

**PROVINCIA  
DI  
VERONA**

**COMUNE  
DI  
ALBAREDO D'ADIGE**



**VARIANTE N. 9  
PIANO DEGLI INTERVENTI  
VARIANTE VERDE N. 3**

L.R. 11/2004 - art. 18 / L.R. 4/2015 - art. 7

**ELABORATO  
1**

**RELAZIONE TECNICA**

L.R. 11/2004 - art. 18 / L.R. 4/2015 - art. 7

*Sindaco*  
Giovanni Ruta

*Responsabile area Urbanistica*  
arch. Massimo Molinaroli

**MAGGIO  
2022**

*Progettista*  
arch. pian. terr. Trejsi Vittoria Decoli



**PIANO DEGLI INTERVENTI – VARIANTE n. 9 – “VARIANTE VERDE n. 3 – 2022”**  
**ai sensi dell’art. 7 L.R. n. 4/2015**

**RELAZIONE TECNICA**

**PREMESSA**

La Legge Urbanistica Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. per il governo del territorio prevede all'art.12 la “sostituzione” del vecchio Piano Regolatore Generale - P.R.G. – di cui alla L.R. 61/85, con il **Piano Regolatore Comunale (P.R.C.)** che si articola in due strumenti urbanistici:

1. il **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) o Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.)** se redatto da più Comuni, costituito da disposizioni strutturali e strategiche;
2. il **Piano degli Interventi (P.I.)** contenente disposizioni operative.

*In particolare, come previsto dall’art. 12 della L.R. 11/04, commi 2 e 3:*

- ***Il piano di assetto del territorio (P.A.T.) è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale.***
- ***Il piano degli interventi (P.I.) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.***

**IL PIANO DEGLI INTERVENTI**

Il P.I. è lo strumento generale comunale di natura operativa, pianificatoria e programmatica, a sostituzione del P.R.G., che attua i contenuti del P.A.T..

Il Piano degli Interventi è un Piano di competenza comunale e la sua predisposizione si articola nelle seguenti fasi:

- illustrazione del Documento del Sindaco al Consiglio Comunale e sua concertazione;
- adozione in Consiglio Comunale del Piano;
- 30 gg di deposito del Piano;
- 30 gg di pubblicazione per la presentazione di eventuali osservazioni al Piano;
- controdeduzione alle osservazioni e approvazione in Consiglio Comunale del Piano.

***Ai sensi dell’art. 18 della L.R. 11/2004 e s.m.i., il Piano degli Interventi diventa efficace quindici giorni dalla pubblicazione della relativa Delibera di Consiglio Comunale di approvazione all’Albo Pretorio.***

***Decorsi cinque anni dall’entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e***



**2. IL PIANO DEGLI INTERVENTI – VARIANTE n. 9 “VARIANTE VERDE n. 3”**

La presente Variante n.9 al P.I. di Albaredo d'Adige è redatta in conformità all'art. 7 della Legge Regionale n. 4/2015, dal titolo “Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili”, attraverso la tipologia di variante urbanistica introdotta da tali disposti legislativi.

Nello specifico va ricordato che:

- la legge Regionale n. 4/2015 all'art. 7 “Varianti verdi per la riclassificazione delle aree edificabili” prevede la possibilità per gli aventi titolo di presentare richiesta di riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili;
- le Varianti Verdi 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 l'obiettivo di contenimento di consumo di suolo e di invertire il processo di urbanizzazione del territorio;
- la Giunta Regionale ha approvato una Circolare n. 1 del 11 febbraio 2016 che fornisce chiarimenti per una corretta applicazione dell'art. 7 delle L.R. 4/2015 sulle cosiddette Varianti Verdi.

Di seguito si riporta la normativa di riferimento per la redazione delle “Varianti Verdi per la riclassificazione delle aree edificabili”:

**L.R. 4/2015 art. 7**

*“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).*

**NB. in merito al sopraccitato c. 3 art. 7 della L.R. 4/2015 si sottolinea che si intende in ogni caso richiamata la circolare del Presidente della G.R.V. n. 1 del 11.02.2016.**

**L.R. 11/2004 art. 18 - Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi**

1. *Il Sindaco predispose un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale.*
2. *Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.*
3. *Entro otto giorni dall'adozione, il piano è 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 e su almeno due quotidiani a diffusione locale; il Comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.*
4. *Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.*
5. *Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.*
- 5bis. *Il Comune trasmette alla giunta regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui all'art. 11 bis dandone atto contestualmente alla pubblica amministrazione nell'albo pretorio; la trasmissione del quadro conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione del piano.*
6. *Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.*
7. *Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di 180 giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'art. 30.*
- 7bis. *Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al Comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 % del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al Comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7.*
8. *Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo.*

Pertanto la normativa regionale stabilisce le modalità per la predisposizione delle "Varianti Verdi" tramite avvio di procedura con la pubblicazione di un Avviso alla cittadinanza per la raccolta delle richieste di riclassificazione delle aree da edificabili a inedificabili, di seguito allegato:



## Comune di Albaredo d'Adige

- Provincia di Verona -

Prot. n° 336

### AVVISO

OGGETTO: VARIANTE VERDE PER LA RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI ANNO 2022.

#### IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista la Legge Regionale 16/03/2015 n. 4 avente ad oggetto "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali" ed in particolare l'art. 7 "varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili";

Dato atto che la legge sopraccitata prevede che i Comuni ogni anno debbano pubblicare un'avviso con il quale invitano gli aventi titolo a presentare la richiesta di riclassificazione di aree edificabili affinché siano private della potenzialità edificatoria;

Tutto ciò premesso:

#### RENDE NOTO

che fino alla data del 15/03/2022, i **proprietari di aree edificabili** (o gli aventi titolo), come classificate nel Piano degli Interventi comunale, possono presentare una domanda, presso il protocollo comunale, atta a richiedere la **riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della edificabilità** loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.

#### AVVERTE

che il Comune, valuterà le istanze e, qualora ritenute coerenti con le finalità di contenimento di consumo del suolo, le accoglierà mediante approvazione di una variante al Piano degli Interventi.

Le istanze, redatte in carta semplice andranno presentate all'ufficio protocollo del Comune, accompagnandole con idonea documentazione che permetta una chiara lettura e comprensione della richiesta (Dati anagrafici dei proprietari, indirizzo di residenza e telefono di recapito, dati catastali dell'area interessata, ecc.)

Albaredo d'Adige, li 12-01-2021

IL RESPONSABILE AREA TECNICA  
Molinato Arch. Massimo



Ufficio Tecnico – Edilizia Privata

Palazzo Municipale – Piazza Vittorio Emanuele, 1  
37041 Albaredo d'Adige (VR) tel. 045/6608037/39/44 fax. 045/6608054  
sito: [www.comune.albaredodadige.vr.it](http://www.comune.albaredodadige.vr.it) e-mail: [urp@comune.albaredodadige.vr.it](mailto:urp@comune.albaredodadige.vr.it)  
C.F./P.IVA 00264700238

### **3.PROCEDIMENTO SVOLTO PER IL P.I. VARIANTE n. 9 - "VARIANTE VERDE n. 3"**

#### **Avviso di Variante Verde**

In data 12.01.2021 con prot. n. 336 è stato pubblicato l'avviso alla cittadinanza del Comune di Albaredo d'Adige per la presentazione di richieste di riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della loro edificabilità riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.

A seguito richieste pervenute, L'Amministrazione Comunale ha inteso dare avvio alla predisposizione della variante in oggetto con illustrazione del Documento del Sindaco Avvenuto con D.C.C. n. 3 del 21.02.2022.

#### **Richieste pervenute**

A seguito del sopracitato avviso sono pervenute al Prot. comunale n. 4 richieste di Variante che sono state oggetto di istruttoria per verificarne la loro ammissibilità in coerenza con le finalità di contenimento di consumo di suolo di cui all'art. 7, comma 2 della L.R. 4 / 2015 e in base alla collocazione urbanistica delle aree oggetto di richiesta di riclassificazione delle aree da edificabili a non edificabili, secondo i criteri stabiliti con la precedente "Variante Verde n. 2":

- riclassificazione come verde privato per le aree interne al consolidato;
- riclassificazione come zona agricola per le aree marginali ai contesti insediativi e contermini al territorio agricolo.

**Le richieste di Variante con relativo parere tecnico sono riportate nel seguente punto 4 in apposito fascicolo con relativi "Stralci cartografici Vigente/ Variante".**

Le riclassificazioni operate sono inoltre individuate:

- nell'elaborato 2 "Fascicolo Schede Varianti" riportante i dati generali di ogni singola Variante e lo stralcio P.I. Vigente/ Variante sc. 1:2.000;
- negli elaborati 3 - 4 "Zone Territoriali Omogenee Quadrante Nord/ Sud" sc. 1:5.000 come "Varianti Verdi 22.n."

### **4. RICHIESTE DI DEPOTENZIAMENTO/ RICLASSIFICAZIONE AREE PER RELAZIONE "VARIANTE VERDE N. 3"**

Piano degli Interventi n. 9  
Variante Verde n. 3

Comune di Albaredo d'Adige

**Richiesta n. 1**

richiedente: Maschio Daniela  
data: 06.02.2017  
n. prot: 1365

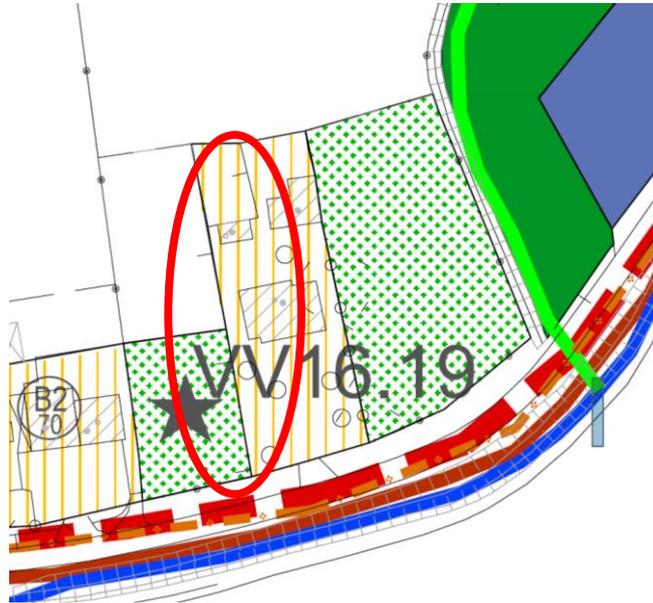
fg: 33  
mapp:43

ATO: 5 - Coriano  
PI: Zona B2 - Residenziale semiestensiva di completamento

CHIEDE la ridefinizione del perimetro della precedente variante verde n. 1 approvata con DCC n. 2 del 25.01.2017 , del lotto di proprietà situato al fg. 33 mapp. 43, in quanto riportata erroneamente.

**PARERE TECNICO: RICHIESTA AMMISSIBILE IN PARTE COME VERDE PRIVATO E IN PARTE COME ZONA AGRICOLA.**

**Richiesta n. 1 Maschio Daniela**  
**Stralcio P.I. -Vigente**



**Stralcio P.I. - Variante**



Piano degli Interventi n. 9  
Variante Verde n. 3

Comune di Albaredo d'Adige

**Richiesta n. 2**

Richiedente/i: Rancan Flavio – Rancan Marzio  
data: 10.12.2019  
n. prot: 12837

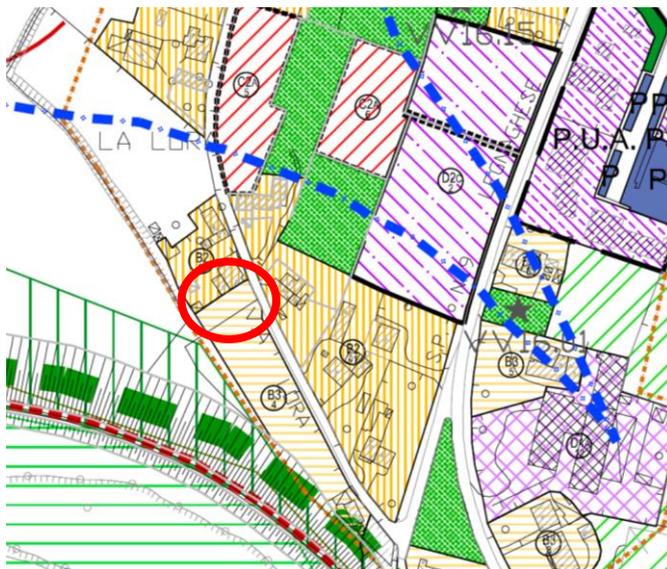
fg:9  
mapp: 871

ATO: 2 - Capoluogo  
PI: Zona B2 - Residenziale semiestensiva di completamento

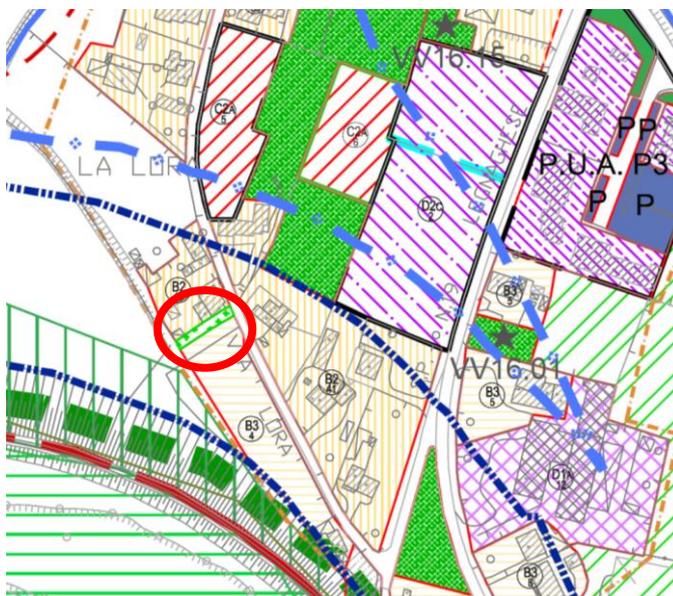
CHIEDE che la porzione di area di mq 200 circa, ricadente in zona B2 di completamento edilizio, venga classificata in zona agricola come tutta la restante area di proprietà di mq 18.

**PARERE TECNICO: RICHIESTA AMMISSIBILE COME VERDE PRIVATO** in quanto l'area ricade tra la zona B2/40 e la zona B3/4.

**Richiesta n. 2 Rancan Flavio / Rancan Marzio**  
**Stralcio P.I. -Vigente**



**Stralcio P.I. - Variante**



Piano degli Interventi n. 9  
Variante Verde n. 3

Comune di Albaredo d'Adige

**Richiesta n. 3**

Richiedente/i: Dalla Pellegrina Cinzia/ Stefano / Michela/ Lino Luigi – Murari Anna  
data: 17.02.2020  
n. prot:1735

fg.:9  
mapp: 377

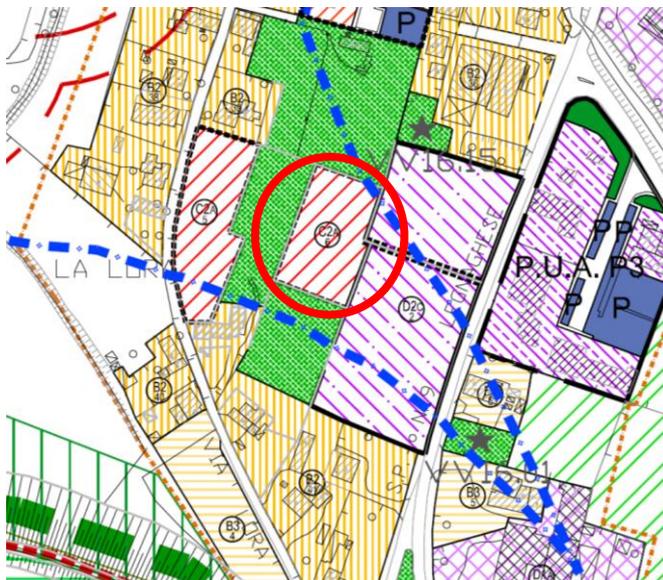
ATO: 2 - Capoluogo  
PI: Zona C2A/6 – Residenziale estensiva di progetto

CHIEDONO la conversione dell'area edificabile C2A/6 insistente sul mappale di proprietà, in area inedificabile, a destinazione agricola o a verde privato in continuità con la destinazione urbanistica prevista dal PI per i lotti confinanti a nord, est, ovest.

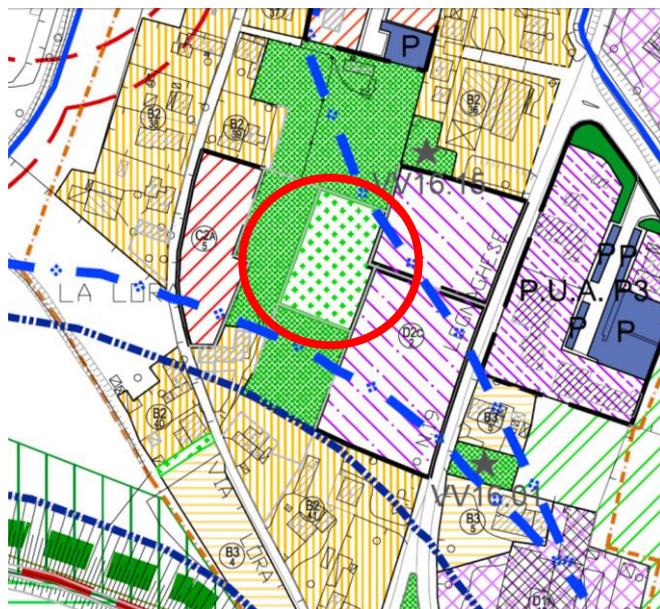
**PARERE TECNICO: RICHIESTA AMMISSIBILE COME VERDE PRIVATO**

**Richiesta n. 3** Dalla Pellegrina Cinzia/ Stefano / Michela/ Lino Luigi – Murari Anna

**Stralcio P.I. -Vigente**



**Stralcio P.I. - Variante**



Piano degli Interventi n. 9  
Variante Verde n. 3

Comune di Albaredo d'Adige

**Richiesta n. 4**

Richiedente/i: Biondan Carla  
data: 19.07.2021  
n. prot: 7825

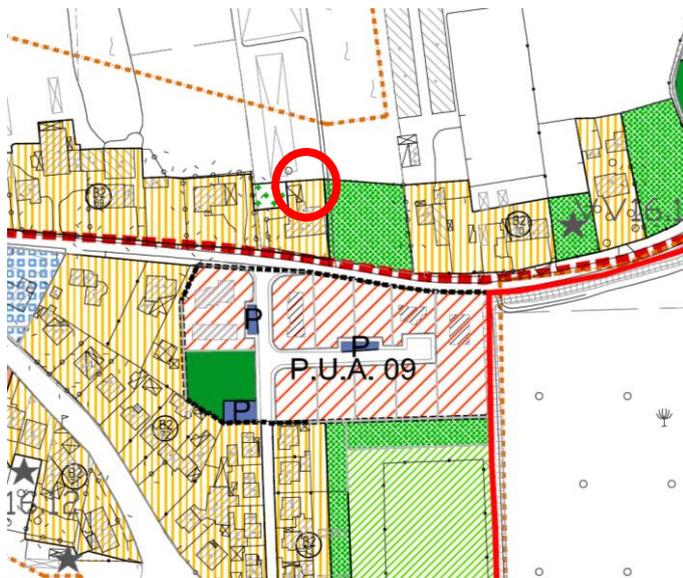
fg.: 33  
mapp: 384

ATO: 5 - Coriano  
PI: Zona B2 - Residenziale semiestensiva di completamento

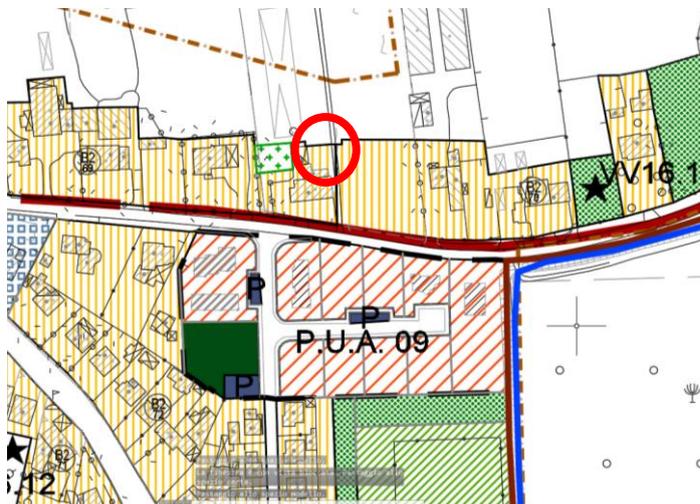
CHIEDE in qualità di proprietaria del terreno censito al catasto fg. 33 mapp. 384 in parte edificabile (per circa mq 45) che venga cambiata la zona da B2 ad agricola.

**PARERE TECNICO: RICHIESTA AMMISSIBILE COME ZONA AGRICOLA**

**Richiesta n. 4 Biondan Carla**  
**Stralcio P.I. -Vigente**



**Stralcio P.I. - Variante**



**5. PROMEMORIA IN MERITO AL DIMENSIONAMENTO DEL P.I. a seguito "VARIANTE VERDE N. 3"****Premesso che:**

nelle fasi precedenti del PI vengono espone tabelle riportanti l'elenco dei piani attuativi, delle quote standards, la verifica della superficie agricola trasformata SAT (ora quantità massima di consumo di suolo ammissibile con D.G.R. 668/2018 e L.R. 14/2017) e le riduzioni depotenziamenti delle zone ricadenti all'interno del consolidato di seguito, a titolo di promemoria, si riporta l'elenco degli interventi di depotenziamento/riclassificazione di aree oggetto della Variante verde n. 3 al PI:

- scheda 1 – P.I. Vigente: Zona B2 mq 530 - mc 795 P.I. V. Verde n. 3 - Verde Privato e parte Zona Agricola;
- scheda 2 – P.I. Vigente: Zona B2 mq 200 - mc 300 P.I. V. Verde n. 3 - Verde Privato;
- scheda 3 – P.I. Vigente: Zona C2/A mq 3.000 - mc 4500 P.I. V. Verde n. 3 - Verde Privato;
- scheda 4 – P.I. Vigente: Zona B2 mq 45 - mc 68 P.I. V. Verde n. 3 - Zona Agricola;

Tali interventi di depotenziamento/riclassificazione comportano le seguenti riduzioni:

- Tot. Zona B2 mq 775 – mc 1.163;
- Tot. Zona C2/A mq 3.000 – mc 4.500;

Le Varianti Verdi di cui sopra, relativamente al depotenziamento/riclassificazione delle zone B2, ricadenti all'interno del consolidato residenziale, **non incidono sul dimensionamento**, mentre relativamente al depotenziamento / riclassificazione della Zona C2/A, il depotenziamento del PI vigente e la verifica della quantità massima di consumo di suolo ammesso dalla DGR 668/2018 e LR 14/2017 va aggiornato in base alle riclassificazioni introdotte con:

- la scheda n. 3 - Zona C2/A (riduzione zona C2/A "Residenziale estensiva di progetto" – ATO 2 "Capoluogo" per mq 3.000 l.t. 1,5 mc/mq – vol. mc. 4.500);

N.B. In tale zona C2/A sono ammesse destinazioni d'uso per:

- a) Residenziale
- b) Turistico;
- c) Direzionale;
- d) Commerciale;
- e) Artigianato di servizio;
- f) Servizi.

**6. ELABORATI DEL PI N. 9 – VARIANTE VERDE N. 3**

Elaborato 1 – Relazione Tecnica;

Elaborato 2 – Fascicolo Schede Varianti;

Elaborato 2.1 – Zone Territoriali Omogenee Quadrante Nord sc. 1:5000;

Elaborato 2.2 – Zone Territoriali Omogenee Quadrante Sud sc. 1:5000.

Asseverazione di non necessità della V.C.I.

N.B. a seguito parere motivato n. 259 del 14/10/2021 della Commissione Regionale VAS si ricorda che le Varianti Verdi LR 4/2015 sono comprese nelle categorie di esclusione della procedura di verifica facilitata di sostenibilità ambientale.