

PROVINCIA  
DI  
VERONA

COMUNE  
DI  
GREZZANA



# PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE N. 9

ELABORATO  
N. **1**

## RELAZIONE

*Sindaco*  
Ing. Arturo Alberti

*Assessore all'Urbanistica*  
Dott. Plinio Menegalli

*Responsabile Area Tecnica*  
Geom. Simone Braga

GIUGNO  
2020

Gruppo di Progettazione

*Progettista - Urbanista*  
Arch. Roberto Sbrogiò

*VFSA - V.INC.A. arch. Emanuela Volta*

*V.C.I. Arch. Roberto Sbrogiò*

*Quadro Conoscitivo:*  
dott. Arcangelo Condomitti



**Comune di Grezzana****Provincia di Verona****PIANO DEGLI INTERVENTI – VARIANTE n. 9****ai sensi dell'art. 18, L.R. 11/2004****PREMESSA**

La legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 sostituisce il Piano Regolatore Generale (PRG) della L.R. 61/85 con il **Piano Regolatore Comunale** che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)** e in disposizione operative, contenute nel **Piano degli Interventi (P.I.)**:

- **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;
- **il Piano degli Interventi (P.I.)** è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., 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 Comune di Grezzana è dotato di un Piano di Assetto del Territorio Comunale, approvato dalla Regione Veneto in Conferenza di Servizi in data 15.07.2008 e ratificato con D.G.R.V. n. 2369 del 08.08.2008, a cui è seguita la Variante parziale n. 1 relativa solo ad alcuni art. delle N.T. approvata dalla Regione Veneto con D.G.R.V. n. 254 del 05.03.2013.

Successivamente il Comune si è dotato dello strumento operativo cioè del Piano degli Interventi (P.I.) e sue Varianti (approvate ai sensi degli art. 17 e 18 della L.R. 11/2004) di seguito elencate:

- PI - 1° fase – D.C.C. n. 47 del 30.09.2010;
- PI - 2° fase – Delibera Commissario ad Acta n. 2 del 27.04.201;
- PI - 2° fase – 1° Variante – D.C.C. n. 43 del 04.07.2012;
- PI - 2° fase – 3° Variante – D.C.C. n. 58 del 10.07.2013;
- PI - 2° fase – 4° Variante – D.C.C. n. 2 del 30.01.2017;
- PI - 5° Variante – Variante Verde art. 7 L.R. 4/15 – D.C.C. n. 41 del 19.07.2017.
- PI - 6° Variante - D.C.C n. 21 del 27.06.2019;
- PI - 7° Variante - D.C.C n. 22 del 27.06.2019;
- PI - 8° Variante - D.C.C n. 12 del 01.04.2020;

Con D.C.C. n.31 del 29.07.2019 il Comune ha altresì adottato la Variante n. 2 al PAT, attualmente in fase di ultimazione dell'iter di istruttoria da parte della Provincia di Verona per la sua approvazione.

**RELAZIONE TECNICA**

A seguito istanze pervenute al Protocollo, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di procedere alla predisposizione della Variante puntuale n. 9 al P.I., al fine di un'ulteriore aderenza delle sue previsioni alle richieste provenienti dal territorio.

**Nello specifico**, in riferimento alla D.G.C. n. 48 del 29.04.2020 *“Modifica delle Norme Operative di intervento allegata al vigente Piano degli Interventi - Atto di indirizzo”* **la variante consiste:**

- modifica alle NTO del PI rimodulando l'importo del contributo di sostenibilità previsto all'art. 109 per agevolare gli interventi edilizi sugli edifici siti in loc. Monte Comun e consentire conseguentemente la concreta attuazione delle previsioni di Piano, come da richieste pervenute al Comune in data 03.12.2019 prot. 24958 ed in data 11.02.2020 prot. n. 2700 e n. 2701, con le quali i proprietari degli edifici in loc. Monte Comun hanno evidenziato l'eccessiva onerosità del contributo previsto all'art. 109 (€ 50/ mc di incremento volumetrico ove risulta stabilita la residenza anagrafica del proprietario e pari a € 100/mc ove non risulta stabilita la residenza anagrafica) ben più elevato del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01, manifestando l'intenzione di non procedere agli interventi di riqualificazione dei propri edifici, il che comporterebbe un loro abbandono e di conseguenza un aumento del degrado generale della località, vanificando la riqualificazione ambientale della località prevista dal PI.

**In merito alle succitate richieste dei privati, l'Amministrazione Comunale propone una riduzione del contributo pari al 65% dell'attuale importo, ritenendola giustificata per non vanificare la riqualificazione ambientale della località Monte Comun.**

**Pertanto la Variante comporta la modifica dell'art. 109 delle NTO del PI come di seguito riportato.**

## **TESTO VIGENTE**

### **Art. 109 Verde privato "Monte Comun"**

*Nella zona identificata come "Monte Comun" il Piano di Assetto del Territorio nella Tavola 4 ha delimitato alcune zone di urbanizzazione consolidata. Tali zone sono classificate nel Piano degli Interventi quali zone a "Verde Privato" normate dalle Norme Operative, Titolo VII, 7.1 Verde Privato.*

*In deroga al predetto punto 7.1, ed esclusivamente per le zone identificate con il toponimo "Monte Comun", per gli edifici residenziali esistenti sono ammessi gli incrementi volumetrici di seguito specificati:*

*Per ogni edificio residenziale ove risulta stabilita la residenza anagrafica alla data di adozione delle presenti Norme di Attuazione è ammesso un incremento volumetrico sino al raggiungimento di mc. 600 con destinazione residenziale, compreso il volume esistente, senza aumento delle unità immobiliari, a condizione che:*

- *se si procede all'ampliamento del volume sia garantito il rispetto delle vigenti norme sulla sicurezza delle costruzioni e degli impianti, e sul consumo energetico, anche per la parte di edificio preesistente;*
- *venga comunque mantenuto un unico corpo di fabbrica, anche ottenuto dalla demolizione del preesistente;*
- *il titolare residente stipuli con il comune un impegno al mantenimento della residenza per almeno dieci anni e l'impegno alla eventuale cessione gratuita dei terreni necessari ad allargamenti stradali e/o realizzazione di impianti tecnologici;*
- *venga versato un contributo di sostenibilità pari ad € 50,00 per ogni mc. di incremento volumetrico. In caso di realizzazione di edifici in classe classificata come "CASACLIMA" o equivalente (classe Oro o A) il succitato contributo di sostenibilità verrà ridotto del 50%.*

*Per ogni edificio residenziale ove non risulta stabilita la residenza anagrafica del proprietario è ammesso un incremento volumetrico sino al raggiungimento di mc. 450 con destinazione residenziale, compreso il volume esistente, senza aumento delle unità immobiliari, a condizione che:*

- *se si procede all'ampliamento del volume esistente sia garantito il rispetto delle vigenti norme sulla sicurezza delle costruzioni e degli impianti, e sul consumo energetico, anche per la parte di edificio preesistente;*
- *venga comunque mantenuto un unico corpo di fabbrica, anche ottenuto dalla demolizione del preesistente;*
- *il titolare proprietario stipuli con il comune un impegno alla eventuale cessione gratuita dei terreni necessari ad allargamenti stradali e/o realizzazione di impianti tecnologici;*
- *venga versato un contributo di sostenibilità pari ad € 100,00 per ogni mc. di incremento volumetrico.*

*Il contributo di sostenibilità sarà annualmente aggiornato prendendo a riferimento la variazione percentuale rispetto all'anno precedente contenuta nella deliberazione annuale del Consiglio Comunale di "Determinazione dei valori venali delle aree fabbricabili".*

## **TESTO MODIFICATO**

### **Art. 109 Verde privato "Monte Comun"**

*Nella zona identificata come "Monte Comun" il Piano di Assetto del Territorio nella Tavola 4 ha delimitato alcune zone di urbanizzazione consolidata. Tali zone sono classificate nel Piano degli Interventi quali zone a "Verde Privato" normate dalle Norme Operative, Titolo VII, 7.1 Verde Privato.*

*In deroga al predetto punto 7.1, ed esclusivamente per le zone identificate con il toponimo "Monte Comun", per gli edifici residenziali esistenti sono ammessi gli incrementi volumetrici di seguito specificati:*

*Per ogni edificio residenziale ove risulta stabilita la residenza anagrafica alla data di adozione delle presenti Norme di Attuazione è ammesso un incremento volumetrico sino al raggiungimento di mc. 600 con destinazione residenziale, compreso il volume esistente, senza aumento delle unità immobiliari, a condizione che:*

- se si procede all'ampliamento del volume sia garantito il rispetto delle vigenti norme sulla sicurezza delle costruzioni e degli impianti, e sul consumo energetico, anche per la parte di edificio preesistente;*
- venga comunque mantenuto un unico corpo di fabbrica, anche ottenuto dalla demolizione del preesistente;*
- il titolare residente stipuli con il comune un impegno al mantenimento della residenza per almeno dieci anni e l'impegno alla eventuale cessione gratuita dei terreni necessari ad allargamenti stradali e/o realizzazione di impianti tecnologici;*
- venga versato un contributo di sostenibilità pari ad € 17,50 per ogni mc. di incremento volumetrico. In caso di realizzazione di edifici in classe classificata come "CASACLIMA" o equivalente (classe Oro o A) il suddetto contributo di sostenibilità verrà ridotto del 50%.*

*Per ogni edificio residenziale ove non risulta stabilita la residenza anagrafica del proprietario è ammesso un incremento volumetrico sino al raggiungimento di mc. 450 con destinazione residenziale, compreso il volume esistente, senza aumento delle unità immobiliari, a condizione che:*

- se si procede all'ampliamento del volume esistente sia garantito il rispetto delle vigenti norme sulla sicurezza delle costruzioni e degli impianti, e sul consumo energetico, anche per la parte di edificio preesistente;*
- venga comunque mantenuto un unico corpo di fabbrica, anche ottenuto dalla demolizione del preesistente;*
- il titolare proprietario stipuli con il comune un impegno alla eventuale cessione gratuita dei terreni necessari ad allargamenti stradali e/o realizzazione di impianti tecnologici;*
- venga versato un contributo di sostenibilità pari ad € 35,00 per ogni mc. di incremento volumetrico.*

*Il contributo di sostenibilità sarà annualmente aggiornato prendendo a riferimento la variazione percentuale rispetto all'anno precedente contenuta nella deliberazione annuale del Consiglio Comunale di "Determinazione dei valori venali delle aree fabbricabili".*

**VERIFICA DIMENSIONAMENTO – PI – VARIANTE N.9**

Come precedentemente evidenziato nella descrizione della Variante, trattandosi di modifiche di carattere normativo all'art. 109 delle NTO del PI, la stessa non incide sul dimensionamento residuo del P.I.

**DICHIARAZIONE NON NECESSITA' V.INC.A DGRV N. 1400/2017– PI – VARIANTE N.9**

La variante n. 9 al PI è stata sottoposta alla procedura per la valutazione di incidenza ambientale, ai sensi delle vigenti disposizioni regionali in materia, a seguito della quale È STATA DICHIARATA LA NON NECESSITA' V.INC.A - D.G.R.V. 1400/2017.

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA VAS – VERIFICA FACILITATA DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE (VFSA)**

La variante n. 9 al PI è stata sottoposta alla procedura VFSA.

**DICHIARAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA – PI – VARIANTE N.9**

Trattandosi di Variante esclusivamente normativa legata alla modifica della quantificazione del contributo perequativo di un ambito del territorio comunale (loc. Monte Comun) già precedentemente normato dal PI, E' STATA DICHIARATA LA NON NECESSITA' DI VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA (V.C.I.).

**ELABORATI DI P.I. – VARIANTE N. 9**

Il P.I. – Variante n. 9 si compone dei seguenti elaborati (riportanti le modifiche introdotte)

1. Relazione;
2. Stralcio normativo NTO - PI – art. 109 – testo vigente/ testo modificato;
3. Dichiarazione di non necessità V.INC.A;
4. Dichiarazione di non necessità della Valutazione di Compatibilità Idraulica;
5. VAS - Verifica facilitata di sostenibilità ambientale.

**N.B. A seguito D.C.C. di approvazione della Variante n. 9 gli elaborati della stessa saranno integrati con il CD di aggiornamento del Quadro Conoscitivo del PI vigente con l'introduzione delle modifiche normative all'art. 109 delle NTO del PI apportate con la Variante in oggetto.**