attuazione		attuazione diretta; attuazione diretta con schedatura puntuale, se ritenuta necessaria; attuazione previo P.U.A. o P.d.R.
Sopraelevazioni fabbricati esistenti all'adozione del PI in presenza di	-	Ammessa nei limiti della sagoma esistente, e, in presenza di strade, previo nulla osta dell'Ente proprietario della strada e

distanze da strade e confini inferiore a quella di legge		fatte salve comunque le previsioni del Codice della Strada
--	--	--

**Art.28.1.1 – Destinazioni d’uso ammesse**

Sono sempre ammesse destinazioni d’uso residenziali che rispondano alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo, con la previsione di interventi puntuali di edificazione ad uso residenziale e funzioni compatibili, anche connesse all’attività agricola e funzionali alla stessa e relative strutture non agricolo produttive, inclusa la realizzazione di strutture ricettive a conduzione familiare tipo Bed and Breakfast, Country house, locande, ecc., nonché la promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali.

Nel caso di cambio di destinazione d’uso di fabbricati esistenti, sia non più funzionali alla conduzione del fondo che relativi ad attività produttive e/o artigianali e commerciali non più in essere, oltre alle destinazioni d’uso residenziale e accessorie alla residenza, sono ammesse su tutti i piani, ma a condizione che implicino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali, le attività professionali, direzionali e di carattere culturale sociale ed associazionistico. Il Comune può chiedere la predisposizione di un PUA o sottoporre l’intervento a convenzionamento nel caso di edifici e/o attività di una volumetria superiore a quella consentita dagli indici di zona.

**Art.28.1.2 – Modalità di intervento**

All’interno degli ambiti di edificazione diffusa sono sempre ammessi gli interventi atti a rispondere alle esigenze di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto residenziale, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi di degrado ambientale, per migliorare la qualità residenziale e/o funzionale degli immobili, favorendo il riordino morfologico dell’edificato e delle aree scoperte, attuabili secondo le seguenti modalità:

- attuazione diretta;
- attuazione diretta convenzionata;
- attuazione diretta con schedatura puntuale, se ritenuta necessaria;
- attuazione previo P.U.A. o P.d.R.
- procedura di Sportello Unico per le Attività Produttive

È ammessa la riconversione degli edifici e fabbricati pertinenziali legittimi esistenti, previo interventi di riordino e ristrutturazione urbanistica delle unità esistenti e nel rispetto delle modalità tipologiche-costruttive precisate per il territorio agricolo; vanno comunque prioritariamente favoriti il recupero e la riqualificazione degli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo riconducendoli alle forme tradizionali della tipologia rurale.

Articolo modificato:

## **Art. 28 - Ambiti dell'edificazione diffusa**

### **Art. 28.1 – Ambiti dell'edificazione diffusa residenziale**

Si faccia riferimento all'ART. 40 del PATI approvato, "Ambiti di edificazione diffusa".

Laddove gli ambiti di edificazione diffusa siano inseriti all'interno degli ambiti territoriali di importanza ambientale, si prevede la riqualificazione ed il miglioramento della qualità ambientale degli ambiti stessi.

Ai sensi dell'art. 40 del PATI, c. 3bis: 3bis. Vanno in ogni caso esclusi da tali "Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale" gli edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate, fatto salvo l'utilizzo delle stesse aree per eventuali edificazioni residenziali connesse all'attività agricola e funzionali alla stessa nei limiti altrimenti concessi per tali tipi di attività e relative strutture non agricolo produttive.

Si tratta di ambiti di urbanizzazione diffusa già individuati dal PATI, per i quali viene data la possibilità di realizzare un edificio residenziale per esigenze di ordine abitativo familiare e non speculativo, per una consistenza volumetrica massima di mc 600, correlata alla relativa superficie fondiaria data dal lotto minimo di 600 mq: sono comunque fatte salve le volumetri previste nelle eventuali zona C1 incluse all'interno di tali ambiti come riconfermate dal PI.

Il volume di 600 mc può essere portato a 800 mc nel caso di edifici residenziali con annessa attività legata al turismo diffuso (quali locande, B&B, Country house ecc...), oppure nel caso di ampliamento successivo che porti alla suddivisione in due unità immobiliari. Nel caso di interventi legati al turismo diffuso il volume ammissibile per ciascun edificio risolto unitariamente può corrispondere sia a fabbricati per i quali la destinazione turistico-ricettiva sia esclusiva, sia per fabbricati per i quali le destinazioni d'uso residenziale e turistico-ricettiva coesistano all'interno dello stesso fabbricato, ammessi senza limiti percentuali di suddivisione tra le due destinazioni.

In caso di destinazioni d'uso turistico-ricettive dovranno essere adeguati gli standard a parcheggio ai sensi della normativa vigente in materia.

Al fine di preservare i caratteri tipici dell'edificazione diffusa, la nuova volumetria sulle aree libere non potrà in ogni caso determinare su ciascun lotto la densità fondiaria superiore a 0,6 mc/mq in caso di lotti >di 600 mq.

La volumetria residenziale spendibile all'interno degli ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale per interventi di nuova edificazione è stabilita assegnando i carichi aggiuntivi nei limiti del 10 % del volume del carico insediativo complessivo già ammesso dal PATI. Le nuove volumetrie da realizzare andranno di volta in volta verificate dal Responsabile dell'Area tecnica in riferimento alla volumetria residenziale ammissibile dal PATI.

L'intervento è strettamente legato alle esigenze del nucleo familiare richiedente, e viene richiesto attraverso la compilazione di una modulistica predisposta ad hoc. ( Modello Edif\_Diff Richiesta intesa a ottenere la possibilità di realizzare nuove abitazioni in ambiti ad edificazione diffusa in lotti liberi)

Il richiedente si impegna a:

realizzare almeno n. 2 posti auto, ciascuno nelle misure di almeno 2,50×5,00 metri, lungo la viabilità pubblica e/o accessibili dalla stessa, da vincolare ad uso pubblico. E' facoltà dell'Amministrazione ammettere la realizzazione dei posti auto in localizzazioni alternative, o ammettere la monetizzazione, in caso di verifica di soluzioni alternative che meglio rispondono all'interesse pubblico.

a istituire un atto unilaterale d'obbligo notarile per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire, a società o enti di qualunque genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente, consapevole che l'Amministrazione Comunale potrà intraprendere azioni legali anche risarcitorie nei confronti dell'alienante in caso di cessione anticipata;

affinché eventuali opere, necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e/o per l'accessibilità viaria, siano a carico di chi realizza la nuova abitazione;

a rimuovere su eventuale richiesta dell'Amministrazione le superfetazioni ed ogni altra opera incongrua in contrasto con l'ambiente ed il contesto dell'ambito di edificazione diffusa.

L'edificio potrà essere utilizzato per sé o per i propri familiari. La cessazione "anticipata" del vincolo di durata decennale potrà essere autorizzata dal Consiglio Comunale con deliberazione che motivi in modo specifico sulle cause di forza maggiore che determinano la richiesta di cessazione del vincolo.

Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche morfologiche ed architettoniche tipiche dell'espressione e della tradizione del costruire locale ispirandosi a principi di semplicità e sobrietà costruttiva formale e adeguato al contesto ambientale circostante, facendo riferimento a quanto previsto dalle presenti NTO all'Art. 41 – "Tipologie e caratteristiche costruttive per gli interventi edilizi in zona agricola".

Dovrà essere prevista la realizzazione e/o integrazione di tutte le reti infrastrutturali necessarie e i relativi sottoservizi e allacciamenti eventualmente carenti.

Sono sempre ammessi le ristrutturazioni con ampliamento fino a un massimo di 800 mc degli edifici esistenti alla data di adozione del PI. I volumi in ampliamenti non vengono in questo caso detratti dal carico volumetrico previsto per l'ATO di riferimento, ed è ammessa la suddivisione del fabbricato in max due unità immobiliari.

<b>Ambiti dell'edificazione diffusa residenziale</b>		
Lotto minimo	mq	600
Volume realizzabile	mc	600 per residenze ampliabile a 800 in base alle specifiche di cui al presente articolo delle NTO.
Numero massimo dei piani abitabili (escluso il seminterrato)	n.	2, esclusi i sottotetti
Densità fondiaria	mc/mq	la nuova volumetria sulle aree libere non potrà determinare su ciascun lotto la densità fondiaria superiore a 0,6 mc/mq in caso di lotti >di 600 mq.
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	35%
Altezza massima del fabbricato	m	7.50
Distanza minima dal confine stradale.	m	in allineamento con fabbricati preesistenti; m 5,00 per strade di larghezza inferiori a m 7,00; m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00; m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00 (1)
Distanza minima dai confini	m	5.00
Distacco minimo tra fabbricati	m	$\frac{H_1 + H_2}{2}$ , min. 10.00 o in aderenza
Compensazione dei volumi		Ammessa previa redazione di PUA
Modalità di attuazione		attuazione diretta; attuazione diretta con schedatura puntuale, se ritenuta necessaria; attuazione previo P.U.A. o P.d.R.
Sopraelevazioni fabbricati esistenti all'adozione del PI in presenza di distanze da strade e confini inferiore a quella di legge	-	Ammessa nei limiti della sagoma esistente, e, in presenza di strade, previo nulla osta dell'Ente proprietario della strada e fatte salve comunque le previsioni del Codice della Strada

**Art.28.1.1 – Destinazioni d'uso ammesse**

Sono sempre ammesse destinazioni d'uso residenziali che rispondano alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo, con la previsione di interventi puntuali di edificazione ad uso residenziale e funzioni compatibili, anche connesse all'attività agricola e funzionali alla stessa e relative strutture non agricole produttive, inclusa la realizzazione di strutture ricettive a conduzione familiare tipo Bed and Breakfast, Country house, locande, ecc., nonché la promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, sia non più funzionali alla conduzione del fondo che relativi ad attività produttive e/o artigianali e commerciali non più in essere, oltre alle destinazioni d'uso residenziale e accessorie alla residenza, sono ammesse su tutti i piani, ma a condizione che implicino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali, le attività professionali, direzionali e di carattere culturale sociale ed associazionistico. Il Comune può chiedere la predisposizione di un PUA o sottoporre l'intervento a convenzionamento nel caso di edifici e/o attività di una volumetria superiore a quella consentita dagli indici di zona.

Sono ammesse destinazioni commerciali/artigianali di servizio esclusivamente a seguito di stipula di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LRV n° 11/2004, da approvare con Variante Puntuale al PI ai sensi dell'art. 18 LRV n° 11/2004 e smi.

Si intendono non ammissibili tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Le nuove attività fonte di emissioni sonore, e ammesse nella zona omogenea, devono adottare ed attuare ogni accorgimento e precauzione atta ad evitare ogni e qualsiasi molestia al vicinato.

#### **Art.28.1.2 – Modalità di intervento**

All'interno degli ambiti di edificazione diffusa sono sempre ammessi gli interventi atti a rispondere alle esigenze di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto residenziale, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi di degrado ambientale, per migliorare la qualità residenziale e/o funzionale degli immobili, favorendo il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte, attuabili secondo le seguenti modalità:

attuazione diretta;

attuazione diretta convenzionata;

attuazione diretta con schedatura puntuale, se ritenuta necessaria;

attuazione previo P.U.A. o P.d.R.

procedura di Sportello Unico per le Attività Produttive

È ammessa la riconversione degli edifici e fabbricati pertinenziali legittimi esistenti, previo interventi di riordino e ristrutturazione urbanistica delle unità esistenti e nel rispetto delle modalità tipologiche-costruttive precisate per il territorio agricolo; vanno comunque prioritariamente favoriti il recupero e la riqualificazione degli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo riconducendoli alle forme tradizionali della tipologia rurale.

## **MODIFICA N° 3**

### **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 riferimento 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.

**1.5 – GLI AMBITI RICLASSIFICATI – CONTEGGI DELLE SUPERFICI RESE INEDIFICABILI**

Punto di Variante	Zona riclassificata inedificabile	Superficie mq
Punto di variante n° 1	ZTO C2	Mq. 10.910
Punto di Variante n° 2	ZTO B1	Mq. 1.906
Punto di Variante n° 3	ZTO C1	Mq. 1.123  (+ mq. 369 riclassificati in ZTO A)
Punto variante n° 4	ZTO C1	Mq. 1.140
Punto di variante n° 5	Ambito edificazione diffusa residenziale	Mq. 5.531
		<b>Mq. 11.610</b>

**1.6. 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 della Giunta comunale delle istanze meritevoli di approvazione, l'eventuale accoglimento dell'istanza comporterà l'inedificabilità dell'area fino all'approvazione di una eventuale altra 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.

## **1.7 - I VINCOLI**

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

Il Comune di Salizzole non risulta interessato ai 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.

### **1.8 - 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

### **1.9 - 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;

D) Rapporto Ambientale Preliminare di non assoggettabilità alla VAS  
- Elenco soggetti competenti in materia ambientale

### **1.10 - 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).

