



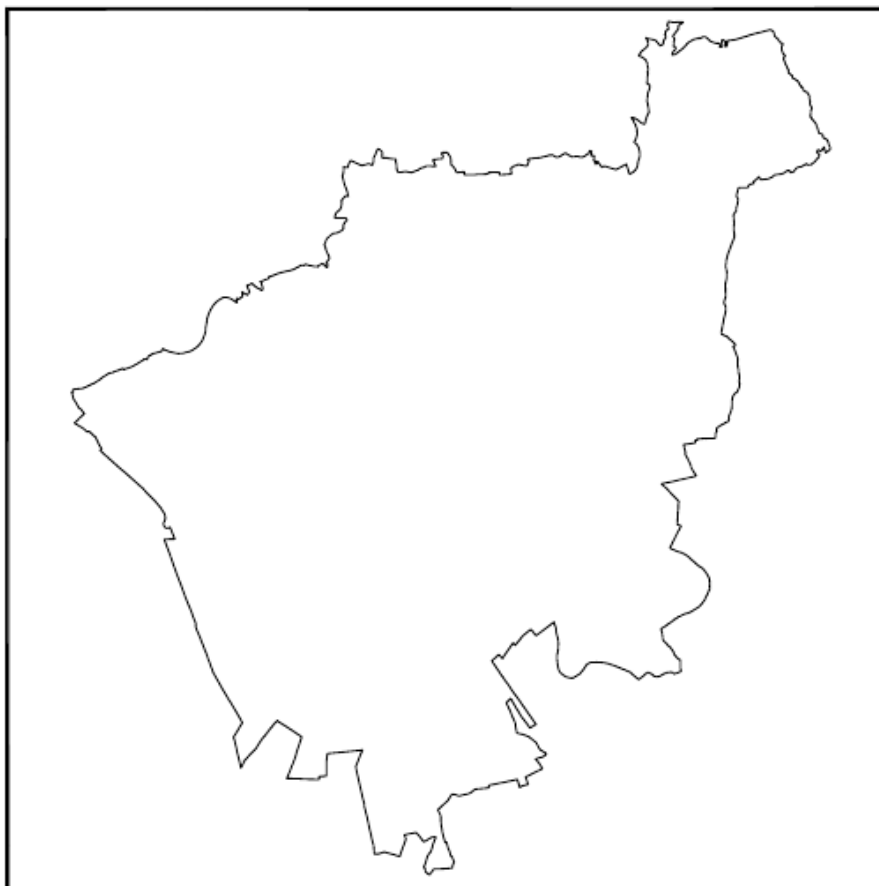
**Comune
di Verona**

Provincia di Verona

PI / Var 52

PIANO DEGLI INTERVENTI - ADOZIONE "VARIANTI VERDI" ALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE PER LA RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI, IN AREE SENZA CAPACITA' EDIFICATORIA, AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA L.R. 4/2015.

Relazione Illustrativa



**Sindaco
Damiano Tommasi**

Vice Sindaca e Assessora
all'Urbanistica
Avv. Barbara Bissoli

Direttore Area Gestione del Territorio
Arch. Arnaldo Toffali

Responsabile del Procedimento
Dott.ssa Donatella Fragiacomò

Progettista
Arch. Arnaldo Toffali

Collaboratori Tecnici:
Dott. Ernesto Caneva
Arch. Jr Marco Ceschi
Dott.ssa Silvia Ederle

Adottato con DCC n° ___ del ___/___/___
Approvato con DCC n° ___ del ___/___/___

1. Oggetto della variante

La Legge Regionale n. 4 del 16.03.2015 (pubblicata sul BUR n. 27 del 20.03.2015), ha introdotto alcune modifiche alla legge urbanistica regionale n. 11 del 2004, con l'obiettivo di ridurre il consumo di suolo.

L'articolo 7 della citata L.R. 4/2015 introduce le cosiddette "*varianti verdi*" che consentono ai Comuni, su proposta dei privati, di restituire ad uso agricolo le aree edificabili, riclassificandole e privandole della loro potenzialità edificatoria riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e di conseguenza renderle inedificabili.

La norma prevede che annualmente il Comune pubblichi un avviso per la raccolta di tali richieste e se le domande sono valutate positivamente dagli uffici preposti, ossia dichiarate coerenti con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo e con gli indirizzi di organizzazione del territorio che l'Amministrazione deve perseguire, saranno recepite nello strumento urbanistico con apposita variante.

L'articolo 3 della L.R. 4/2015 indica che la variante non influisce sul calcolo della Superficie Agricola Utilizzabile e sul dimensionamento del PAT.

2. Criteri per l'accoglimento delle istanze

Nell'iter di formazione della presente variante, tutte le istanze presentate sono state valutate nel rispetto di quanto pubblicato nell'allegato Sub 2- "**CRITERI DI VALUTAZIONE delle proposte di "Varianti Verdi" per la riclassificazione di aree edificabili ai sensi dell'art.7 della L.R.4/2015**", nello spirito di omogeneità, trasparenza ed equità di valutazione, che consenta anche ai privati le valutazioni di competenza in ordine all'applicazione della normativa.

Nell'ottica del principio di risparmio di consumo del suolo, di cui alla della Legge regionale 4/2015, le aree che hanno aderito al bando saranno private della loro capacità edificatoria attualmente riconosciuta nello strumento urbanistico comunale vigente e le stesse non potranno essere utilizzate per accogliere il trasferimento di crediti edilizi, nè per realizzarvi altre opere che comportino l'impermeabilizzazione del suolo.

Gli uffici hanno ritenuto di accogliere una due istanze pervenute secondo i criteri di valutazione di seguito richiamati:

- le istanze dovranno essere sottoscritte da tutti i proprietari e/o altri soggetti aventi titolo delle aree oggetto di richiesta di riclassificazione urbanistica e non daranno automatico diritto alla riclassificazione;
- verranno privilegiate le istanze riguardanti aree contigue alla zona agricola;

- le aree NON devono ricadere in ambiti di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) già convenzionati per non interferire nei rapporti tra privati;
- le aree da riclassificare saranno valutate rispetto alla loro estensione, la coerenza rispetto al contesto urbanistico di inserimento e la presenza di opere di urbanizzazione;
- le aree da riclassificare non dovranno precludere o pregiudicare lo sviluppo di aree contigue, siano esse edificabili, destinate a servizi o altre funzioni urbanisticamente rilevanti;
- le aree da riclassificare NON devono essere già urbanizzate, degradate o dismesse o sottoutilizzate in quanto in queste aree verranno attuati prioritariamente gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia;
- le aree dovranno essere dotate di autonoma edificabilità, escludendo le aree di pertinenza degli edifici esistenti;
- qualora le aree oggetto di richiesta di riclassificazione presentino caratteristiche disomogenee potranno essere riclassificate solo in parte.

3. Istruttoria istanze pervenute

Di seguito si riportano i dati sintetici delle proposte pervenute:

1) **Istanza 1** PG 119060/2023 del 24/03/2023, sita in via Moruri, ATO 7-

Circoscrizione 8, foglio 17 mappali 483-484-485-486-488-492-493-497-498-503-504-490-491-494-495-496.

Descrizione: L'istanza presentata riguarda la richiesta di rinuncia, da parte di tutti gli aventi titolo, della scheda norma 115, del relativo accordo ex Art 6 NTO del PI stipulato e del Piano Urbanistico Attuativo in essere e della relativa convenzione stipulata.

La richiesta risulta ammissibile in quanto, pur trattandosi di un' area ricadente all'interno di un PUA già convenzionato, non vengono lesi i diritti di ciascun proprietario, in quanto tutti gli aventi titolo hanno sottoscritto la richiesta di rinuncia.

2) **Istanza 2** PG 122983/2023 del 28/03/2023, sita in via Valpantena n. 165, ATO 7

Circoscrizione 8, foglio 30 mappali 3-431-430.

Descrizione: L'istanza presentata riguarda un' area edificata dismessa, appartenente alla variante urbanistica dei "Fuori Zona", per la quale si richiede la demolizione dell'edificio in cambio della realizzazione di uno nuovo.

L'istanza pervenuta non è ammissibile, in quanto esula dai criteri enunciati nel bando di questa variante, in particolare: “ *le aree da riclassificare NON devono essere già urbanizzate, degradate o dismesse o sottoutilizzate in quanto in queste aree verranno attuati prioritariamente gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia;*”. La tematica proposta dalla presente istanza potrà trovare approfondimento nei futuri bandi per il riconoscimento di manufatti incongrui da demolire con generazione di Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione.