

COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE

Provincia di Verona



Elaborato

1

Relazione Tecnica

P.I. Variante n. 3 - "Variante Verde n.2"

art. 7 L.R. 04/2015



GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Verifiche Agronomiche -
VAS - VINCA
Studio Benincà

Progettazione Urbanistica
Studio Arch. Roberto Sbrogiò

Quadro Conoscitivo
Deimos Engineering

**ELABORATO ADEGUATO ALLA D.C.C. N. 32 DEL 21.12.2018 - "P.I. VARIANTE n. 3 - VARIANTE VERDE N. 2"
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE E APPROVAZIONE**

SINDACO
Giovanni Ruta

RESPONSABILE AREA TECNICA
Arch. Massimo Molinaroli

PROGETTISTA - URBANISTA
Arch. Roberto Sbrogiò

- P.A.T. approvato in data 30/04/2013, ratificato ai sensi dell'art. 15, comma 6 della L.R. n°11/2004 con D.G.R. Veneto n°926 del 18/06/2013.;
- Primo Piano degli Interventi / 1° Fase - "allineamento cartografico e normativo P.R.G./P.A.T." approvato con Delib. Commissario Straord. n. 2 del 29.01.2015;
- Piano degli Interventi / 2° Fase - Variante n. 1 - approvata con D.C.C. n. 36 del 29.07.2016;
- Piano degli Interventi - Variante n. 2 "Variante Verde n. 1- art 7 L.R. 4/2015" approvata con D.C.C. n. 2 del 25.01.2017;
- Piano degli Interventi - Variante n. 3 "Variante Verde n. 2- art 7 L.R. 4/2015" approvata con D.C.C. n. 32 del 21.12.2018;

Gennaio 2019

STUDIO ARCH. ROBERTO SBROGIO' - Via G. della Casa, 9 - 37122 Verona
tel. 045 8014083 - fax 045 8035147 - info@studiosbrogio.it

Studio di
architettura
urbanistica
progettazione
urbana e
territoriale



**PIANO DEGLI INTERVENTI – VARIANTE n. 3 – “VARIANTE VERDE n. 2 – 2018”
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 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 della L.R. 11/2004.

In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33 della L.R. 11/2004 e s.m.i. che prevede:

- *nelle aree non pianificate per le quali è intervenuta la decadenza suddetta esterne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo Piano degli Interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza;*
- *nelle aree non pianificate per le quali è intervenuta la decadenza suddetta interne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del presidente della repubblica n. 380 del 2001.*

1. IL PIANO REGOLATORE COMUNALE (P.R.C.) DEL COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE

Il P.R.C. di Albaredo d'Adige è costituito da:

- P.A.T. approvato in data 30/04/2013, ratificato ai sensi dell'art. 15, comma 6 della L.R. n°11/2004 con D.G.R. Veneto n°926 del 18/06/2013.;
- Primo Piano degli Interventi - 1° Fase - "allineamento cartografico e normativo P.R.G./P.A.T." approvato con Delib. Commissario Straord. n. 2 del 29.01.2015;
- Piano degli Interventi – 2° Fase – Variante n. 1 - approvata con D.C.C. n. 36 del 29.07.2016;
- Piano degli Interventi - Variante n. 2 "Variante Verde n. 1- art 7 L.R. 4/2015" approvata con D.C.C. n. 2 del 25.01.2017.

2. IL PIANO DEGLI INTERVENTI – VARIANTE n. 3 "VARIANTE VERDE n. 2"

La presente Variante parziale n. 3 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 gli obiettivi di contenere il 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).

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.*

9. *L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.*

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.

3.PROCEDIMENTO SVOLTO PER IL P.I. VARIANTE n. 3 - "VARIANTE VERDE n. 2"

Avviso di Variante Verde

In data 23.12.2016 prot. n. 13540 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.

Richieste pervenute

A seguito del sopracitato avviso sono pervenute al Prot. comunale n. 23 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. 1":

- 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 18.n.".

4. RICHIESTE DI DEPOTENZIAMENTO/ RICLASSIFICAZIONE AREE PER RELAZIONE "VARIANTE VERDE N. 2"

RICHIESTE DI DEPOTENZIAMENTO/ RICLASSIFICAZIONE AREE PER REDAZIONE SECONDA "VARIANTE VERDE"

N. Progr.	DATA	N. PROT.	RICHIEDENTE	INDIVIDUAZIONE CATASTALE		P.A.T / A.T.O.	PI VIGENTE	RICHIESTA	SUP. DEPOTENZIATE/ RICLASSIFICATE (mq)	PARERE TECNICO
				Eg N.	Map N.					
1	16/05/2016	5281	Baldin Benito	32	136 Via Venezia	ATO 5 Coriano	Zona B2 residenziale semiestensiva di completamento	CHIEDE la riclassificazione dell'area di proprietà da Zona B2 ad agricola /verde privato	/	Richiesta NON AMMISSIBILE in quanto emerge un'incongruenza catastale tra il catasto terreni e l'urbano poichè il confine tra il terreno edificabile e quello a verde privato corrisponde già al limite del mappale all'urbano.
2	06/07/2016	7207	Brunelli Elena e Matteo	19	52-107 Via Villaraspa	ATO 3 Presina	Zona B2 residenziale semiestensiva di completamento/ Zona Agricola	CHIEDONO la riclassificazione dell'area di proprietà da zona B2 a zona agricola / verde privato.	410	AMMISSIBILE come Verde Privato
3	15/07/2016	7549	Ruffo Riccardo ed Elena	33	22-32 Via Zurlare	ATO 5 Coriano	Zona B2 residenziale semiestensiva di completamento/ Zona Agricola	CHIEDONO la riclassificazione dell'area di proprietà da zona B2 a zona agricola / verde privato.	230	AMMISSIBILE come Zona Agricola
4	29/11/2016	12643	Dallapellegrina Alfonso	18	11 Via Villaraspa	ATO 3 Presina	Zona B2 residenziale semiestensiva di completamento/ Zona Agricola	CHIEDE che i ca mq 440 del mappale 11 di proprietà vengano ripristinati da zona B2 a zona agricola per i seguenti motivi: 1. l'area si trova internamente ad altri fabbricati già esistenti; 2. è lontana ca 45 m dal manto stradale; 3. è raggiungibile percorrendo una strada interrata di tipo agricolo che porta nei campi; 4. non è quindi idonea per un edificio di tipo abitativo; 5. il richiedente, vista l'età non pensa di utilizzare la stessa per edifici ad uso agricolo (capannone)	105	AMMISSIBILE come Verde Privato
5	10/01/2017	190	Baldin Patrizio	14	125-127 Via Villaraspa	ATO 3 Presina	Zona B2 residenziale semiestensiva di completamento/ Zona Agricola	Il richiedente venuto a conoscenza solo nell'annualità in corso da accertamenti ICI subiti per gli anni 2009/2010/2011 che terreni agricoli di proprietà sono passati ad aree edificabili CHIEDE che i mappali 125 e 127, per rispettivi mq 882 e mq 149 vengano considerati come terreni agricoli.	215	La richiesta risulta AMMISSIBILE come zona agricola per la parte di area del mappale 125 ricadente in zona B2. Mentre risulta NON AMMISSIBILE per la parte di area del mapp. 127 che rimane pertanto classificata come zona B2 in quanto parte organica del lotto di pertinenza dell'edificato esistente.
6	06/02/2017	1422	Marchi Maria, Sandrini Chiara, Sandrini Maurizio, Sandrini Stefania	6	1243 Via Europa	ATO 2 Albaredo d'Adige	Zona B2 residenziale semiestensiva di completamento	CHIEDONO la riclassificazione dell'area di proprietà da zona B2 a verde privato	369	AMMISSIBILE come Verde Privato

7	15/02/2017	1813	Bergamasco Gianni e Pasqualotto Paola	32	842 Via Gennari	ATO 5 Coriano	Zona C3/2 Area di riqualificazione e riconversione	CHIEDONO la riclassificazione dell'area di proprietà, identificata nel PI come Zona C3 - Aree di riqualificazione e riconversione, affinché sia privata della sua edificabilità e sia resa inedificabile.	735	AMMISSIBILE come Zona Agricola
8	22/02/2017	2087	Boscagin Beniamino, Biagio e Filomena	6	368-1765-1766 Via Piave	ATO 2 Albaredo d'Adige	Zona B0 Residenziale intensiva di completamento	CHIEDONO che le aree di proprietà, situate in Via Piave, siano rese inedificabili in quanto pertinenza dei fabbricati esistenti	830	AMMISSIBILE relativamente ai mappali 368 e 1765 che vengono riclassificati come verde privato a continuità del Verde Privato esistente. Mentre la parte di area del mapp. 1766 risulta NON AMMISSIBILE in quanto area intersteziale di edificio esistente
9 la richiesta n. 9 corrisponde alla n. 5	22/02/2017	2089	Baldin Luciano	14	125-127 Via Villaraspa	ATO 3 Presina	Zona B2 residenziale semiestensiva di completamento/ Zona Agricola	CHIEDE il cambio di destinazione urbanistica dei terreni citati da area edificabile a terreno agricolo in quanto tali terreni non possono essere che considerati tali e nessuna intenzione è nei sottoscritti a effettuare edificazioni.	215	La richiesta risulta AMMISSIBILE come zona agricola per la parte di area del mappale 125 ricadente in zona B2. Mentre risulta NON AMMISSIBILE per la parte di area del mapp. 127 che rimane pertanto classificata come zona B2 in quanto parte organica del lotto di pertinenza dell'edificio esistente.
10	22/02/2017	2132	Fusaro Jerta e Paola Patrizia Lella	14	241 Via Villaraspa	ATO 3 Presina	Zona B2 residenziale semiestensiva di completamento	CHIEDONO che al terreno di proprietà in parte edificabile venga cambiata la classificazione da zona B2 a verde privato/ agricolo	530	PARZIALMENTE AMMISSIBILE relativamente alla parte di area di proprietà confinante con la zona agricola che viene riclassificata come Zona Agricola. Relativamente all'area su cui insiste stradina di accesso la richiesta risulta NON AMMISSIBILE .
11	23/02/2017	2198	Guzzo Giovanni	33	431 Via Zurlare	ATO 5 Coriano	Zona B2 residenziale semiestensiva di completamento	CHIEDE, in qualità di proprietario del terreno che venga cambiata la zona da B" a verde privato/ agricolo in quanto trattasi di evidente errore cartografico poiché per tale terreno è già stato chiesto di togliere l'edificabilità nell'anno 2010 e la richiesta è stata accolta con l'adozione e successiva approvazione del PAT. Nel PAT l'area di proprietà ricade in terreno agricolo e non in ambito consolidato.	755	AMMISSIBILE come Zona Agricola in adeguamento al PAT
12	24/02/2017	2226	Micheletto Delfina e Brehoi Monica	33	34 Via Zurlare	ATO 5 Coriano	Zona B2 residenziale semiestensiva di completamento	CHIEDONO che l'area di proprietà di mq 667 ricadente in zona B2 sia resa inedificabile.	275	AMMISSIBILE come Verde Privato

13	27/02/2017	2296	De Cao Antonio		213-185 parte Via Villaraspa	ATO 3 Presina	Zona B2 residenziale semiestensiva di completamento	CHIEDE che venga ridotta l'area edificabile di proprietà, individuata ai mappali 213 parte e 185 parte, e privata della sua edificabilità.	660	AMMISSIBILE come Verde Privato mapp. 213 e come Zona Agricola per mapp. 185
14	27/02/2017	2297	Contri Alex		60-116-168- 167 Via Villaraspa	ATO 3 Presina	Zona B2 residenziale semiestensiva di completamento	CHIEDE di riclassificare e privare della sua edificabilità, l'area di proprietà di ca mq 1.270, ricadente in Zona B2.	418	AMMISSIBILE come Verde Privato relativamente al mapp. 167. Mentre la parte di area mapp. 116 e 168 e 60 risulta NON AMMISSIBILE in quanto area interstiziale tra edifici esistenti.
15	27/02/2017	2306	Selmo Antonio	6	69 Via Roma	ATO 2 Albaredo d'Adige	Zona B0 Residenziale intensiva di completamento	CHIEDE la riclassificazione dell'area di proprietà,ricadente in Zona B3, affinché venga privata della sua attualmente riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e sia resa così inedificabile, in quanto il terreno è recintato da muri, non prospetta sulla pubblica via ed è privo di accesso indipendente, precisamente trattasi di una superficie di forma rettangolare allungata avente lunghezza di m 9, oltre a quanto detta striscia è disposta in prossimità di edifici che ergenti sulle proprietà confini preludono e influenzano in modo pesante e determinante la possibilit edificatoria del lotto che manca comunque degli stacchi utili necessari per poter costruire.	482	AMMISSIBILE come Verde Privato
16	28/02/2017	2334	Gnesato Daniele, Gabriele, Mariella, Michele e Crestanello Anna Teresa	18	31 Via Villaraspa	ATO 3 Presina	Zona B2 residenziale semiestensiva di completamento	CHIEDONO in qualità di proprietari del terreno censito al Fg 18 mapp. 31 in parte edificabile (ca mq 530) che venga cambiata la zona da B2 a verde privato / zona agricola.	510	AMMISSIBILE come Verde Privato
17	01/03/2017	2383	Dalla Pellegrina Laura	18	688 parte e 678 parte Via Villaraspa	ATO 3 Presina	Zona B2 residenziale semiestensiva di completamento	CHIEDE che venga convertita in zona agricola l'area edificabile, ricadente in Zona B2 nel PI, sulle particelle censite al Fg. 18 mapp. 688 parte e 678 parte, rispettivamente ciascuna per mq 286 e mq 377.	663	AMMISSIBILE come Zona Agricola
18	23/05/2017	5359	Tobaldini Terenzia	32	408 Via Venezia	ATO 5 Coriano	Zona B2 residenziale semiestensiva di completamento	CHIEDE affinché venga modificata la zonizzazione di Piano che definisce il terreno identificato catastalmente al NTC del Comune di Albaredo al Fg 32 map. 408 esteso per complessivi mq. 250 "Area edificabile" in area agricola in quanto trattasi di piccolo e strettissimo lotto di terreno agricolo, ora utilizzato come cappezzagna di collegamento tra i diversi fondi agricoli e pertanto senza alcun interesse e carattere di edificabilità	250	AMMISSIBILE come: parte a Zona Agricola parte a Verde Privato
19	04/08/2017	8139	Chiavegato Martina	32	822 Via Venezia	ATO 5 Coriano	Zona B2 residenziale semiestensiva di completamento	CHIEDE , in qualità di proprietaria di una porzione di terreno catastalmente identificata al Fg. 32 mapp. 822, utilizzata ai soli fini agricoli quale capezzagna per il transito dei mezzi e persone adette al settore agricolo, venga annullata la previsione di edificabilità e riportata ad area verde, ed inoltre RICHIEDE la revisione/ esenzione dai ruoli ICI, in quanto data la modesta estensione dell'area indicata in Zona B2 e la effettiva impossibilità di utilizzo ai fini edificatori della stessa.	210	AMMISSIBILE come Zona Agricola

20	14/09/2017	9407	Prà Renzo	10	22 Via Serega	ATO 2 Albaredo d'Adige	Zona C3/1 Area di riqualificazione e riconversione	CHIEDE di variare una porzione di zona territoriale omogenea del terreno di proprietà censito al catasto terreni al Fg. 10 mapp. 22, riducendo il perimetro della zona edificabile, stralciando l'area ad est della linea che delimita la fascia di rispetto da allevamenti mutando quest'ultima da zona C3 a zona agricola. Attualmente l'area ha una superficie complessiva catastale di 18.600 e con questa richiesta di riduzione si ottiene una superficie edificabile di mq 15.000 e una superficie agricola di mq 3.600.	3900	AMMISSIBILE come Zona Agricola
21	06/02/2018	1572	Donà Adelmo	9	855-858 Via Serega	ATO 2 Albaredo d'Adige	Zona B2 Residenziale semiestensiva di completamento	CHIEDE che l'area di proprietà, ricadente in zona B2/33, venga resa inedificabile con classificazione a verde privato o altro simile.	220	AMMISSIBILE come Verde Privato
22	16/01/2018	689	Perandin Giancarlo e Giovanni	32	91-260 Via Belvedere	ATO 5 Coriano	Zona B2 Residenziale semiestensiva di completamento	CHIEDONO in qualità di proprietari del terreno censito al Fg. 32 mapp n 92 e 260 (ca mq 1700) ricadente in zona B2, che venga cambiata la classificazione di zona da B2 a verde privato/ agricola.	700	AMMISSIBILE come Zona Agricola
23	08/05/2018	4944	Bellini Antonio- Giuliano- Maria- Rosanna	18	189-20 Via Villaraspa	ATO 3 Presina	Zona B2 Residenziale semiestensiva di completamento	CHIEDONO in qualità di proprietari del terreno censito al FG. 18 mapp 189 e 20, in parte edificabile, che venga cambiata la zona da B2 a verde privato/ agricola.	960	AMMISSIBILE come Verde Privato

Stralci cartografici P.I. Vigente/ Variante

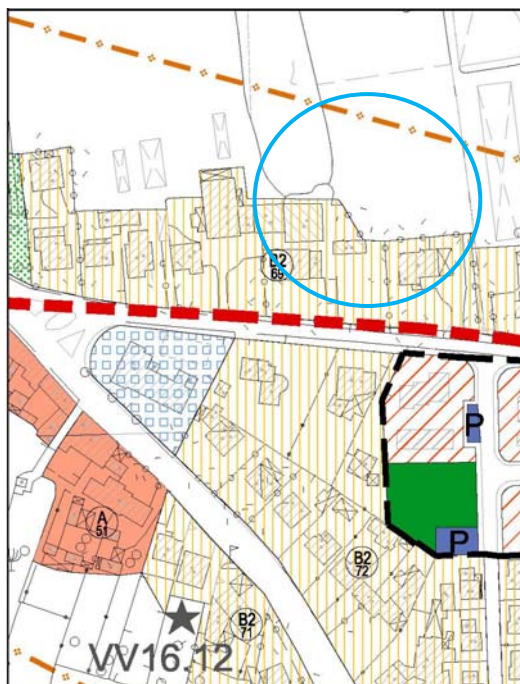
Richiesta n. 2 Brunelli Elena e Matteo
Stralcio P.I. –Vigente



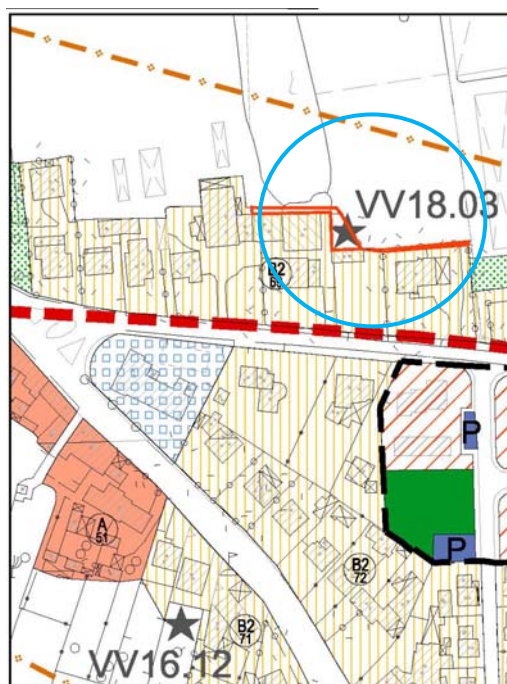
Stralcio P.I. - Variante



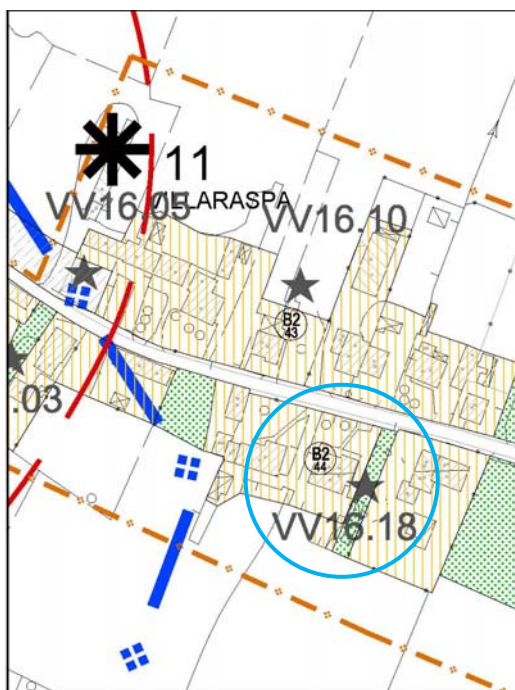
Richiesta n. 3 – Ruffo Riccardo ed Elena
Stralcio P.I. – Vigente



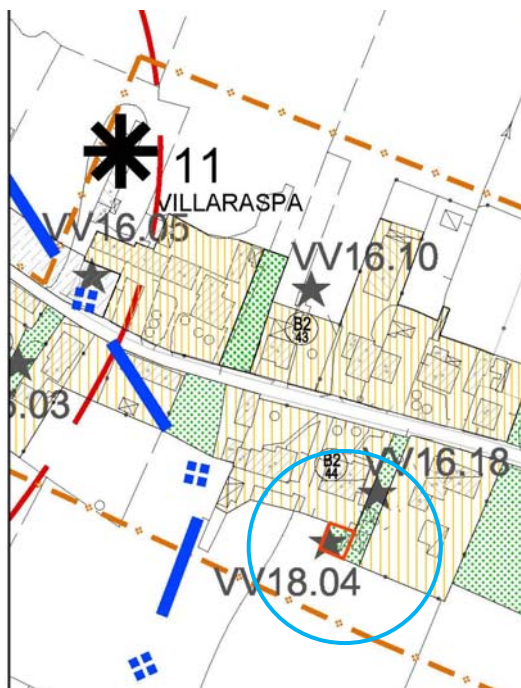
Stralcio P.I. – Variante



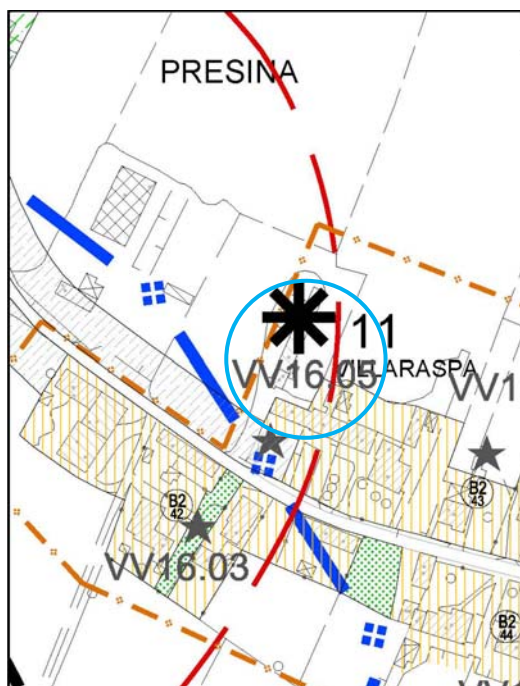
Richiesta n. 4 – Dallapellegrina Alfonso
Stralcio P.I. –Vigente



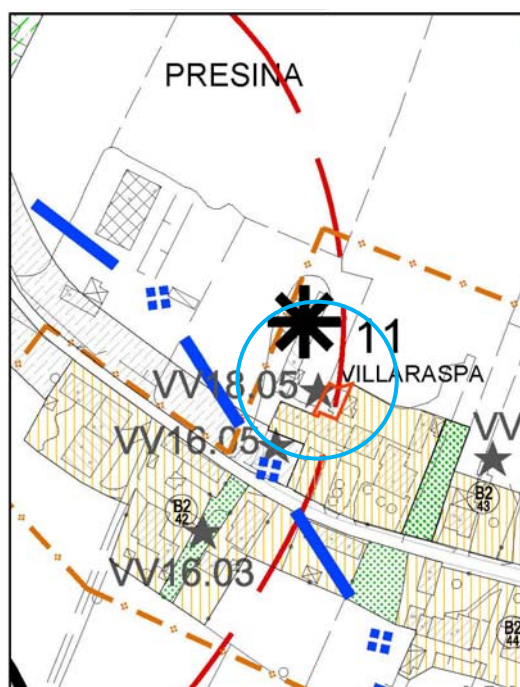
Stralcio P.I. – Variante



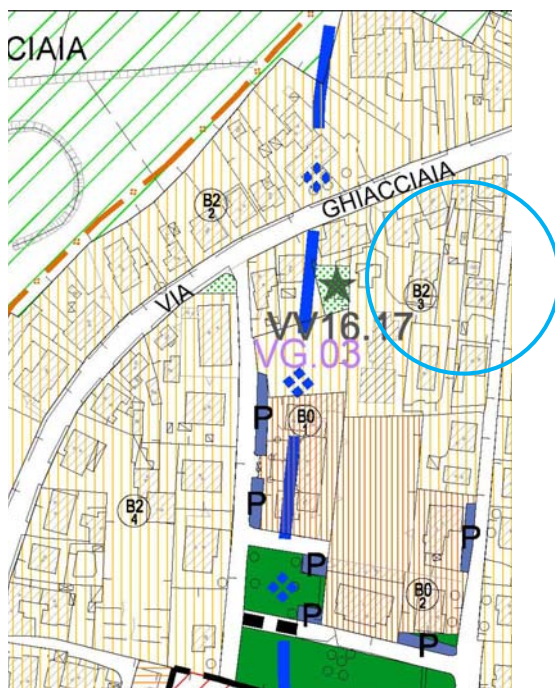
Richiesta n. 5 – Baldin Patrizio e Luciano
Stralcio P.I. –Vigente



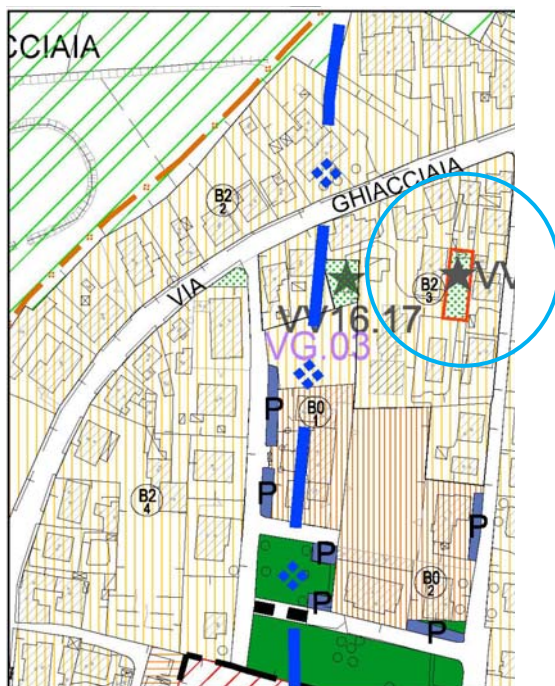
Stralcio P.I. – Variante



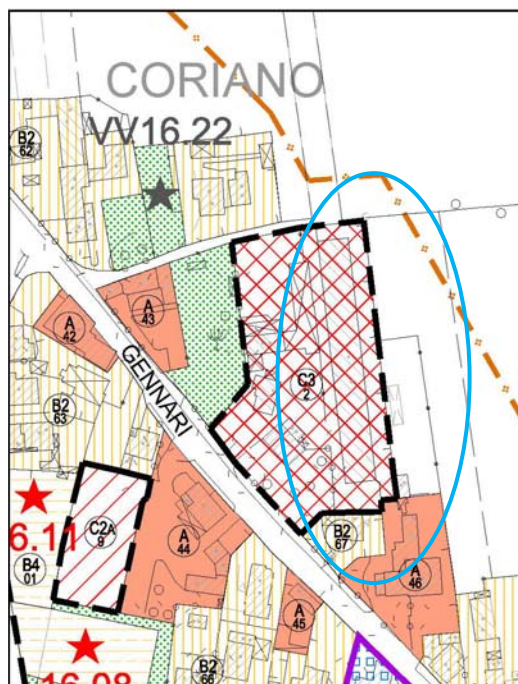
Richiesta n. 6 – Marchi – Sandrini
Stralcio P.I. –Vigente



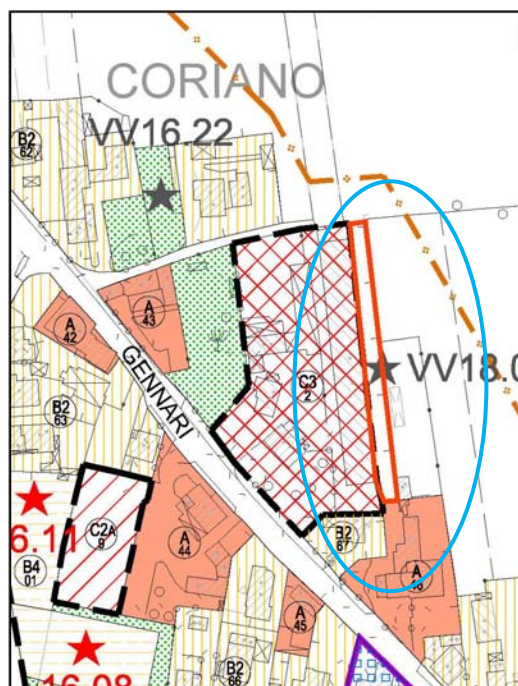
Stralcio P.I. – Variante



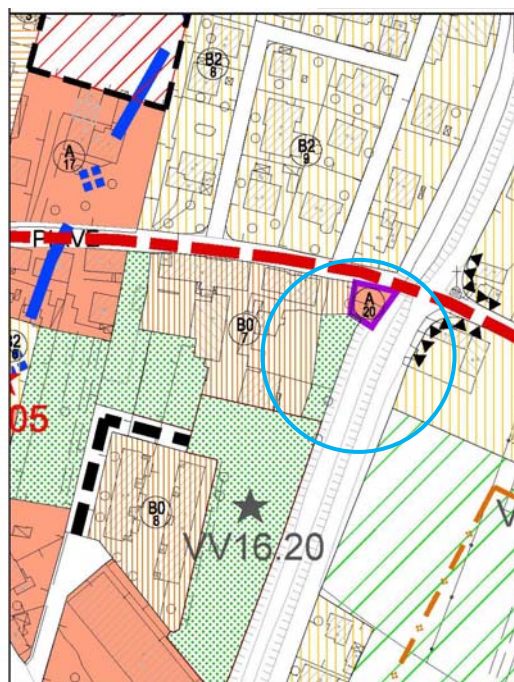
Richiesta n. 7 – Bergamasco – Pasqualotto
Stralcio P.I. –Vigente



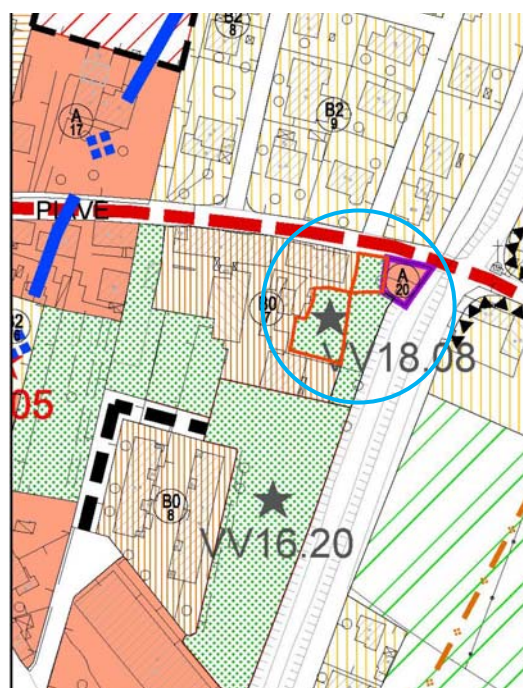
Stralcio P.I. – Variante



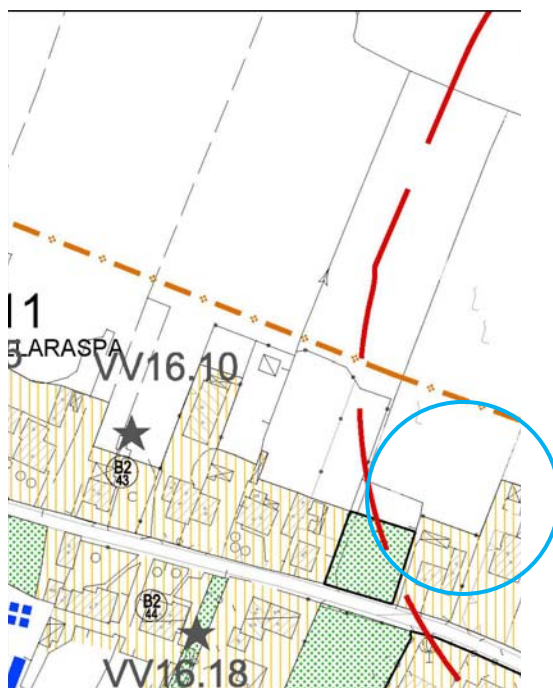
Richiesta n. 8 – Boscagin
Stralcio P.I. –Vigente



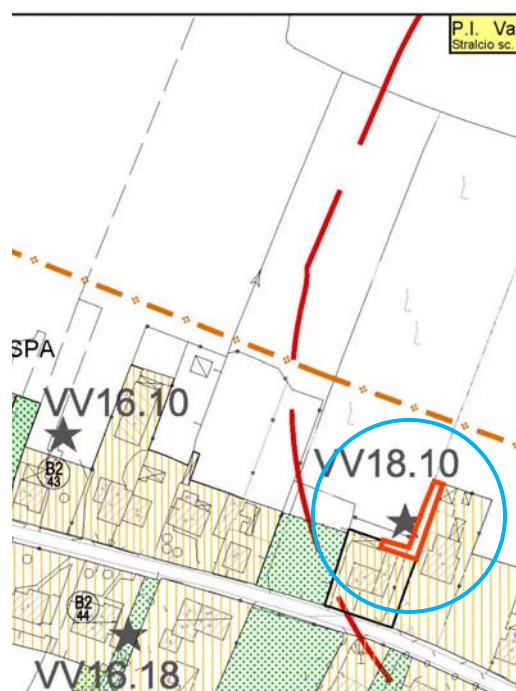
Stralcio P.I. – Variante



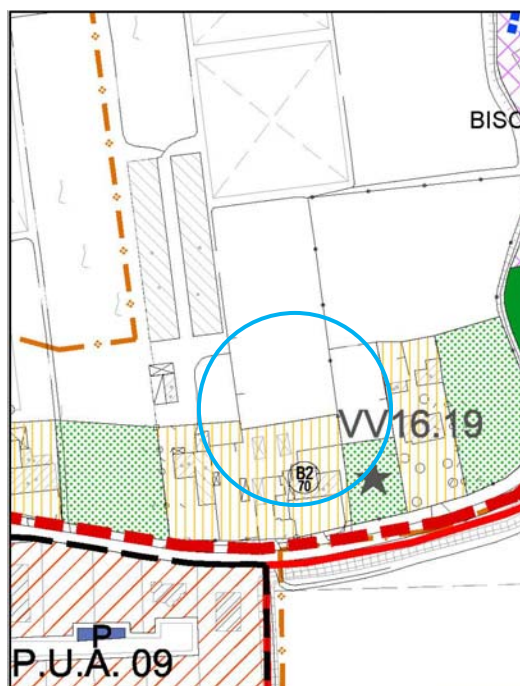
Richiesta n. 10 – Fusaro Jerta e Paola
Stralcio P.I. –Vigente



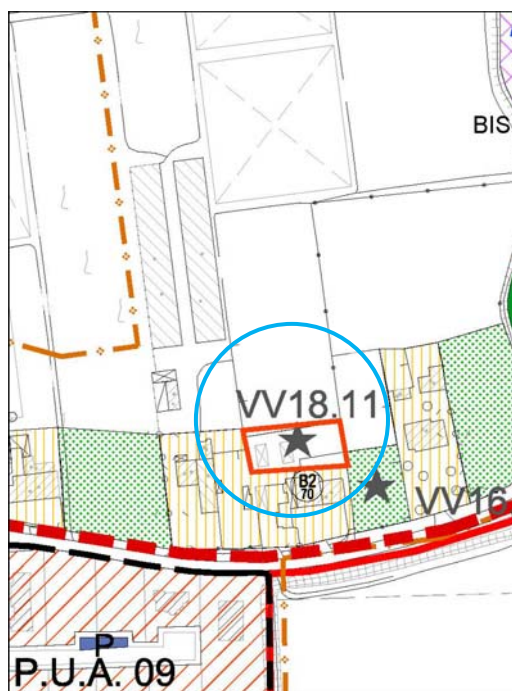
Stralcio P.I. – Variante



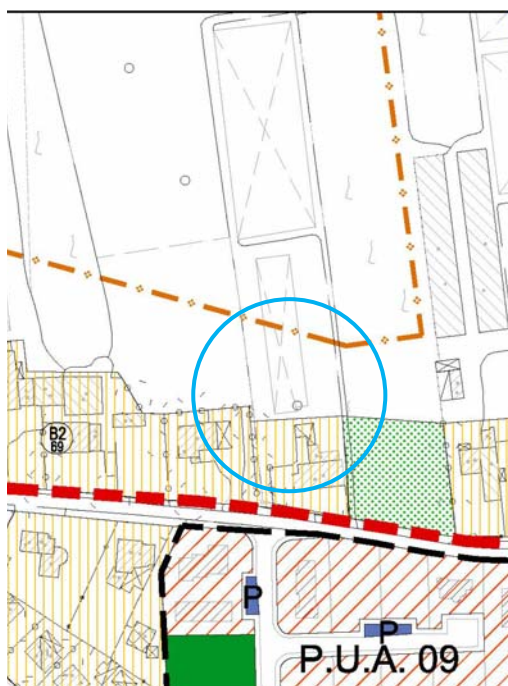
Richiesta n. 11 – Guzzo Giovanni
Stralcio P.I. –Vigente



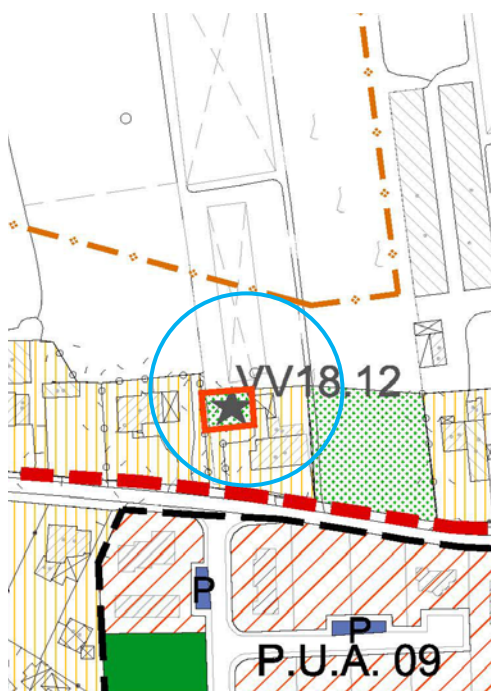
Stralcio P.I. – Variante



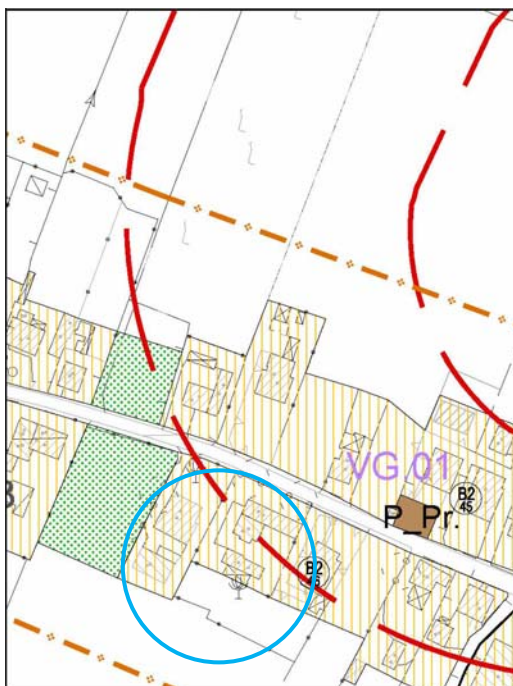
Richiesta n. 12 – Micheletto – Brehoi
Stralcio P.I. –Vigente



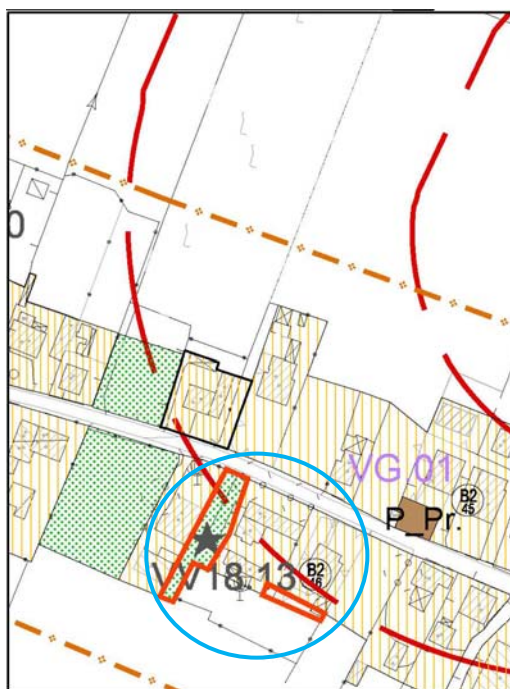
Stralcio P.I. – Variante



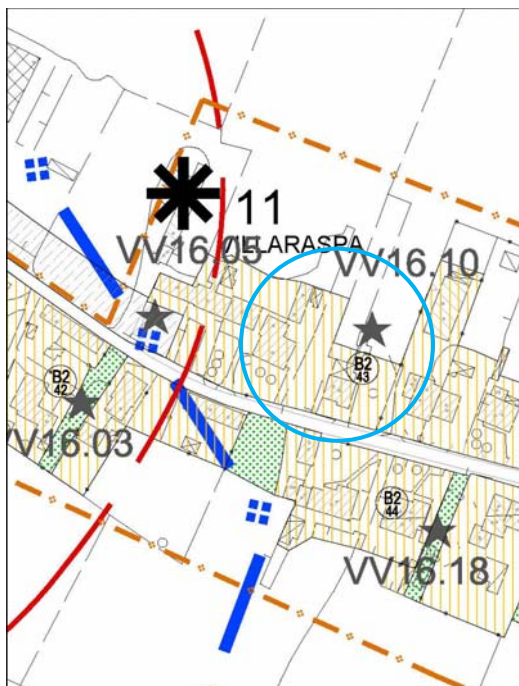
Richiesta n. 13 – De Cao Antonio
Stralcio P.I. –Vigente



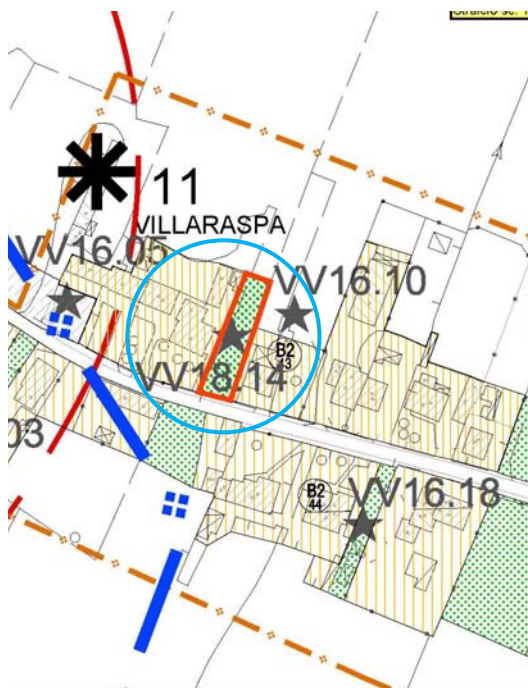
Stralcio P.I. – Variante



Richiesta n. 14 – Contri Alex
Stralcio P.I. –Vigente



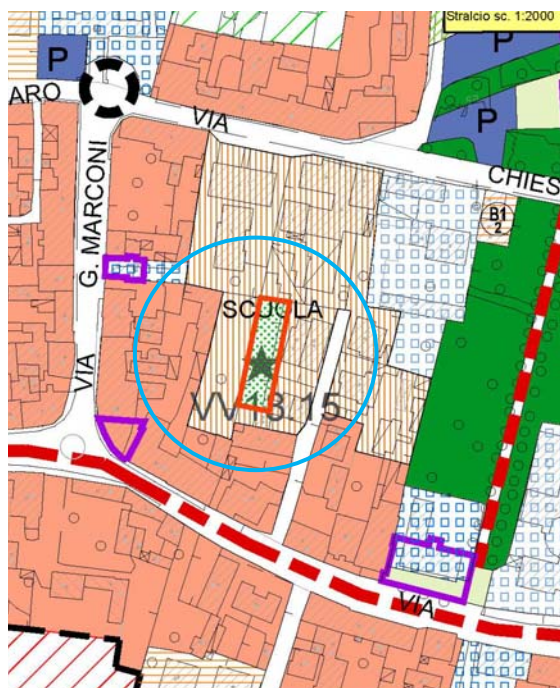
Stralcio P.I. – Variante



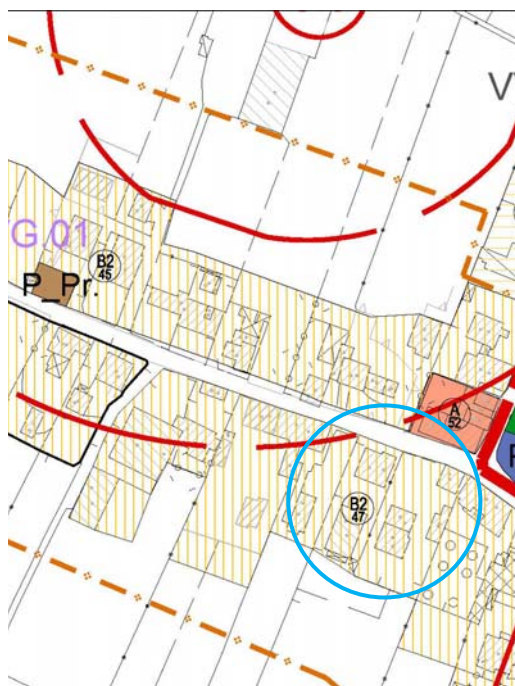
Richiesta n. 15 – Selmo Antonio
Stralcio P.I. – Vigente



Stralcio P.I. – Variante



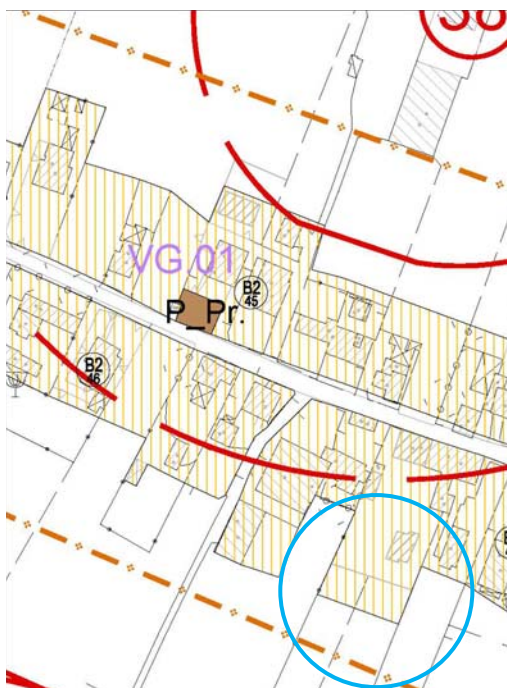
Richiesta n. 16 – Gnesato – Christianello
Stralcio P.I. – Vigente



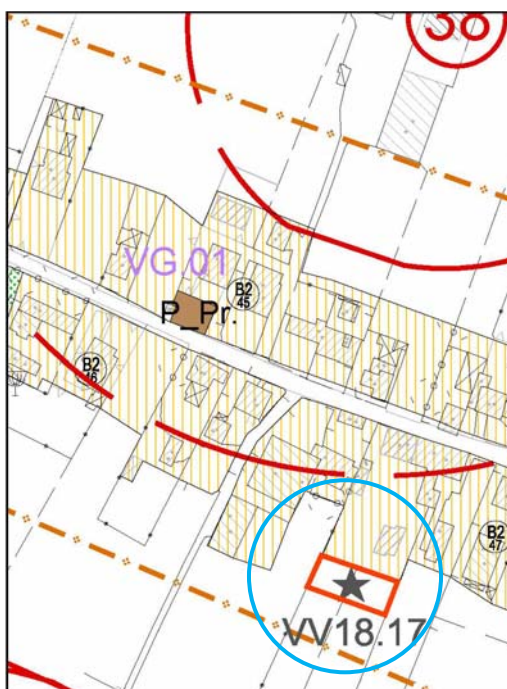
Stralcio P.I. – Variante



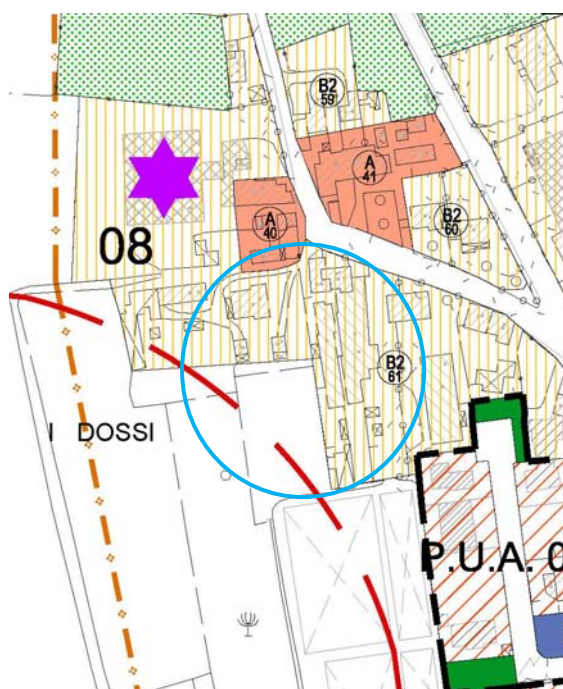
Richiesta n. 17 – Dalla Pellegrina Laura
Stralcio P.I. –Vigente



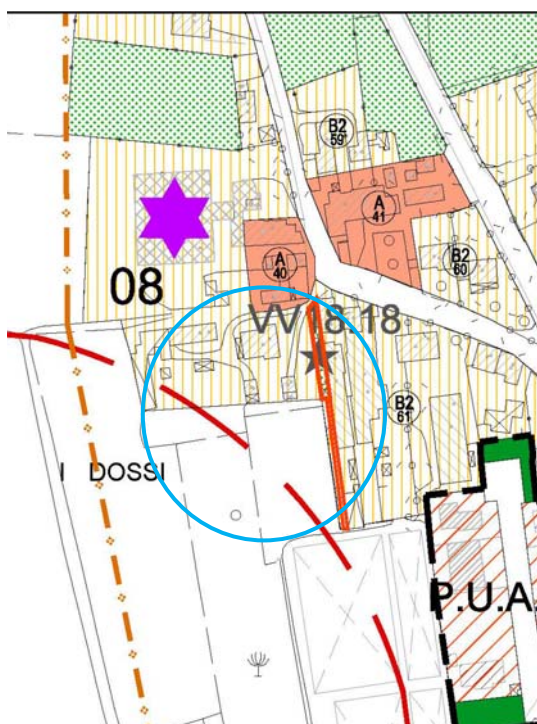
Stralcio P.I. – Variante



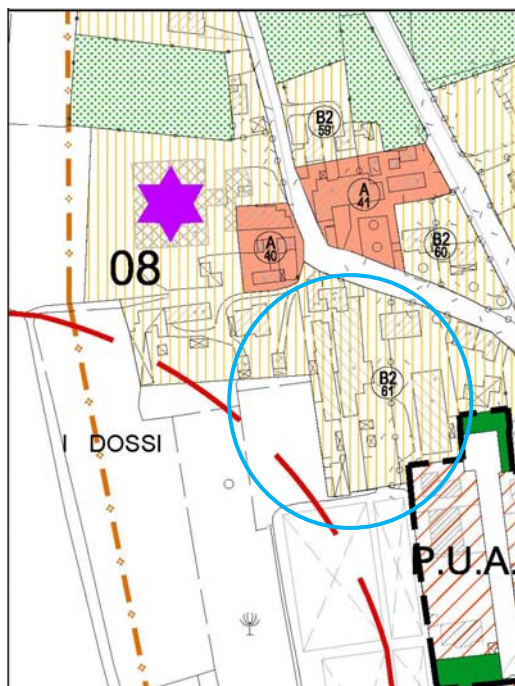
Richiesta n. 18 – Tobaldini Terenzia
Stralcio P.I. –Vigente



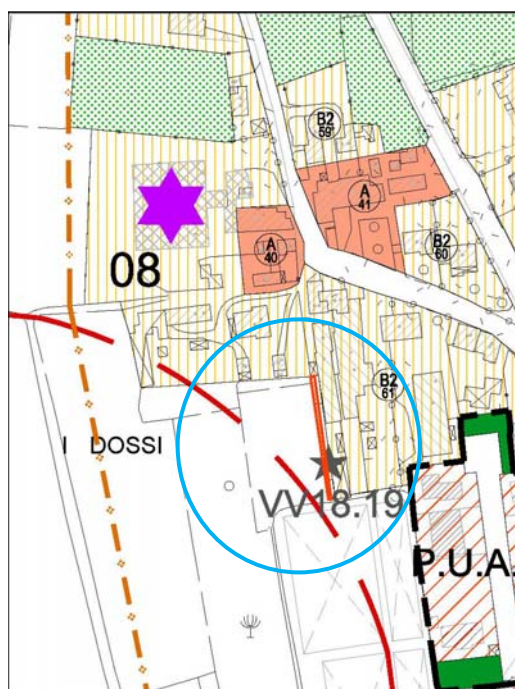
Stralcio P.I. – Variante



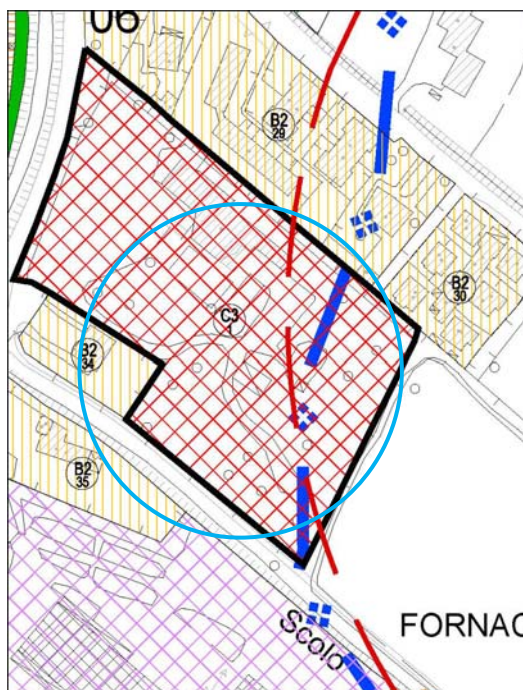
Richiesta n. 19 – Chiavegato Martina
Stralcio P.I. –Vigente



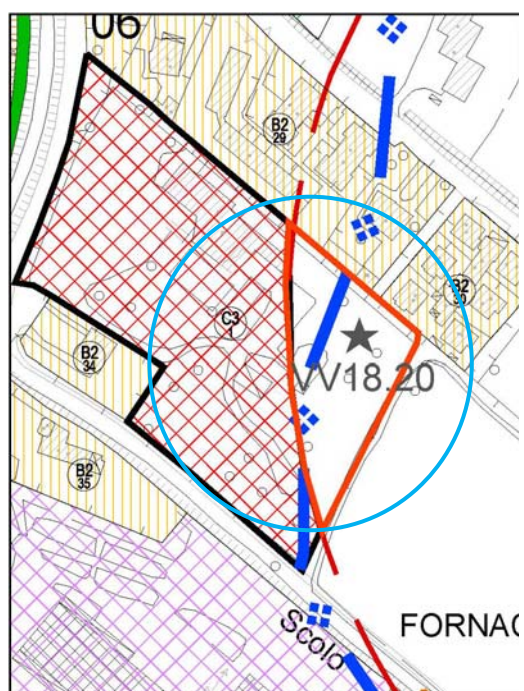
Stralcio P.I. – Variante



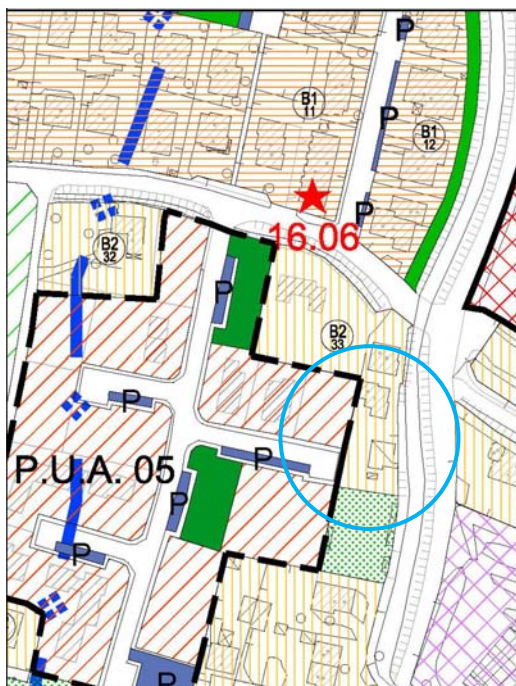
Richiesta n. 20 – Prà Renzo
Stralcio P.I. –Vigente



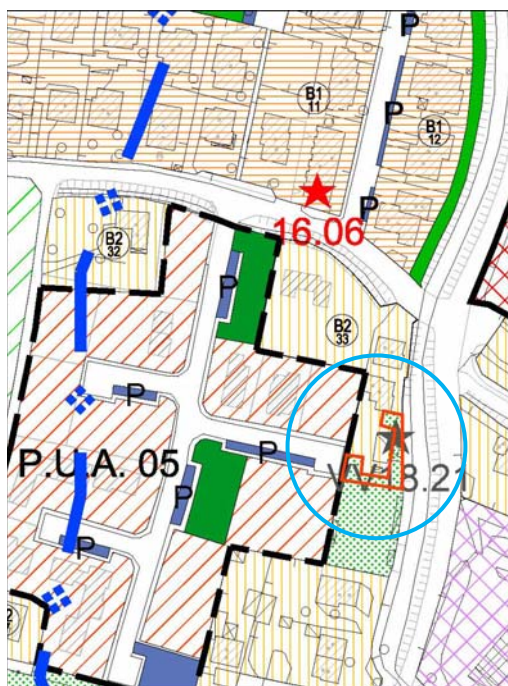
Stralcio P.I. – Variante



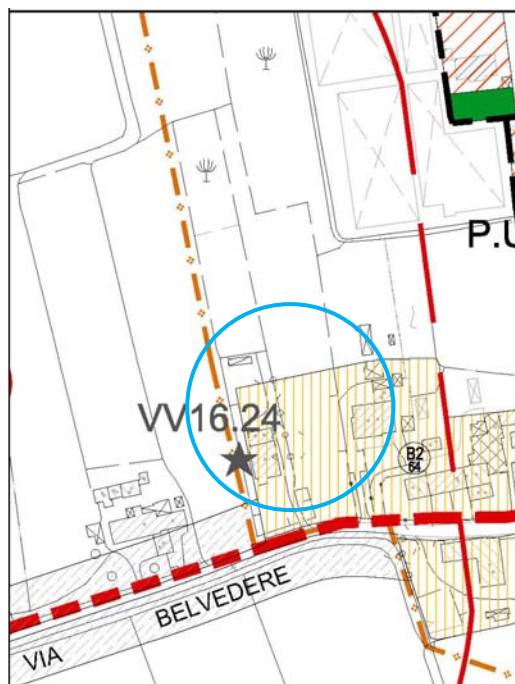
Richiesta n. 21 – Donà Adelmo
Stralcio P.I. –Vigente



Stralcio P.I. – Variante



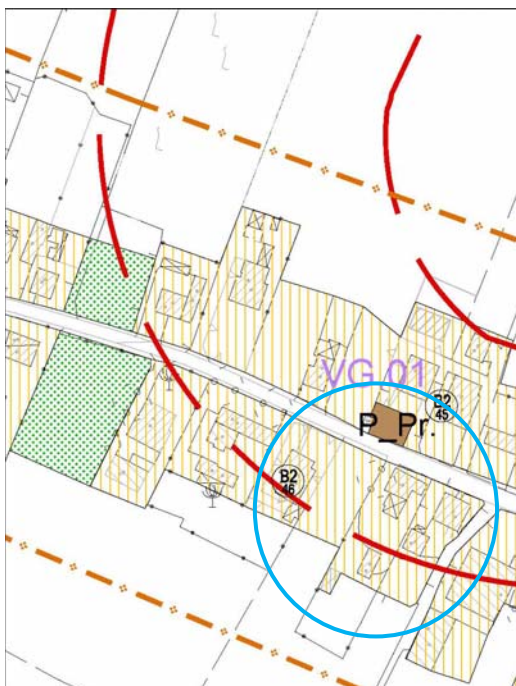
Richiesta n. 22 – Perandin Giancarlo e Giovanni
Stralcio P.I. –Vigente



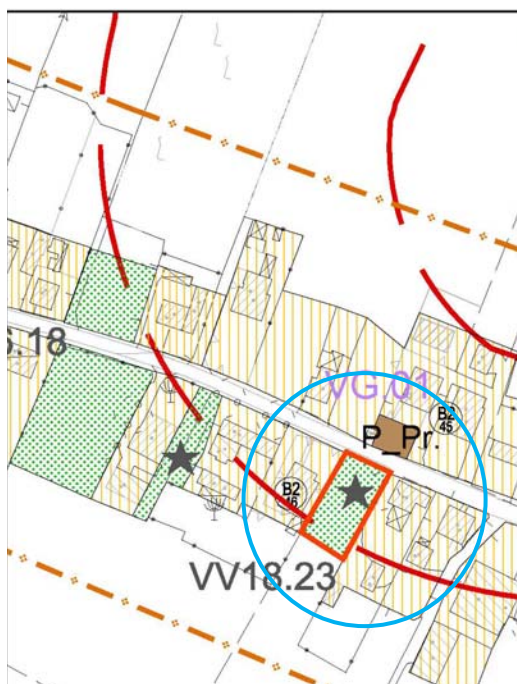
Stralcio P.I. – Variante



Richiesta n. 23 – Bellini
Stralcio P.I. – Vigente



Stralcio P.I. – Variante



5. AGGIORNAMENTO DEL DIMENSIONAMENTO DEL P.I. a seguito "VARIANTE VERDE N. 2"

Premesso che

- in merito all'aggiornamento del dimensionamento del P.I. va sottolineato che:
 - **la relazione programmatica del P.I. – 1° fase** "allineamento cartografico e normativo P.R.G./P.A.T. approvata con Delib. Commissario Straord. n. 2 del 29.01.2015" **così come la relazione programmatica del P.I. – 2° Fase – Variante n. 1** approvata con D.C.C. n. 36 del 29.07.2016" **e la relazione programmatica del P.I. - Variante n. 2 "Variante Verde n. 1- art 7 L.R. 4/2015"** approvata con D.C.C. n. 2 del 25.01.2017, come verifica dimensionale del P.I. espongono:
 - una tabella con elenco piani attuativi e comparti di aree di espansione ricadenti nel consolidato residenziale del P.A.T., oltre a due comparti (comparto C2A5 e C2A6) di nuova individuazione secondo linee preferenziali di sviluppo residenziale previste nel P.A.T., che pertanto incidono sul carico aggiuntivo stabilito sempre dal PAT per il rispettivo ATO di appartenenza (nello specifico ATO 2 – Albaredo d'Adige);
 - una tabella con quote standards nelle aree del consolidato residenziale.

Pertanto dal succitato percorso operativo fino ad ora effettuato emerge la mancanza di un raffronto tra tabelle dimensionali ATO del PAT con PI - 1° fase, PI – 2° Fase – Variante n. 1 e P.I. Variante n. 2 "Variante Verde n. 1" e quindi non è disponibile un riepilogo per singoli ATO dei residui dei carichi insediativi aggiuntivi del P.A.T..

In particolare con l'ultima Variante n. 2 a P.I. "Variante Verde n. 1" viene esposto l'aggiornamento del dimensionamento del P.I. e verifica della superficie agricola trasformata (S.A.T.) del P.I. (a seguito PI - 1° fase, PI – 2° Fase – Variante n. 1 e P.I. Variante n. 2 "Variante Verde n. 1"), che di seguito si riporta:

Variante Verde n. 1 – 2016

Aggiornamento del dimensionamento del P.I.

Le varianti verdi previste non incidono sul dimensionamento del PAT e sul calcolo della Superficie Agricola Utilizzata (SAU) previsti dal PAT.

Il dimensionamento del P.I. 1° fase viene in ogni caso rivisto alla luce delle modifiche introdotte con la scheda 2 (riduzione zona F1A per mq 3.290) e con la scheda 20 (stralcio della zona C2A/3 per mq 4.680).

Gli abitanti esistenti nel Comune di Albaredo d'Adige alla data del 31.12.2015 sono pari a 5.317 ai quali vanno aggiunti i 424 ab. insediabili nei PUA approvati e nei comparti di progetto confermati dal P.I. (vedi tabella allegata), calcolati con la stessa metodologia del PAT approvato (volumetria pari a 215 mc/ab), per un totale di 5.741 ab nel consolidato.

ATO	Denominazione Piano Attuativo	Volumetria residua	Destinazione residenziale (75%)	Abitanti insediabili (215/mc. ab.)
2	PUA 01 - via Teiolo	mc. 3.800	mc. 2.850	n° 13
2	PUA 02 - via Barcari	mc. 31.000	mc. 23.250	n° 108
2	PUA 03 - via Teiolo	mc. 10.000	mc. 7.500	n° 35
2	PUA 04 - via de Gasperi	mc. 3.250	mc. 2.438	n° 11
2	PUA 05 - via Lora	mc. 5.000	mc. 3.750	n° 17
5	PUA 07 - via Cavalieri V.V.	mc. 1.200	mc. 900	n° 4
5	PUA 08 - via Cavalieri V.V.	mc. 1.200	mc. 900	n° 4
5	PUA 09 - Via Zurlare	mc. 8.500	mc. 6.375	n° 30
5	Pua 10 - Via Adige	mc. 2.500	mc. 1.875	n° 9
4	Pua 11 - Via Presina	mc. 1.000	mc. 750	n° 3
4	Pua 12 - Via Brollo	mc. 9.200	mc. 6.900	n° 32
4	Pua 13 - Via Michellorie	mc. 1.200	mc. 900	n° 4
3	Pua 14 - Via dei Tigli	mc. 14.050	mc. 10.538	n° 49
2	Comparto C2A/1	mc. 2.294	mc. 1.720	n° 8
2	Comparto C2A/2	mc. 6.445	mc. 4.834	n° 22
2	Comparto C2A/4	mc. 4.030	mc. 3.022	n° 14
2	Comparto C2A/5	mc. 3.430	mc. 2.572	n° 12
2	Comparto C2A/6	mc. 3.010	mc. 2.258	n° 10
4	Comparto C2A/7	mc. 1.570	mc. 1.178	n° 5
4	Comparto C2A/8	mc. 3.480	mc. 2.610	n° 12
5	Comparto C2A/9	mc. 1.730	mc. 1.298	n° 6
5	Comparto C2A/10	mc. 4.550	mc. 3.413	n° 16
	SOMMANO	mc. 122.439	mc. 91.830	n° 424

La dotazione di aree a standards residenziali è pari a:

-F1	– Attrezzature Comuni	mq.	47.440	pari a 8,26 mq./abitante
-F2	– Attrezzature Scolastiche	mq.	14.970	pari a 2,61 mq./abitante
-F3	– Verde pubblico	mq.	97.691	pari a 17,02 mq./abitante
-F4	– Parcheggi pubblici	mq.	29.429	pari a 5,13 mq./abitante
<u>-Totale standards</u>		mq.	<u>189.530</u>	<u>pari a 33,01 mq./abitante</u>

Il dato complessivo di 189.530 mq. di aree a standards residenziali, conferma una dotazione pro-capite per abitante insediabile nel consolidato pari a 33,01 mq./ab. e quindi superiore ai limiti di legge.

Pertanto con i successivi Piani degli Interventi, che andranno a definire comparti di trasformazione, verranno confermate le scelte del PAT di prevedere per le nuove aree la dotazione di standards pari a 30, 00 mq. / ab.

Verifica dimensionamento aree a standards residenziali									
Area	STANDARDS NELLE AREE DEL CONSOLIDATO RESIDENZIALE								
n°	F1 -Attrezzature Comuni		F2 - Attr. Scolastiche		F3 - Verde pubblico		F4 - Parcheggi		
1	Capoluogo	9.238 mq.	Capoluogo	4.494 mq.	Capoluogo	62 mq.	Capoluogo	692 mq.	
2	Capoluogo	7.224 mq.	Capoluogo	6.174 mq.	Capoluogo	2.870 mq.	Capoluogo	1.556 mq.	
3	Capoluogo	5.781 mq.	Coriano	2.182 mq.	Capoluogo	18.748 mq.	Capoluogo	123 mq.	
4	Capoluogo	303 mq.	Coriano	2.120 mq.	Capoluogo	628 mq.	Capoluogo	128 mq.	
5	Capoluogo	1.228 mq.			Capoluogo	161 mq.	Capoluogo	70 mq.	
6	Capoluogo	6.011 mq.			Capoluogo	530 mq.	Capoluogo	90 mq.	
7	Capoluogo	7.144 mq.			Capoluogo	4.139 mq.	Capoluogo	113 mq.	
8	Capoluogo	1.868 mq.			Capoluogo	4.013 mq.	Capoluogo	168 mq.	
9	Presina	1.866 mq.			Capoluogo	18.512 mq.	Capoluogo	793 mq.	
10	Coriano	3.480 mq.			Capoluogo	65 mq.	Capoluogo	1.090 mq.	
11	Coriano	2.188 mq.			Capoluogo	68 mq.	Capoluogo	697 mq.	
12	Michellorie	75 mq.			Capoluogo	1.960 mq.	Capoluogo	1.064 mq.	
13	Michellorie	1.034 mq.			Capoluogo	1.550 mq.	Capoluogo	1.221 mq.	
14					Capoluogo	350 mq.	Capoluogo	1.659 mq.	
15					Capoluogo	211 mq.	Capoluogo	117 mq.	
16					Capoluogo	196 mq.	Capoluogo	131 mq.	
17					Capoluogo	973 mq.	Capoluogo	193 mq.	
18					Capoluogo	2.354 mq.	Capoluogo	51 mq.	
19					Coriano	11.266 mq.	Capoluogo	50 mq.	
20					Coriano	234 mq.	Capoluogo	2.793 mq.	
21					Coriano	367 mq.	Capoluogo	1.464 mq.	
22					Coriano	597 mq.	Capoluogo	479 mq.	
23					Coriano	101 mq.	Capoluogo	203 mq.	
24					Michellorie	4.392 mq.	Capoluogo	182 mq.	
25					Michellorie	1.995 mq.	Capoluogo	36 mq.	
26					Michellorie	1.734 mq.	Capoluogo	99 mq.	
27					Presina	304 mq.	Capoluogo	28 mq.	
28					Presina	1.689 mq.	Coriano	870 mq.	
29							Coriano	68 mq.	
30							Coriano	198 mq.	
31							Coriano	149 mq.	
32							Coriano	136 mq.	
33							Michellorie	1.095 mq.	
34							Michellorie	542 mq.	
35							Michellorie	609 mq.	
36							Presina	277 mq.	
37							Presina	1.558 mq.	
38							Presina	347 mq.	
39							Presina	178 mq.	
PUA 02					Capoluogo	3.092 mq.	Capoluogo	1.181 mq.	
PUA 03					Capoluogo	7.853 mq.	Capoluogo	452 mq.	
PUA 04					Capoluogo	629 mq.	Capoluogo	305 mq.	
PUA 06					Capoluogo	1.590 mq.	Capoluogo	1.130 mq.	
PUA 07					Coriano	668 mq.	Coriano	512 mq.	
PUA 08					Coriano	262 mq.	Coriano	458 mq.	
PUA 09					Coriano	1.267 mq.	Coriano	424 mq.	
PUA 10					Coriano	181 mq.	Coriano	151 mq.	
PUA 11					Michellorie	186 mq.	Michellorie	347 mq.	
PUA 12					Michellorie	686 mq.	Michellorie	1.870 mq.	
PUA 13					Michellorie	222 mq.	Michellorie	502 mq.	
PUA 14					Presina	986 mq.	Presina	780 mq.	
TOT.		47.440 mq.		14.970 mq.		97.691 mq.		29.429 mq.	

Verifica della Superficie Agricola Trasformata (SAT)

Il P.A.T. approvato ha identificato la Superficie Agricola Utilizzata (SAU) del Comune di Albaredo d'Adige con l'estensione di mq. 22.210.542 e la superficie agricola trasformabile (SAT) massima nel periodo di validità del PAT pari a mq. 317.139.

Nella tavola Allegato 1 sono riportati i dati relativi alla riduzione di SAU conseguente alla conferma delle aree di progetto individuate dal PRG e la riconversione a SAU delle varianti in riduzione. Il consumo di SAU con la presente variante risulta pari a mq. 86.035 e quindi pari a circa il 27% della disponibilità prevista dal PAT per il prossimo decennio.

<i>Superficie Agricola Utilizzata (SAU del PAT) =</i>	<i>mq. 22.210.542</i>	ATO	S.A.U.	S.A.T.	Riconversione a S.A.U.	Differenza
<i>Superficie Agricola Trasformata (SAT) dal PI =</i>	<i>mq. 101.546</i>	01	mq. 1.436.356	mq. 70.470	mq. 10.226	
<i>Varianti al PI che non incidono sulla SAU =</i>	<i>mq. 3.266</i>	02	mq. 883.165	mq. 17.409	mq. 565	
<i>((Dgrv n. 3650 del 2.11.2008)</i>		03	mq. 8.344.966	mq. 0	mq. 1.980	
<i>Superficie Terreni riconvertiti a SAU =</i>	<i>mq. 15.391</i>	04	mq. 5.205.112	mq. 3.555	mq. 1.680	
		05	mq. 6.340.943	mq. 10.112	mq. 940	
		Tot.	mq. 22.210.542	mq. 101.546	mq. 15.391	mq. 86.035

P.I. – VARIANTE N. 3 “VARIANTE VERDE N. 2 – 2018”

La presente Variante verde n.2 riguarda n. 21 interventi di depotenziamento/ riclassificazione di aree che da Zone di completamento residenziale (B0 e B2) all'interno del “consolidato residenziale” vengono riclassificate a Verde Privato o come Zona Agricola e da Zone C3 “Aree di Riqualificazione e Riconversione” vengono riclassificate come Zona Agricola, nello specifico:

-	scheda 2 – <u>P.I. Vigente:</u> Zona B2	mq 410 - mc 615	<u>P.I. V. Verde n. 2</u>	- Verde Privato;
-	" 3 – <u>P.I. Vigente:</u> Zona B2	mq 230 - mc 345	"	- Zona Agricola;
-	" 4 – <u>P.I. Vigente:</u> Zona B2	mq 105 - mc 158	"	- Verde Privato;
-	" 5/9 – <u>P.I. Vigente:</u> Zona B2	mq 215 - mc 323	"	- Zona Agricola;
-	" 6 – <u>P.I. Vigente:</u> Zona B2	mq 369 - mc 554	"	- Verde Privato;
-	" 7 – <u>P.I. Vigente:</u> Zona C3/2	mq 735 - mc 1103	"	- Zona Agricola;
-	" 8 – <u>P.I. Vigente:</u> Zona B0	mq 830 - mc 1660	"	- Verde Privato;
-	" 10 – <u>P.I. Vigente:</u> Zona B2	mq 530 - mc 795	"	- Zona Agricola;
-	" 11 – <u>P.I. Vigente:</u> Zona B2	mq 755 - mc 1133	"	- Zona Agricola;
-	" 12 – <u>P.I. Vigente:</u> Zona B2	mq 275 - mc 413	"	- Verde Privato;
-	" 13 – <u>P.I. Vigente:</u> Zona B2	mq 660 - mc 990	"	- Verde Privato e parte Zona Agricola;
-	" 14 – <u>P.I. Vigente:</u> Zona B2	mq 418 - mc 627	"	- Verde Privato;
-	" 15 – <u>P.I. Vigente:</u> Zona B0	mq 482 - mc 964	"	- Verde Privato;
-	" 16 – <u>P.I. Vigente:</u> Zona B2	mq 510 - mc 765	"	- Verde Privato;
-	" 17 – <u>P.I. Vigente:</u> Zona B2	mq 663 - mc 995	"	- Zona Agricola;
-	" 18 – <u>P.I. Vigente:</u> Zona B2	mq 250 - mc 375	"	- Verde Privato e parte Zona Agricola;
-	" 19 – <u>P.I. Vigente:</u> Zona B2	mq 210 - mc 315	"	- Zona Agricola;
-	" 20 – <u>P.I. Vigente:</u> Zona C3/1	mq 3900 - mc 5850	"	- Zona Agricola;
-	" 21 – <u>P.I. Vigente:</u> Zona B2	mq 220 - mc 330	"	- Verde Privato;
-	" 22 – <u>P.I. Vigente:</u> Zona B2	mq 700 - mc 1050	"	- Zona Agricola;
-	" 23 – <u>P.I. Vigente:</u> Zona B2	mq 960 - mc 1440	"	- Verde Privato;

Tali interventi di depotenziamento/ riclassificazione comportano le seguenti riduzioni:

- Tot. Zona B0 mq 1.312 – mc 2.624
- Tot. Zona B2 mq 7.480 – mc 11.223
- Tot. Zona C3/1 mq 3.900- mc 5.850
- Tot. Zona C3/2 mq 735 - mc 1.103

In merito a tali riduzioni va sottolineato che le Varianti Verdi di cui sopra, relativamente al depotenziamento/ riclassificazione delle zone B0 – B2, ricadenti all'interno del consolidato residenziale, non incidono sul dimensionamento e sul calcolo della S.A.U. previsti dal P.A.T., mentre relativamente al depotenziamento / riclassificazione delle Zone C3/1 – C3/2, il dimensionamento del P.I. vigente (PI - 1° fase, PI – 2° Fase – Variante n. 1 e P.I. Variante n. 2 “Variante verde n. 1”) e la verifica della Superficie Agricola Trasformata (di cui al precedente punto 5 “Variante verde n. 1 – 2016/ aggiornamento del dimensionamento del P.I.”) andrà aggiornato con successiva Variante al P.I. n. 4 in base alle riclassificazioni introdotte con:

- la scheda n. 7 (riduzione Zona C3/2 “Area di riqualificazione e riconversione” - ATO 5 “Coriano” per mq 735- l.t. 1,5 mc/mq – vol. mc 1.103);
N.B. In tale zona C3/2 sono ammesse destinazioni d’uso per:
-residenza;
-locali pubblico spettacolo e pubblici esercizi
-attività direzionali e commerciali;
- attività artigianali di servizio

- la scheda n. 20 (riduzione Zona C3/1 “Area di riqualificazione e riconversione” - ATO 2 “Albaredo d’Adige” per mq 3.900 - l.t. 1,5 mc/mq – vol. mc 5850).
N.B. In tale zona C3/1 sono ammesse destinazioni d'uso per:
 - attrezzature interesse comune e sportive
 - locali pubblico spettacolo e pubblici esercizi
 - attività direzionali e commerciali
 - attività artigianali di servizio

Comunque ad ogni buon conto si riporta di seguito il riepilogo e la sintesi del dimensionamento P.I. Variante n. 3 – “Variante verde n. 2- 2018”.

RIEPILOGO DEL DIMENSIONAMENTO - P.I. VARIANTE n. 3 -"VARIANTE VERDE n. 2" - 2018

N. Progr. Richiesta	DATA	N. PROT.	RICHIEDENTE	INDIVIDUAZIONE CATASTALE		A.T.O.	PI VIGENTE	RICHIESTA	ZONA B		ZONA C3 Area di riqualificazione e riconversione	
				Fg N.	Map N.				Area in riduzione	Volume in riduzione	Area in riduzione	Volume in riduzione
2	06/07/2016	7207	Brunelli Elena e Matteo	19	52-107 Via Villaraspa	ATO 3 Presina	Zona B2 residenziale semiestensiva di completamento/ Zona Agricola	CHIEDONO la riclassificazione dell'area di proprietà da zona B2 a zona agricola / verde privato.	410	615		
3	15/07/2016	7549	Ruffo Riccardo ed Elena	33	22-32 Via Zurlare	ATO 5 Coriano	Zona B2 residenziale semiestensiva di completamento/ Zona Agricola	CHIEDONO la riclassificazione dell'area di proprietà da zona B2 a zona agricola / verde privato.	230	345		
4	29/11/2016	12643	Dallapellegrina Alfonso	18	11 Via Villaraspa	ATO 3 Presina	Zona B2 residenziale semiestensiva di completamento/ Zona Agricola	CHIEDE che i ca mq 440 del mappale 11 di proprietà vengano ripristinati da zona B2 a zona agricola per i seguenti motivi: 1. l'area si trova internamente ad altri fabbricati già esistenti; 2. è lontana ca 45 m dal manto stradale; 3. è raggiungibile percorrendo una strada interrata di tipo agricolo che porta nei campi; 4. non è quindi idonea per un edificio di tipo abitativo; 5. il richiedente, vista l'età non pensa di utilizzare la stessa per edifici ad uso agricolo (capannone)	105	158		
05/ 09	10/01/2017/ 22/02/2017	190/ 2089	Baldin Patrizio / Baldin Luciano	14	125-127 Via Villaraspa	ATO 3 Presina	Zona B2 residenziale semiestensiva di completamento/ Zona Agricola	Il richiedente venuto a conoscenza solo nell'annualità in corso da accertamenti ICI subiti per gli anni 2009/2010/2011 che terreni agricoli di proprietà sono passati ad aree edificabili CHIEDE che i mappali 125 e 127, per rispettivi mq 882 e mq 149 vengano considerati come terreni agricoli.	215	323		
6	06/02/2017	1422	Marchi Maria, Sandrini Chiara, Sandrini Maurizio, Sandrini Stefania	6	1243 Via Europa	ATO 2 Albaredo d'Adige	Zona B2 residenziale semiestensiva di completamento	CHIEDONO la riclassificazione dell'area di proprietà da zona B2 a verde privato	369	554		
7	15/02/2017	1813	Bergamasco Gianni e Pasqualotto Paola	32	842 Via Gennari	ATO 5 Coriano	Zona C3 Area di riqualificazione e riconversione	CHIEDONO la riclassificazione dell'area di proprietà, identificata nel PI come Zona C3 - Aree di riqualificaione e riconversione, affinché sia privata della sua edificabilità e sia resa inedificabile.			735	1103

8	22/02/2017	2087	Boscagin Beniamino, Biagio e Filomena	6	368-1765-1766 Via Piave	ATO 2 Albaredo d'Adige	Zona B0 Residenziale intensiva di completamento	CHIEDONO che le aree di proprietà, situate in Via Piave, siano rese inedificabili in quanto pertinenza dei fabbricati esistenti	830	1660		
10	22/02/2017	2132	Fusaro Jerta e Paola Patrizia Lella	14	241 Via Villaraspa	ATO 3 Presina	Zona B2 residenziale semiestensiva di completamento	CHIEDONO che al terreno di proprietà in parte edificabile venga cambiata la classificazione da zona B2 a verde privato/ agricola	530	795		
11	23/02/2017	2198	Guzzo Giovanni	33	431 Via Zurlare	ATO 5 Coriano	Zona B2 residenziale semiestensiva di completamento	CHIEDE , in qualità di proprietario del terreno che venga cambiata la zona da B" a verde privato/ agricola in quanto trattasi di evidente errore cartografico poiché per tale terreno è già stato chiesto di togliere l'edificabilità nell'anno 2010 e la richiesta è stata accolta con l'adozione e successiva approvazione del PAT. Nel PAT l'area di proprietà ricade in terreno agricolo e non in ambito consolidato.	755	1133		
12	24/02/2017	2226	Micheletto Delfina e Brehoi Monica	33	34 Via Zurlare	ATO 5 Coriano	Zona B2 residenziale semiestensiva di completamento	CHIEDONO che l'area di proprietà di mq 667 ricadente in zona B2 sia resa inedificabile.	275	413		
13	27/02/2017	2296	De Cao Antonio		213-185 parte Via Villaraspa	ATO 3 Presina	Zona B2 residenziale semiestensiva di completamento	CHIEDE che venga ridotta l'area edificabile di proprietà, individuata ai mappali 213 parte e 185 parte, e privata della sua edificabilità.	660	990		
14	27/02/2017	2297	Contri Alex		60-116-168-167 Via Villaraspa	ATO 3 Presina	Zona B2 residenziale semiestensiva di completamento	CHIEDE di riclassificare e privare della sua edificabilità, l'area di proprietà di ca mq 1.270, ricadente in Zona B2.	418	627		

15	27/02/2017	2306	Selmo Antonio	6	69 Via Roma	ATO 2 Albaredo d'Adige	Zona B0 Residenziale intensiva di completamento	CHIEDE la riclassificazione dell'area di proprietà, ricadente in Zona B3, affinché venga privata della sua attualmente riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e sia resa così inedificabile, in quanto il terreno è recintato da muri, non prospetta sulla pubblica via ed è privo di accesso indipendente, precisamente trattasi di una superficie di forma rettangolare allungata avente lunghezza di m 9, oltre a quanto detta striscia è disposta in prossimità di edifici che ergenti sulle proprietà confini preludono e influenzano in modo pesante e determinante la possibilità edificatoria del lotto che manca comunque degli stacchi utili necessari per poter costruire.	482	964		
16	28/02/2017	2334	Gnesato Daniele, Gabriele, Mariella, Michele e Crestanello Anna Teresa	18	31 Via Villaraspa	ATO 3 Presina	Zona B2 residenziale semiestensiva di completamento	CHIEDONO in qualità di proprietari del terreno censito al Fg 18 mapp. 31 in parte edificabile (ca mq 530) che venga cambiata la zona da B2 a verde privato / zona agricola.	510	765		
17	01/03/2017	2383	Dalla Pellegrina Laura	18	688 parte e 678 parte Via Villaraspa	ATO 3 Presina	Zona B2 residenziale semiestensiva di completamento	CHIEDE che venga convertita in zona agricola l'area edificabile, ricadente in Zona B2 nel PI, sulle particelle censite al Fg. 18 mapp. 688 parte e 678 parte, rispettivamente ciascuna per mq 286 e mq 377.	663	995		
18	23/05/2017	5359	Tobaldini Terenzia	32	408 Via Venezia	ATO 5 Coriano	Zona B2 residenziale semiestensiva di completamento	CHIEDE affinché venga modificata la zonizzazione di Piano che definisce il terreno identificato catastalmente al NTC del Comune di Albaredo al Fg 32 map. 408 esteso per complessivi mq. 250 "Area edificabile" in area agricola in quanto trattasi di piccolo e strettissimo lotto di terreno agricolo, ora utilizzato come cappezzagna di collegamento tra i diversi fondi agricoli e pertanto senza alcun interesse e carattere di edificabilità	250	375		
19	04/08/2017	8139	Chiavegato Martina	32	822 Via Venezia	ATO 5 Coriano	Zona B2 residenziale semiestensiva di completamento	CHIEDE , in qualità di proprietaria di una porzione di terreno catastalmente identificata al Fg. 32 mapp. 822, utilizzata ai soli fini agricoli quale capezzagna per il transito dei mezzi e persone adette al settore agricolo, venga annullata la previsione di edificabilità e riportata ad area verde, ed inoltre RICHIEDE la revisione/ esenzione dai ruoli ICI, in quanto data la modesta estensione dell'area indicata in Zona B2 e la effettiva impossibilità di utilizzo ai fini edificatori della stessa.	210	315		
20	14/09/2017	9407	Prà Renzo	10	22 Via Serega	ATO 2 Albaredo d'Adige	Zona C3 Area di riqualificazione e riconversione	CHIEDE di variare una porzione di zona territoriale omogenea del terreno di proprietà censito al catasto terreni al Fg. 10 mapp. 22, riducendo il perimetro della zona edificabile, stralciando l'area ad est della linea che delimita la fascia di rispetto da allevamenti mutando quest'ultima da zona C3 a zona agricola. Attualmente l'area ha una superficie complessiva catastale di 18.600 e con questa richiesta di riduzione si ottiene una superficie edificabile di mq 15.000 e una superficie agricola di mq 3.600.			3900	5850
21	06/02/2018	1572	Donà Adelmo	9	855-858 Via Serega	ATO 2 Albaredo d'Adige	Zona B2 Residenziale semiestensiva di completamento	CHIEDE che l'area di proprietà, ricadente in zona B2/33, venga resa inedificabile con classificazione a verde privato o altro simile.	220	330		

22	16/01/2018	689	Perandin Giancarlo e Giovanni	32	91-260 Via Belvedere	ATO 5 Coriano	Zona B2 Residenziale semiestensiva di completamento	CHIEDONO in qualità di proprietari del terreno censito al Fg. 32 mapp n 92 e 260 (ca mq 1700) ricadente in zona B2, che venga cambiata la classificazione di zona da B2 a verde privato/ agricola.	700	1050		
23	08/05/2018	4944	Bellini Antonio- Giuliano- Maria- Rosanna	18	189-20 Via Villaraspa	ATO 3 Presina	Zona B2 Residenziale semiestensiva di completamento	CHIEDONO in qualità di proprietari del terreno censito al FG. 18 mapp 189 e 20, in parte edificabile, che venga cambiata la zona da B2 a verde privato/ agricola.	960	1440		
Totale riduzioni aree/ volumi									7691	13847	4635	6953

Sintesi dimensionamento P.I. Variante n. 3 – “Variante Verde n. 2 - 2018”

ATO	Riduzione ZONA B (B0- B2) (mc)	Riduzione ZONA C3/1 (mc) N.B. in tale zona sono ammesse destinazioni d'uso per: -attrezzature interesse comune e sportive -locali pubblico spettacolo e pubblici esercizi -attività direzionali e commerciali -attività artigianali di servizio	Riduzione ZONA C3/2 (mc) N.B. in tale zona sono ammesse destinazioni d'uso per: -residenza; -locali pubblico spettacolo e pubblici esercizi -attività direzionali e commerciali; - attività artigianali di servizio	TOTALE (mc)	AB. TEORICI 215 mc/ab	FABBISOGNO STANDARD 30 mq/ab
1	0	0	0	0	0	
2	-3508	-5850 (non residenziali)	0	-9358	-16	
3	-6713	0	0	-6713	-31	
4	0	0	0	0	0	
5	-3631	0	-1103	-4734	-22	
TOTALE					-69	-2070

Pertanto la Variante Verde n. 2 comporta una riduzione della Zona B (B0-B2) all'interno del consolidato residenziale di:

- Tot. Zona B0 mq 1.312 – mc 2.624
- Tot. Zona B2 mq 7.480 – mc 11.223
- Tot. Zona C3/1 mq 3.900- mc 5.850
- Tot. Zona C3/2 mq 735 - mc 1.103

Verifica Compatibilità Idraulica

La presente Variante n. 3 al P.I. “Variante Verde n. 2” viene accompagnata dalla Asseverazione di Non Necessità di Valutazione della Compatibilità Idraulica di seguito allegata.

Elaborati di Variante n. 3 al P.I. “Variante Verde n. 2”

La Variante Verde n. 2 si compone dei seguenti elaborati:

- Elaborato n. 1 – Relazione tecnica;
- Elaborato n. 2 – Fascicolo Schede Varianti sc 1:2000;
- Elaborato n. 3 – Zone territoriali Omogenee Quadrante Nord sc. 1:5000;
- Elaborato n. 4 – Zone territoriali Omogenee Quadrante Sud sc. 1:5000;

Elaborati di VAS – V.Inc.A

- **VAS 01** - Verifica di Assoggettabilità alla VAS (D.lgs. 4/2008, art.12 e Dgr 791/2009);
- **VAS 02** - Verifica di Assoggettabilità alla VAS (D.lgs. 4/2008, art.12 e Dgr 791/2009) - Elenco delle Autorità ambientali;
- **VINCA 01** - Dichiarazione di non avvio procedura di V.Inc.A D.g.r. n.1400/2017 – Allegato E.

Studio Architetto Roberto Sbrogiò

COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE (VR)

PIANO DEGLI INTERVENTI – VARIANTE N. 3 – “VARIANTE VERDE N. 2 - 2018” art. 7 L.R. 4/2015

**ASSEVERAZIONE DI NON NECESSITA DELLA REDAZIONE
DELLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA, DGRV N. 3637 del 13.12.2002 e
DGRV n. 2948 del 06/10/2009**

Il sottoscritto Arch. Roberto Sbrogiò, nato a Venezia il 09/10/1948, residente a Costermano sul Garda (VR) Via Belvedere 42/A con Studio a Verona in via G. della Casa n. 9, iscritto all'Ordine degli Architetti di Verona al n. 1136, in qualità di tecnico progettista della Variante in oggetto:

viste

le disposizioni di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 2948 del 06/10/2009 in materia di Valutazione della Compatibilità Idraulica nella formazione di nuovi strumenti urbanistici o di loro Varianti

considerato che

- la Variante in oggetto riguarda n. 23 richieste di depotenziamento/ riclassificazione, di cui n. 21 ritenute ammissibili a seguito istruttoria, per verificarne la loro ammissibilità in coerenza con le finalità di contenimento di consumo di suolo, di cui all'art. 7, comma 2-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. 1”:
 - 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;
- tutti gli interventi previsti dalle n.21 richieste, ritenute ammissibili, sono relativi a depotenziamento/ riclassificazione di aree che da Zone di completamento residenziale (B0 e B2) all'interno del “consolidato residenziale” vengono riclassificate a Verde Privato o come Zona Agricola e da Zone C3 “Aree di Riqualificazione e Riconversione” vengono riclassificate come Zona Agricola;
- gli interventi previsti sono rappresentati con apposite Schede Varianti riportanti “Dati Generali Variante-stralcio P.I. Vigente – stralcio P.I. Variante” raccolte nell'elaborato 2 “Fascicolo Schede Varianti”;
- in merito a tali modifiche della Variante al P.I. n. 3 – “Variante Verde n. 2” del Comune di Albaredo d'Adige (VR) si sottolinea che:
 - non comportano trasformazioni territoriali che possano modificare in modo significativo il regime idraulico del suolo

ASSEVERA

che le variazioni dell'utilizzo del territorio della Variante Verde in oggetto non comportano un'alterazione significativa del regime idraulico e pertanto, ai sensi della D.G.R. n. 2948/2009, non necessita la valutazione idraulica.

Verona, 20 Giugno 2018

Arch. Roberto Sbrogiò

