



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO

Provincia di Verona

3 PI

Elaborato

d08

01

Scala

Relazione

Il Sindaco
Alessandro Gardoni

Il Segretario comunale
Dott. Emilio Scarpari

Settore Urbanistica -
Edilizia Privata

Il progettista
Arch. Maddalena Anselmi

GRUPPO DI LAVORO
Maddalena Anselmi
Roberto Silvestri

Marzo 2021

SOMMARIO

1. LA FILOSOFIA DEL PIANO.....	2
2. INTRODUZIONE.....	4
3. TERZO PIANO DEGLI INTERVENTI.....	6
LA PROCEDURA DI FORMAZIONE DEL PIANO.....	6
IL DOCUMENTO DEL SINDACO.....	7
MANIFESTAZIONI DI INTERESSE.....	9
CONTENUTI ED OBIETTIVI.....	12
VALUTAZIONE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE.....	13
INTERVENTI ATTUANTI DAL TERZO PIANO DEGLI INTERVENTI.....	17
<i>Elemento di degrado.....</i>	<i>17</i>
<i>Modifica destinazione urbanistica senza consumo di suolo.....</i>	<i>17</i>
<i>Riqualificazione e riconversione territoriale.....</i>	<i>17</i>
<i>Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo.....</i>	<i>17</i>
<i>Classificazione nuova corte.....</i>	<i>18</i>
<i>Gradi di protezione.....</i>	<i>18</i>
<i>Attività produttiva fuori zona.....</i>	<i>18</i>
<i>Credito edilizio.....</i>	<i>19</i>
<i>Lotto libero.....</i>	<i>19</i>
<i>Modifiche NTO.....</i>	<i>19</i>
4. OSSERVAZIONI.....	27
DIMENSIONAMENTO - INTRODUZIONE.....	28
5. DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI.....	28
6. DIMENSIONAMENTO PAT.....	30
7. DIMENSIONAMENTO TERZO PIANO DEGLI INTERVENTI.....	31
8. ELENCO DEGLI ELABORATI DEL TERZO PI.....	32

TESTO ADEGUATO AL PARERE N. 81 DEL 10/7/2020 DELLA COMMISSIONE REGIONALE VAS (TESTO RIPORTATO CON IL COLORE ROSSO), AL PARERE N. 23 VAS N. 23 DEL 04/02/2021 E CON IL PARERE DEL GENIO CIVILE DI VERONA PROT. 475791 DEL 09/11/2020 (TESTI RIPORTATI CON IL COLORE VERDE).

1. LA FILOSOFIA DEL PIANO

Il territorio di Valeggio sul Mincio appartiene al sistema del Baldo-Garda . La Tavola delle invarianti del Paesaggio del PAT dipinge un quadro in cui si compenetrano le tessere di un mosaico articolato in elementi urbanizzati, colture seminate, frutteti e vigneti, e quelle della vegetazione arborea-arbustiva composta dalle zone boscate, in modo particolare in corrispondenza dei rilievi delle colline moreniche, e dalle formazioni riparali lungo il fiume Mincio.

Nelle aree di pianura utilizzate per l'agricoltura, il paesaggio è fortemente caratterizzato dalle colture seminate e dai frutteti. Gli ambienti naturali in questo contesto sono assai ridotti, ma ne rappresentano comunque in modo significativo l'identità. Da rilevare, inoltre, la presenza numerosi allevamenti..

Si delinea così un paesaggio a matrice agricola in cui spiccano diversi elementi a carattere storico-testimoniale, ma anche ambiti da recuperare al fine di ricucire l'integrità del paesaggio.

La Convenzione europea del paesaggio, ratificata a Firenze nell'anno 2000, entrata in vigore in Italia nell'ottobre 2006, ed in parte recepita dal Codice dei Beni ambientali e del Paesaggio, afferma il principio secondo cui "il paesaggio è in ogni luogo [...], nelle aree urbane e nelle campagne, nei territori degradati come in quelli di grande qualità, nei luoghi considerati eccezionali come in quelli della vita quotidiana", riconoscendo il paesaggio quale "componente essenziale del contesto di vita delle popolazioni, espressione della diversità del loro comune patrimonio culturale e naturale e fondamento della loro identità." Costata inoltre che "il paesaggio svolge importanti funzioni di interesse generale, sul piano culturale, ecologico, ambientale e sociale e costituisce una risorsa favorevole all'attività economica, e che, se salvaguardato, gestito e pianificato in modo adeguato, può contribuire alla creazione di posti di lavoro". Sulla base di tali posizioni, si può affermare che il paesaggio sia definito da una complessità di elementi fisici, immateriali e di relazioni, e che non sia statico, ma si

modifichi con l'azione dell'uomo adattandosi alle esigenze delle diverse epoche. In quest'ottica, i paesaggi degradati rappresentano una grande opportunità, perché rappresentano riserve di spazio che ci consentono di virare rispetto alle scelte passate favorendo una crescita consapevole e virtuosa, un nuovo adattamento. Il paesaggio assume così la connotazione tipica della resilienza, caratterizzato dalla capacità di adattarsi in maniera positiva agli eventi traumatici che lo riguardano, a ricostruirsi e riorganizzarsi restando sensibile alle opportunità positive che gli vengono offerte, senza alienare la propria identità.

La ricomposizione del paesaggio e della scena urbana diventano così il fulcro delle proposte di piano, costruito allo scopo di rivitalizzare parti del territorio attualmente in disuso, di riappropriarsi degli ambiti di degrado e di ricucire il tessuto urbano favorendo ed incentivando la nascita di nuove relazioni sociali.

L'attuazione di tali azioni prevede l'utilizzo dell'istituto del credito edilizio quale elemento fondamentale nell'ammissibilità delle trasformazioni, al fine di dare vita ad un "sistema virtuoso" fondato sul recupero e la valorizzazione. Queste azioni si propongono come obiettivo primario la valorizzazione del territorio e della qualità urbana evitando il consumo di suolo agricolo, recuperando e riqualificando ciò che è già stato trasformato o, in alternativa, consumando nuovo suolo solamente dopo aver attuato delle azioni virtuose sul territorio.

2. INTRODUZIONE

La legge urbanistica n. 11/2004, promulgata dalla Regione Veneto, ha profondamente modificato l'approccio alla progettazione urbanistica e le metodologie necessarie allo sviluppo di un Piano Regolatore Comunale.

La pianificazione degli obiettivi si attua attraverso il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e il Piano degli Interventi (P.I.), che insieme costituiscono il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.).

Il Comune di Valeggio sul Mincio è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato nella Conferenza di Servizi con la Provincia di Verona e la Regione del Veneto in data 26/09/2013, ratificato con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 1846 del 15/10/2013 pubblicata in data 05/11/2013 sul B.U.R. n. 94, e divenuto efficace in data 21/11/2013.

Tale Piano è stato elaborato sulla base di previsioni decennali, fissando obiettivi, trasformazioni ammissibili, scelte strategiche e di sviluppo del territorio, dettate dall'elaborazione di un quadro conoscitivo attraverso il quale si è analizzato e "compreso" il territorio, le sue caratteristiche, le fragilità e le criticità, gli elementi qualitativi da valorizzare, riqualificare e sviluppare, secondo una logica di sviluppo sostenibile e durevole, di tutela delle identità storico-culturali, di salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale, della difesa dal rischio idraulico, e del coordinamento con le politiche di sviluppo di scala nazionale ed europea.

Il Piano degli Interventi è il dispositivo operativo, che attua le scelte operate dal P.A.T., così come previsto nell'art. 12 L.R. 11/2004 : "è lo strumento urbanistico che, in coerenza ed in attuazione del P.A.T., individua, disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e 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 Primo Piano degli interventi del comune di Valeggio è redatto in fasi successive:

- fase 1, approvata con D.C.C. n. 80 del 27/11/2014;
- fase 2, approvata con D.C.C. n. 81 del 27/11/2014;

- fase 3 conclusa con D.C.C. n. 44 del 28/5/2015, che recepisce le precedenti fasi 1 e 2.

Il PI n. 1 è stato poi modificato con successive varianti:

- variante n. 1 approvata con D.C.C. n. 78 del 29/10/2016;
- variante n. 2 approvata con D.C.C. n. 64 del 17/9/2017;
- variante n. 3 approvata con D.C.C. n. 19 del 28/4/2016;
- variante n. 4-Variante Verde 2016, approvata con D.C.C. n. 53 del 29/9/2017;
- variante n. 5-SUAP approvata con D.C.C. n. 9 del 9/3/2017;
- variante n. 6 approvata con D.C.C. n. 61 del 25.10.2018

Si è poi proceduto con l'elaborazione del Secondo Piano degli Interventi approvato con D.C.C. n. 13 del 20/4/2017. Il Secondo Piano degli Interventi è stato poi modificato con successive varianti:

- variante n. 1 approvata con D.C.C. n. 60 del 26/10/2017;
- variante n. 2 approvata con D.C.C. n. 52 del 26/9/2018.

Con D.C.C. n. 62 del 28/10/2018 si è approvata la "Ricognizione varianti al PI approvate dopo il 29/9/2017-Aggiornamento elaborati", che non costituisce variante al Piano degli Interventi vigente.

3. TERZO PIANO DEGLI INTERVENTI

Con il presente atto l'Amministrazione comunale di Valeggio sul Mincio si appresta ad affrontare il Terzo Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 L.R. 11/2004 e nel rispetto di quanto definito dalla L.R. 14/2017, al fine di perseguire gli obiettivi della recente normativa regionale in materia di contenimento del consumo del suolo, e dare risposta immediata alle puntuali e circoscritte esigenze della collettività. Il Piano ha intrapreso il proprio iter il 21/1/2019 con la pubblicazione dell'*Avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse all'inserimento nel Terzo Piano degli Interventi*, con il quale si è disposto che entro 30 giorni dalla pubblicazione dello stesso, ovvero entro il 19/2/2019, gli aventi titolo che avessero interesse potessero presentare richieste e proposte.

Il presente Piano si è confrontato con le modifiche introdotte dalle recenti disposizioni emanate dalla Regione Veneto in materia di governo del territorio, in specifico con la L.R. 14 del 6/6/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", pubblicata nel BUR n. 56 del 9 giugno 2017.

La procedura di formazione del piano

L'iter di formazione del Piano si esplicita nelle seguenti attività (art.18 LR 11/04):

1. Il Sindaco predispose un documento (...) 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 (...).
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 (...).

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.
6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione (...).

Il Documento del Sindaco

Il Piano ha iniziato il proprio iter con l'elaborazione del *Documento del Sindaco* che, presentato in consiglio comunale con D.C.C. n. 8 del 31/1/2019, ha avviato le fasi di consultazioni, partecipazione e concertazione, del piano stesso.

Il Documento del Sindaco ha esplicitato che il Comune di Valeggio sul Mincio, in ottemperanza a quanto previsto dalla legge L.R. 14/2017, con DGC n. 120 del 3/8/2017, aveva individuato gli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 13, comma 9 della stessa legge, così come definiti all'articolo 2, comma 1, lettera e) della medesima, e aveva conseguentemente trasmesso alla Regione Veneto, in data 8/8/2017, la scheda con i dati e gli elaborati richiesti.

A seguito di tale attività, con Deliberazione di Giunta Regionale n. 668 del 15/5/2018, pubblicata sul BUR n. 51 del 25/5/2018, la Regione Veneto aveva attribuito al Comune di Valeggio sul Mincio la quantità massima di suolo trasformabile fino all'anno 2050, pari a ettari 29,11.

Il Documento del Sindaco ha inoltre dichiarato che

“le manifestazioni di interesse pervenute e che perverranno dovranno essere valutate in ragione della compatibilità urbanistica e normativa, ma anche della visione del territorio di Valeggio sul Mincio che questa Amministrazione intende promuovere.

Si prevede in particolare di procedere come segue:

1. *Analisi delle manifestazioni di interesse pervenute che si possono raggruppare nei seguenti tematismi:*

- *Edifici non funzionali al fondo, per i quali è richiesta la possibilità di cambio d'uso, supportati da idonea relazione agronomica.*
- *Edifici schedati, per i quali è chiesto un grado di protezione meno vincolante. Queste richieste nella maggior parte dei casi hanno la finalità di consentire l'applicazione del cosiddetto "Piano casa" agli edifici compresi nei nuclei storici o nelle contrade. Nell'esaminare tali richieste, oltre a valutare la coerenza del grado di protezione con l'edificio schedato, sarà importante evitare che l'applicazione degli ampliamenti e degli spostamenti di sedime consentiti dal "Piano casa" porti a un impianto edilizio che stravolga quello originario.*
- *Interventi previsti all'art. 12 della L.R. 14/2017, con particolare riferimento agli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale così come definiti dall'art. 5, e di riqualificazione urbana così come definiti dall'art. 6 della L.R. 14/2017.*
- *Altri interventi consentiti dalla L.R. 14/2017 che non comportino consumo di suolo.*

In sintesi gli aventi titolo potranno presentare richieste e manifestazioni all'inserimento nel PI che dovranno riguardare, principalmente, interventi di recupero e riqualificazione edilizia ed ambientale del patrimonio edilizio esistente, modifiche d'uso compatibili, demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado, rinaturalizzazioni, ed interventi di riqualificazione urbana di ambiti degradati, con esclusione di interventi che comportino consumo di suolo così come definito dalla normativa in materia.

2. Revisione e aggiornamento degli elaborati del Secondo Piano degli Interventi laddove si siano riscontrati refusi o errori grafici.

3. Revisione di vincoli: fasce di rispetto stradali, allevamenti intensivi e altri. In questi casi si tratterà di verificare l'elemento generatore del vincolo e se questo può essere modificato: non si tratta di scelte urbanistiche, bensì di verifica della corretta applicazione della normativa.

4. Integrazione dei criteri perequativi relativi ad interventi di tipo non residenziale.

Manifestazioni di interesse

Sono pervenute n. 43 (la richiesta individuata con il n. di protocollo 4086 è suddivisa in n. 6 parti) manifestazioni di interesse prima, durante e alla conclusione dei tempi previsti dal bando. Le istanze sono di seguito elencate:

N.	Intestatario	Protocollo/Data	Descrizione sintetica
170	Mortini Demetrio	22086 del 28/11/16	Modifica della norma di attuazione della Z.T.O. D2 per consentire la vendita/cessione di una porzione di edificio residenziale annessa ad edificio produttivo già esistente in via G. Ferraris..
171	Valbusa Silvano	1393 del 19/1/17	Revisione della scheda dell'Aggregato rurale n. 35-Totola per diversa conformazione degli edifici e attribuzione/modifica del grado di protezione.
172	Menegardo Nicola	3814 del 18/2/17	Cambio d'uso di un capannone con relativa area scoperta, in parte situata in zona agricola in rimessaggio camper, solo parcheggio, no sosta persona in via Campagnola.
173	Ghelleri Gilberto	8492 del 18/4/17	Trasformazione di un ricovero attrezzi agricoli, non più funzionale al fondo, in una abitazione residenziale in via Castelnuovo.
174	Yakobchuk Svetana	11559 del 3/5/17	Trasformazione di un'area degradata sita in via Monte Borghetto e riconoscimento credito edilizio.
175	Bombana Gabriele	11866 del 6/6/17	Nuova area edificabile a destinazione residenziale in via Venezia.
17	Rabbi Giorgio	21895 del 26/10/17	Trasformazione di un'area da agricola in produttiva in loc. Buse.
177	Zenari Raffaella	21899 del 26/10/17	Archiviata e sostituita con la pratica n. 196.
178	Remelli Matteo Remelli Nadia Tacconi Giovanna	22545 del 4/11/17	Classificazione edificio non più funzionale al fondo in loc. Casa Sarti.
179	Valbusa Silvana	23307 del 15/11/17	Modifica grado di protezione da 4 a 3 e revisione della scheda dell'Aggregato rurale n. 35-Totola per diversa conformazione degli edifici .
180	Stanghellini Stefano	26474 del 20/12/17	Inserimento di nuova area edificabile a destinazione residenziale in via Cavour.
181	Oliosì Tranquillo	26614 del 21/12/17	Trasformazione di un'area da agricola in residenziale in loc. Tonolli.
182	Gardoni Alessandro	5537 del 13/03/18	Recupero del volume demolito mediante attribuzione di credito edilizio in loc. Fornello
183	Tosoni Cesare Tosoni Amelia Tosoni Elena	11370 del 28/5/18	Trasformazione di un'area da zona F a zona E in loc. Pignolada.

184	Tosoni Cesare Foroni Amelia	11371 del 28/5/18	Trasformazione di un'area da zona F a zona E in loc. Pignolada.
185	Speri Rinaldo Speri Franco Bosio Alfredo Napoletano Beatrice Bertelli Adele	19929 del 18/9/18	Classificazione in "corte rurale" dei fabbricati della località Gusci.
186	Cordioli Alberto Cordioli Mariano Cordioli Maria Luisa Buniotto Mirella Buniotto Antonella Valbusa Gabriele Valbusa Alfredo Cordioli Marcello Malagò Deanna	20054 del 20/9/18	Inserimento di nuova area edificabile a destinazione residenziale, ricettiva e commerciale in via Venezia / Via Verona .
187	Turrini Ivo Turrini Fulvio Turrini Carmela	20730 del 27/09/18	Inserimento di area a destinazione parcheggio per autofficina zona "F speciale" in loc. Vanoni Remelli.
188	Signori Sergio Tosoni Federica	24908 del 20/11/18	Modifica Z.T.O. da D2 a residenziale di un lotto singolo in via G. Ferraris.
189	Franchini Mario	939 del 11/01/19	Modifica grado di protezione di Casa Monte Vento.
190	Vantini Franca Lugoboni Simone, Lugoboni Nicola, Lugoboni Lorenzo	2223 del 28/01/19	Modifica della classificazione edificio in Corte Busetta Vecchia come edificio non più funzionale al fondo, con cambio di destinazione da agriturismo ad abitazione.
191	Benetti Giovanni Caprini Roberta	3601 del 14/02/19	Modifica grado di protezione da 4 a 3 B di un edificio facente parte di della Corte rurale Pasquali.
192	Cordioli Alberto Cordioli Mariano	3602 del 14/02/19	Località Corte Alba. Richiesta di classificazione edifici non più funzionali al fondo con dismissione allevamento e utilizzo del fienile e della sala mungitura con destinazione residenziale e turistica. Demolizione di alcuni edifici e distribuzione della volumetria sull'intera area con una superficie coperta massima di mq 1.750 al fine di rinaturalizzare e riorganizzare l'area stessa.
193	Dalla Riva Adriano	3603 del 14/02/19	Nuova area edificabile con destinazione residenziale in loc. Camalavicina.
194 25	Torresani Ivana	3742 del 15/02/19	Inserimento di nuova area edificabile a destinazione residenziale in via del Garda.
195	Pezzo Franc legale rappresentante TECNOLOGIE & COMFORT SRL.	3743 del 15/02/19	Modifica destinazione urbanistica da Z.T.O. "F" a "Verde privato" in via Circonvallazione sud.
196	Zenari Raffaella	3947 del 18/02/19	Classificazione edificio non più funzionale al fondo in loc. Campanella.
197	Romitti Marco	3988 del 19/02/19	Richiesta di realizzare strutture minime necessarie

			allo svolgimento dell'attività mediante acquisizione di credito edilizio in loc. Bercelli.
198	Remelli Alessandro	3997 del 19/02/19	Chiede che vengano indicate le fasce di rispetto delle distanze minime dalle abitazione ed edifici pubblici da Biogarda.
199	Perantoni Marco	4001 del 19/02/19	Chiede che la volumetria esistente in via Casa Ca' Nova venga dichiarata non più funzionale alla conduzione del fondo e venga riconvertita in residenziale/turistico.
200	Cordioli Luca	4002 del 19/02/19	Chiede che la volumetria esistente pari a mc 46.000 in località Ca' Baldassarre venga recuperata e riconvertita in residenziale/commerciale mediante credito edilizio da ricollocare in altro ambito.
201	Gottardi Mario	4003 del 19/02/19	Località casa Magragna. Modifica grado di protezione della schede 23 A e 23 C da 2a ad 3 b.
202	Mezzani Stefania Legale Rappr. IMPRESA EDILE MEZZANI SNC.	4005 del 19/02/19	Cambio di destinazione urbanistica di un'attività produttiva individuata come "fuori zona", con destinazione residenziale B1 e volumetria massima di mc 8.500 in via del Bersagliere; riconoscimento di un credito edilizio pari a mc 4.520.
203	Burei Davide Presidente assoc. "Reparto Volo Emergenze"	4009 del 19/2/19	Ampliamento zona F speciale del "Campo volo leggero" e della superficie coperta da mq 1000 a mq 1500 loc. Palazzina / Prevaldesca.
204	Benini Mario Legale rapp. Soc. Coop.SPAZIO 11	4011 del 19/2/19	Cambio di destinazione d'uso da E a D2 in via dell'Artigianato.
205	Giacomelli Giacomo Rizzi Emi	4015 del 19/02/19	Modifica del grado di protezione da 2a a 3b in via Murari.
206	Morari Valenatina Furri Bruna	4016 del 19/2/19	Modifica del grado di protezione da 4 a 3b in via Santa Maria.
207	Morari Valenatina Furri Bruna	4017del 19/2/19	Modifica del grado di protezione da 2b a 3b in via Santa Maria.
208	Furri Bruna Froni Paolo	4018 del 19/2/19	Modifica del grado di protezione da 2 a 3b in via Santa Maria.
209	Bertaiola Andrea	4020 del 19/2/19	Cambio di destinazione d'uso da D a F per servizi religiosi.
210/1	Comune di Valeggio sul Mincio	4086 del 19/2/19	Correzione dell'ambito relativo al Tiro a segno in via Primo Maggio.
210/2	Comune di Valeggio sul Mincio	4086 del 19/2/19	Individuazione dell'ambito per progetti di pubblico interesse con ripermetrazione zona F, in località Salionze.
210/3	Comune di Valeggio sul	4086 del 19/2/19	Individuazione dell'ambito per progetti di

	Mincio		pubblico interesse con ripermimetrazione zona F, in località Borghetto.
210/4	Comune di Valeggio sul Mincio	4086 del 19/2/19	Correzione dell'individuazione numerica Aggregati rurali di antica origine Forneletti 1 (n. 22) e Forneletti 2 (n. 23).
210/5	Comune di Valeggio sul Mincio	4086 del 19/2/19	Correzione perimetro edifici non più funzionali al fondo n.17.
210/6	Comune di Valeggio sul Mincio	4086 del DEL 19/2/19	Correzione perimetro edifici non più funzionali al fondo n.62 in loc. Casa Sarti.
211	Tonolli Giuliano Pezzini Loredana, Corte Tonolli S.S.	4160 del 20/2/19	Trasformazione attività agrituristica in commerciale o turistico/ricettiva del fabbricato esistente in loc. Tonolli.
212	Stanghellini Luciano	5260 del 4/3/19	Trasformazione di un'area da E a F speciale in loc. Camalavicina.

Contenuti ed obiettivi

Il terzo Piano degli interventi ha attuato le manifestazioni di interesse con obiettivo coerente con quanto espresso nel Documento del Sindaco, favorendo la ricomposizione del paesaggio e della scena urbana, rivitalizzando parti del territorio attualmente in disuso e riappropriarsi degli ambiti di degrado:

- Edifici non funzionali al fondo con la possibilità di cambio d'uso;
- Modifica gradi di protezione per gli edifici schedati;
- Interventi previsti all'art. 12 della L.R. 14/2017, con particolare riferimento agli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale così come definiti dall'art. 5, e di riqualificazione urbana così come definiti dall'art. 6 della L.R. 14/2017;
- Altri interventi consentiti dalla L.R. 14/2017 che non comportino consumo di suolo;
- Interventi di recupero e riqualificazione edilizia ed ambientale del patrimonio edilizio esistente, modifiche d'uso compatibili, demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado, rinaturalizzazioni, ed interventi di riqualificazione urbana di ambiti degradati, con esclusione di interventi che comportino consumo di suolo, così come definito dalla normativa in materia;

- Revisione e aggiornamento degli elaborati del Secondo Piano degli Interventi laddove si siano riscontrati refusi o errori grafici.

Valutazione manifestazioni di interesse

Le manifestazioni di interesse sono state analizzate secondo i criteri precedentemente espressi. Per ciascuna richiesta è stata elaborata una scheda riportante una descrizione sintetica con alcune note esplicative. In alcuni casi sono stati indicati i parametri di intervento ammessi. Si riportano di seguito le manifestazioni accompagnate dalla relativa valutazione:

N.	Intestatario	Protocollo/Data	Descrizione sintetica	Parere
170	Mortini Demetrio	22086 del 28/11/16	Modifica della norma di attuazione della Z.T.O. D2 per consentire la vendita/cessione di una porzione di edificio residenziale annessa ad un edificio produttivo già esistente in via G. Ferraris.	-ACCOLTA
171	Valbusa Silvano	1393 del 19/1/17	Revisione della scheda dell'Aggregato rurale n. 35-Totola per diversa conformazione degli edifici e attribuzione/modifica del grado di protezione.	ACCOLTA
172	Menegardo Nicola	3814 del 18/2/17	Cambio d'uso di un capannone con relativa area scoperta, in parte situata in zona agricola in rimessaggio camper, solo parcheggio, no sosta persona in via Campagnola.	PARZIALMENTE ACCOLTA
173	Ghelleri Gilberto	8492 del 18/4/17	Trasformazione di un ricovero attrezzi agricoli, non più funzionale al fondo, in una abitazione residenziale in via Castelnuovo.	NON ACCOLTA
174	Yakobchuk Svletana	11559 del 3/5/17	Trasformazione di un'area degradata sita in via Monte Borghetto e riconoscimento credito edilizio.	ACCOLTA
175	Bombana Gabriele	11866 del 6/6/17	Nuova area edificabile a destinazione residenziale in via Venezia.	NON ACCOLTA
176	Rabbi Giorgio	21895 del 26/10/17	Trasformazione di un'area da agricola in produttiva in loc. Buse.	NON ACCOLTA
177	Zenari Raffaella	21899 del 26/10/17	Archiviata e sostituita con la pratica n. 196.	ARCHIVIATA
178	Remelli Matteo Remelli Nadia Tacconi Giovanna	22545 del 4/11/17	Classificazione edificio non più funzionale al fondo Casa Sarti.	PARZIALMENTE ACCOLTA
179	Valbusa Silvana	23307 del 15/11/17	Modifica grado di protezione da 4 a 3 e revisione della scheda dell'Aggregato rurale n. 35-Totola per diversa conformazione degli edifici ..	ACCOLTA

180	Stanghellini Stefano	26474 del 20/12/17	Inserimento di nuova area edificabile a destinazione residenziale in loc. Santa Lucia ai Monti.	NON ACCOLTA
181	Oliosio Tranquillo	26614 del 21/12/17	Trasformazione di un'area da agricola in residenziale in loc. Tonolli.	NON ACCOLTA
182	Gardoni Alessandro	5537 del 13/03/18	Recupero del volume demolito mediante attribuzione di credito edilizio in loc. Fornello	PRECEDENTEMENTE ACCOLTA
183	Tosoni Cesare Tosoni Amelia Tosoni Elena	11370 del 28/5/18	Trasformazione di un'area da zona F a zona E in loc. Pignolada.	ACCOLTA
184	Tosoni Cesare Foroni Amelia	11371 del 28/5/18	Trasformazione di un'area da zona F a zona E in loc. Pignolada.	ACCOLTA
185	Speri Rinaldo Speri Franco Bosio Alfredo Napoletano Beatrice Bertelli Adele	19929 del 18/9/18	Classificazione in "corte rurale" dei fabbricati della località Gusci.	ACCOLTA
186	Cordioli Alberto Cordioli Mariano Cordioli Maria Luisa Buniotto Mirella Buniotto Antonella Valbusa Gabriele Valbusa Alfredo Cordioli Marcello Malagò Deanna	20054 del 20/9/18	Inserimento di nuova area edificabile a destinazione residenziale, ricettiva e commerciale in via Cavour	NON ACCOLTA
187	Turrini Ivo Turrini Fulvio Turrini Carmela	20730 del 27/09/2018	Inserimento di area a destinazione parcheggio per autofficina zona "F speciale" in loc. Vanoni Remelli.	NON ACCOLTA
188	Signori Sergio Tosoni Federica	24908 del 20/11/2018	Modifica Z.T.O. da D2 a residenziale di un lotto singolo in via G. Ferraris.	ACCOLTA
189	Franchini Mario	939 del 11/01/2019	Modifica grado di protezione di Casa Monte Vento.	ACCOLTA
190	Vantini Franca Lugoboni Simone, Lugoboni Nicola, Lugoboni Lorenzo	2223 del 28/01/2019	Modifica della classificazione edificio in Corte Busetta Vecchia come edificio non più funzionale al fondo, con cambio di destinazione da agriturismo ad abitazione.	ACCOLTA
191	Benetti Giovanni, Caprini Roberta	3601 del 14/02/19	Modifica grado di protezione da 4 a 3 B di un edificio facente parte della corte rurale Pasquali.	ACCOLTA
192	Cordioli Alberto Cordioli Mariano	3602 del 14/02/19	Località Corte Alba. Richiesta di classificazione edifici non più funzionali al fondo con dismissione allevamento e utilizzo del fienile e della sala mungitura con destinazione residenziale e turistica. Demolizione di alcuni edifici e distribuzione	NON ACCOLTA

			della volumetria sull'intera area con una superficie coperta massima di mq 1.750 al fine di rinaturalizzare e riorganizzare l'area stessa.	
193	Dalla Riva Adriano	3603 del 14/02/19	Nuova area edificabile con destinazione residenziale in loc. Camalavicina.	NON ACCOLTA
194	Torresani Ivana	3742 del 15/02/19	Inserimento di nuova area edificabile a destinazione residenziale in via del Garda.	ACCOLTA
195	Pezzo Franco legale rappresentante TECNOLOGIE & COMFORT SRL.	3743 del 15/02/19	Modifica destinazione urbanistica da Z.T.O. "F" a "Verde privato" in via Circonvallazione sud.	ACCOLTA
196	Zenari Raffaella	3947 del 18/02/19	Classificazione edificio non più funzionale al fondo in loc. Campanella.	PARZIALMENTE ACCOLTA
197	Romitti Marco	3988 del 19/02/19	Richiesta di realizzare strutture minime necessarie allo svolgimento dell'attività mediante acquisizione di credito edilizio in loc. Bercelli.	NON ACCOLTA
198	Remelli	3997 del 19/02/19	Chiede che vengano indicate le fasce di rispetto delle distanze minime dalle abitazione ed edifici pubblici da Biogarda.	SOSPESA
199	Perantoni Marco	4001 del 19/02/19	Chiede che la volumetria esistente in via Casa Ca' Nova venga dichiarata non più funzionale alla conduzione del fondo e venga riconvertita in residenziale/turistico .	PARZIALMENTE ACCOLTA
200	Cordioli Luca	4002 del 19/02/19	Chiede che la volumetria esistente pari a mc 46.000 in località Ca' Baldassarre venga recuperata e riconvertita in residenziale/commerciale mediante credito edilizio da ricollocare in altro ambito.	NON ACCOLTA
201	Gottardi Mario	4003 del 19/02/19	Località casa Magragna. Modifica grado di protezione della schede 23 A e 23 C da 2a ad 3 b.	PARZIALMENTE ACCOLTA
202	Mezzani Stefania Legale Rapp. IMPRESA EDILE MEZZANI SNC.	4005 del 19/02/19	Cambio di destinazione urbanistica di un'attività produttiva individuata come "fuori zona", con destinazione residenziale B1 e volumetria massima di mc 8.500 in via del Bersagliere; riconoscimento di un credito edilizio pari a mc 4.520.	ACCOLTA
203	Burei Davide Presidente assoc. "Reperto Volo Emergenze"	4009 del 19/2/19	Ampliamento zona F speciale del "Campo volo leggero" e della superficie coperta da mq 1000 a mq 1500 in loc. Palazzina/Prevaldesca.	ACCOLTA
204	Benini Mario Legale rapp. Soc. Coop.SPAZIO 11	4011 del 19/2/19	Cambio di destinazione d'uso da E a D2 in via dell'Artigianato.	NON ACCOLTA

205	Giacomelli Giacomo Rizzi Emi	4015 del 19/02/19	Modifica del grado di protezione da 2a a 3b in via Murari.	PARZIALMENTE ACCOLTA
206	Morari Valenatina Furri Bruna	4016 del 19/2/19	Modifica del grado di protezione da 4 a 3b in via Santa Maria.	NON ACCOLTA
207	Morari Valenatina Furri Bruna	4017 del 19/2/19	Modifica del grado di protezione da 2b a 3b in via Santa Maria.	NON ACCOLTA
208	Furri Bruna Froni Paolo	4018 del 19/2/19	Modifica del grado di protezione da 2 a 3b in via Santa Maria.	PARZIALMENTE ACCOLTA
209	Bertaiola Andrea	4020 del 19/2/19	Cambio di destinazione d'uso da D a F per servizi religiosi.	SOSPESA
210/1	Comune di Valeggio sul Mincio	4086 del 19/2/19	Correzione dell'ambito relativo al Tiro a segno in via Primo Maggio.	ACCOLTA
210/2	Comune di Valeggio sul Mincio	4086 del 19/2/19	Individuazione dell'ambito per progetti di pubblico interesse con ripermetrazione zona F, in località Salionze.	ACCOLTA
210/3	Comune di Valeggio sul Mincio	4086 del 19/2/19	Individuazione dell'ambito per progetti di pubblico interesse con ripermetrazione zona F, in località Borghetto.	ACCOLTA
210/4	Comune di Valeggio sul Mincio	4086 del 19/2/19	Correzione dell'individuazione numerica Aggregati rurali di antica origine Forneletti 1 (n. 22) e Forneletti 2 (n. 23).	ACCOLTA
210/5	Comune di Valeggio sul Mincio	4086 del 19/2/19	Correzione perimetro edifici non più funzionali al fondo n.17.	ACCOLTA
210/6	Comune di Valeggio sul Mincio	4086 del 19/2/19	Correzione perimetro edifici non più funzionali al fondo n.62 in loc. Casa Sarti.	ACCOLTA
211	Tonolli Giuliano Pezzini Loredana, Corte Tonolli S.S.	4160 del 20/2/19	Trasformazione attività agrituristica in commerciale o turistico ricettiva del fabbricato esistente in loc. Tonolli.	PARZIALMENTE ACCOLTA
212	Stanghellini Luciano	5260 del 4/3/19	Trasformazione di un'area da E a F speciale in loc. Camalavicina.	NON ACCOLTA

Interventi attuanti dal Terzo Piano degli Interventi

Elemento di degrado

Il Terzo PI ha accolto una richiesta relativa ad un ambito individuato dal PAT come “Elemento di degrado”, in località Monte Borghetto, per il quale ha previsto azioni di recupero e riqualificazione e riconversione territoriale, senza consumo di nuovo suolo agricolo, per una volumetria pari a mc 6.500, in coerenza con l'art. 5 della L.R. 14/2017.

Modifica destinazione urbanistica senza consumo di suolo

Il Terzo PI ha accolto alcune modifiche relative a cambi di destinazione della Z.T.O. che non comportano consumo di suolo:

- trasformazione di un'area da Z.T.O. F a Z.T.O. E, identificata al mappale 266, 276, foglio 42 del Comune di Valeggio sul Mincio;
- trasformazione di un'area da Z.T.O. F a Z.T.O. E, identificata al mappale 620, foglio 42 del Comune di Valeggio sul Mincio;
- trasformazione di un'area da Z.T.O. F a zona Verde privato privo di edificabilità;
- ampliamento Z.T.O. F in località Palazzina (Campo volo aereo leggero).

Riqualificazione e riconversione territoriale

Il Terzo PI ha accolto alcune richieste relative ad ambiti individuati dal PAT come “Ambito di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale, alla riqualificazione e riconversione”, come di seguito elencati:

- ha previsto un intervento in un'area sita in via G. Ferraris;
- ha previsto un intervento in un'area sita in via E. Fermi.

Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo

Nel presente Terzo PI sono stati considerati non più funzionali alla conduzione del fondo alcuni edifici, accompagnati da relazione agronomica, per i quali si è ritenuto di poter procedere con un cambio di destinazione

d'uso slegata all'attività del fondo, attribuendo a ciascun edificio un grado di protezione:

- edificio n. 70 casa Sarti;
- edificio n. 75 corte Busetta Vecchia;
- edifici n. 71 e 72 in località Campanella;
- edificio n. 73 in via Casa Ca' Nova;
- edificio n. 76 in via Tonolli.

Classificazione nuova corte

Il Terzo PI ha individuato una nuova corte rurale in località Gusci.

Gradi di protezione

Il Terzo PI ha concesso la modifica del grado di protezione ad alcuni edifici ubicati in Aggregati rurali di antica origine, in Centri storici, e ad edifici non più funzionali al fondo, accompagnati da analisi storico-filologica:

- aggregato rurale n. 35- Totola, edifici n. 2-3-4-5-6;
- Casa Monte Vento, edificio non funzionale al fondo n. 14 ;
- aggregato rurale Pasquali edificio n. 55;
- località Magrane, edificio non funzionale al fondo n. 23 A;
- località Magrane, edificio non funzionale al fondo n. 23 C;
- centro storico edificio n. 55 sito in via Murari;
- centro storico edificio n. 145 B sito in via Santa Maria.

Attività produttiva fuori zona

Il Terzo PI ha concordato il cambio di destinazione d'uso in Z.T.O. B1 ad un ambito individuato quale "Attività produttiva fuori zona", in via del Bersagliere, così come ammesso dall'art. 42, punto 7 delle vigenti NTO, per una volumetria pari a mc 8.500. Tale volumetria è parte di quella realizzabile applicando l'indice della zona B1. Per la restante volumetria pari a mc 4.250 è stato concesso credito edilizio, come riportato al successivo paragrafo.

Credito edilizio

Il Terzo PI ha concordato la maturazione del credito edilizio a seguito di demolizione dei fabbricati esistenti, nei seguenti casi:

- mc 4.250 maturati nell'intervento in via del Bersagliere, quale residuo dell'intervento sopra descritto;
- mc 3.353,02 maturati nell'intervento in località Borghetto, quale residuo dell'intervento sopra descritto.

Lotto libero

Il Terzo PI ha individuato due lotti liberi, individuati nell'art. 41 delle N.T.O. con il numero 6 e 7 e con i relativi parametri edilizi, più avanti dettagliati.

Modifiche NTO

L'art. 1 è stato modificato aggiungendo il seguente periodo, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 48 ter della L.R. 11/2004 e dalla L.R. 14/2017:

Il PI recepisce le definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale aventi incidenza urbanistica ai fini della lettura e interpretazione dei parametri e delle quantità contenute nel PI stesso. Ai sensi del comma 2 dell'art.48 ter della LR 14/2004 le nuove definizioni aventi incidenza urbanistica, incompatibili con quelle contenute nei regolamenti edilizi e nelle norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti, trovano applicazione a far data dall'efficacia della variante di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali.

Il PI si raccorda ed attua, inoltre, le disposizioni in materia di contenimento dell'uso del suolo di cui alla LR 14/2017 e alla DGRV 668/2018 recepite dalla variante al PAT di adeguamento alle norme citate.

Art. 2:

- è stato aggiunto il termine *modificate*;

- è stato aggiunto *fatte salve le definizioni aventi incidenza urbanistica di cui al REC.*

Sono state inoltre introdotte modifiche puntuali relative alla validità e decadenza del PI introdotte dalla normativa regionale (art. 3), aggiornati i titoli abilitativi edilizi (art. 4), aggiornata la norma sul RECRED – Registro dei Crediti Edilizi (art. 11).

Art. 6:

E' stato aggiunto *Trovano applicazione le norme di cui all'articolo 18, commi 7 e 7 bis della LR 14/2004 richiamate all'ART. 3 delle presenti NTO.*

Art. 8:

E' stato modificato come segue:

“I Permessi di Costruire in deroga alle presenti norme di attuazione possono essere accordati *ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001 dal Sindaco* previa deliberazione del Consiglio Comunale, solo per edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, richieste sia da Enti Pubblici che da privati, *con l'osservanza dell'art.3 della Legge n. 1357 del 21/12/55 e dell'art.16 della legge 6/8/1967 n. 765.*”

Art. 9

E' stato modificato come segue:

- **PEREQUAZIONE CONTRIBUTO STRAORDINARIO AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER DEL DPR 380/2001;**
- è stato aggiunto *A tal fine il DPR 380/2001 ha introdotto al comma 4, la lettera d-ter) che prevede la corresponsione di un contributo straordinario a titolo di perequazione;*
- è stato aggiunto *in attuazione del citato art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001;*
- è stato modificato come segue: ~~perequazione~~ *contributo straordinario*

- è stato aggiunto *Per gli edifici produttivi si applica il valore di 20€/mq;*
- è stato modificato come segue: Non sono soggetti ~~alla perequazione alla corresponsione del contributo straordinario~~ gli interventi di demolizione degli elementi di degrado indicati nella Tavola 4 del PAT, e *quelli di cui agli articoli 5, 6 e 7 della LR 14/2017* in quanto ~~tale individuazione~~ è indice di un interesse pubblico finalizzato al riordino e al recupero degli ambiti.

Art. 10

- è stato aggiunto: *Il credito edilizio trova altresì applicazione per gli interventi di cui agli articoli 5, 6 e 7 della LR 14/2017;*
- è stato modificato come segue: Nelle zone residenziali, laddove siano presenti situazioni di degrado dovute alla presenza di edifici incongrui e non compatibili con le caratteristiche di zona, individuati *o meno* ai sensi della Lr.11/04;
- è stato modificato come segue: Il credito edilizio previsto sarà assegnato dall'Ufficio con l'iscrizione nel *RECRED* – Registro *Elettronico* dei Crediti *Edilizi* subito dopo l'accertamento, da effettuarsi mediante sopralluogo, dell'ottemperanza alle prescrizioni tutte del permesso di demolizione. I crediti edilizi sono utilizzabili solo dopo la loro iscrizione nel Registro *elettronico* dei crediti edilizi. I crediti edilizi (cioè il diritto alla costruzione della quantità volumetrica assegnata) possono essere utilizzati esclusivamente nelle aree compatibili con le NTO del PI *o secondo modalità da stabilirsi all'interno di PUA e/o Accordi di cui agli articoli 6-7 della LR 11/2004, o comunque secondo le previsioni della normativa vigente.*

Art. 11

E' stato modificato come segue:

- *Il RECRED - Registro Elettronico dei Crediti Edilizi*
~~Con le presenti NTO è istituito il registro dei crediti edilizi~~ previsto dall'articolo 17, comma 5, lett. e) L.R. n. 11/2004. ~~Il registro è costituito da~~

~~un libro in forma cartacea, timbrato e vidimato in ogni sua facciata dal Segretario comunale; è tenuto e custodito dal Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale. il cui modello forma già parte integrante del PI, è aggiornato dal Responsabile del competente settore tecnico comunale e pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente;~~

- è stato aggiunto: *Il Registro dei crediti edilizi è un pubblico registro pubblicato sul sito istituzionale, consultabile da chiunque;*
- è stato aggiunto: Il trasferimento del credito edilizio dovrà essere iscritto nel Registro **elettronico** dei crediti edilizi

Il primo periodo dell'art. 15 è stato modificato nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 48 ter della L.R. 11/2004 e dalla L.R. 14/2017:

Ai fini dell'applicazione delle Norme Tecniche Operative del PI valgono le definizioni di seguito specificate. Le presenti NTO recepiscono altresì le definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale aventi incidenza urbanistica ai fini della lettura e interpretazione dei parametri e delle quantità contenute nel PI stesso.

E' stato inoltre stato aggiunto: *Ai fini volumetrici non si considerano, pertanto, sia la volumetria soprastante l'ipotetico solaio di cm 30, sia la volumetria del medesimo ipotetico solaio.*

Art. 17

E' stato stato aggiunto: *Si richiamano espressamente le definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale aventi incidenza urbanistica ai fini della lettura e interpretazione dei parametri e delle quantità contenute nel PI stesso.*

Art. 18

E' stato modificato come segue: Nel caso di interventi edilizi di completamento di insediamenti preesistenti, caratterizzati dall'alterazione non reversibile dell'originale conformazione del suolo, documentata dai

rilievi plano-altimetrici allegati alle pratiche edilizie (~~punto 1/e, art. 17 del Regolamento Edilizio~~)

Art. 38

E' stato aggiunto: *All'interno di tali zone, gli ambiti individuati con un perimetro di "Permesso di Costruire convenzionato" derivano dalla dismissione e demolizione di volumetria esistente, e possono essere attuati esclusivamente attraverso un Permesso di costruire convenzionato.*

L'art. 41, comma 4, delle NTO è stato come di seguito modificato:

Lotto n°	Altezza massima ml	Volume massimo realizzabile mc / Superficie coperta massima mq
1	6,50	mc 740
2	6,50	mc 900
3	6,50	mc 2680
4	6,50	mc 1422
5¹	6	mq 1375
6	6,50	mc 1.200
7	6,00	mc 800

L'art. 42 delle NTO è stato come di seguito modificato:

7. All'interno di tali zone, gli ambiti individuati con un perimetro di "Permesso di Costruire convenzionato" derivano dalla dismissione e demolizione di volumetria esistente, e possono essere attuati esclusivamente attraverso un Permesso di costruire convenzionato.

L'art. 43 delle NTO è stato come di seguito modificato:

8. Nelle more degli approfondimenti urbanistici necessari per dare avvio ad azioni di riqualificazione e riconversione urbanistica degli ambiti individuati dal PAT con la simbologia di "Ambito di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale, alla riqualificazione e riconversione" si ammettono, sulle volumetrie esistenti, cambi d'uso in

residenziale non legati all'attività produttiva preesistente, previo parere favorevole della giunta, predisponendo una relazione e una presa d'atto da parte del proprietario, che trattasi comunque di zona in cui sono presenti insediamenti produttivi.

L'art. 62 delle NTO è stato come di seguito modificato:

E' stato modificato come segue:

- a) Attrezzature per l'istruzione
- b) Attrezzature di interesse comune religiose e civili
- c) Aree a verde, attrezzate a parco, per il gioco e lo sport
- d) Aree per parcheggi

e) Ambiti destinati a progetti di pubblico interesse

e) Ambiti destinati a progetti di pubblico interesse

In tali ambiti, oltre ad interventi di iniziativa comunale ed opere pubbliche, sono ammessi progetti relativi a concessione di valorizzazione, partenariato pubblico privato, project financing, PUA, convenzioni, accordi, ecc.. I relativi parametri edilizi e le destinazioni ammissibili sono definiti da progetti dichiarati di pubblico interesse, e/o per edifici e impianti pubblici o di pubblico interesse, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale. Il perimetro dell'ambito è da ritenersi indicativo, e potrà essere variato in sede di tale deliberazione.

Art. 64

E' stato modificato come segue: con una superficie coperta massima pari a *mq. ~~1000~~ 1500.*

Art. 85

E' stato inserito quanto segue: *Si rimanda in ogni caso agli elaborati relativi alla compatibilità idraulica che formano parte integrante del PI.*

L'Art. 86 delle NTO è stato come di seguito modificato:

Il Responsabile del settore tecnico competente può, nei limiti e con i modi previsti dall'art. 80 della L.R. 61/85 e dall'art. 14 del DPR 380/2001 concedere le deroghe ivi previste per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale. Sono posti altresì i seguenti ulteriori limiti, già previsti nella previgente normativa di PRG e di PI:

- a) la densità territoriale di zona e la densità fondiaria, possono essere aumentate del 50% nei valori massimi e diminuite del 50% nei valori minimi.
- b) la superficie coperta e la superficie di pavimento possono essere aumentate del 50% nei valori massimi e diminuite del 50% nei valori minimi.
- c) l'altezza massima degli edifici, non può essere aumentata più di m. 3.50.
- d) può essere consentita la costruzione sul ciglio delle strade, piazze, e altri spazi pubblici o di interesse pubblico.

Ai sensi del citato art. 80 della L.R. 61/85 il Responsabile del settore può altresì autorizzare, in limitata deroga alla disciplina urbanistica vigente, aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici relativi a documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico o di recupero di gravi condizioni di degrado e comportanti opere da eseguirsi all'esterno dei fabbricati e da cui non conseguano aumenti delle superfici o dei volumi utili.

Limitatamente agli edifici di valore culturale, individuati nelle Tavole di Piano degli Interventi, il Responsabile del settore tecnico competente può autorizzare o prescrivere opere in deroga al Regolamento Edilizio al fine di conservare i valori culturali e la migliore comprensione storica e formale dell'organismo edilizio.

Art. 14-bis e Art. 85-bis delle NTO:

In recepimento delle prescrizioni contenute nel del Parere VAS n. 23 del 04/02/2021 è stato introdotto il nuovo articolo 14-bis.

In recepimento delle prescrizioni contenute nel Parere del Genio Civile di Verona prot. 475791 del 09/11/2020 è stato introdotto il nuovo articolo 85-bis”.

Il testo delle NTO è stato inoltre adeguato con la delibera CC n. 39 del 24/04/2019, modificando i seguenti articoli di seguito specificati. Nelle NTO, le modifiche apportate sono individuate con una specifica nota a piè di pagina:

- Art. 14 SPORTELLO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE SUAP;
- Art. 15 PARAMETRI EDILIZI URBANISTICI;
- Art. 17 LIMITI DI DISTANZA;
- ART. 18 ZONIZZAZIONE E ALLINEAMENTI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI;
- ART. 26 PARCHEGGI PRIVATI E PERTINENZIALI;
- ART. 66 VIABILITA';
- ART.70 VERDE PRIVATO - PARCO SIGURTÀ;
- ART. 74 PERCORSI/SENTIERI - PERCORSI CICLABILI.

4. OSSERVAZIONI

In data 29/05/2019 è pervenuta un'osservazione, n. protocollo 12290, per la quale è stata elaborata una controdeduzione con relativa spiegazione allegata.

DIMENSIONAMENTO - INTRODUZIONE

In ottemperanza alle disposizioni contenute nella L.R. 14/17, con delibera di Giunta n. 120 del 3/8/17, il Comune di Valeggio sul Mincio ha individuato gli ambiti di urbanizzazione consolidata e ha trasmesso alla Regione Veneto la scheda con i dati e gli elaborati richiesti. Con Delibera di Giunta Regionale n. 668 del 15/5/18, la Regione ha attribuito al Comune di Valeggio sul Mincio la quantità massima di suolo trasformabile fino al 2050, pari a ettari 29,11.

5. DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI

Dopo l'approvazione del Secondo Piano degli Interventi (DCC n. 44 del 13.04.2017) e della Variante n. 1 al Primo PI-Varianti Verdi (DCC n. 53 del 29.09.2017), il Comune di Valeggio sul Mincio ha approvato le seguenti varianti puntuali al PI che hanno comportato modifiche alle superfici dedicate ai parcheggi:

- Variante n. 1 al Secondo PI - SUAP ditta Vanti srl (Cambio di destinazione da agricola di cava ad agricola con conferma di attività produttiva fuori zona)
- Variante n. 2 al Secondo PI a seguito dell'approvazione della modifica al Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2018-2020 (Modifica di destinazione da zona F a zona D3)
- Variante n. 6 al Primo PI per correzione cartografica di errore materiale contenuto nella deliberazione di C.C. n. 9 del 09.03.2017 di approvazione della Variante SUAP n. 5 al Primo PI
- approvazione "Modifica di destinazione specifica di una zona F ai sensi art. 62 NTO" (che non costituisce variante al PI, ma modifica l'indicazione numerica della zona F del nuovo polo scolastico).

Per l'aggiornamento del dimensionamento dei servizi si è ripartiti dal quadro E dal Secondo Piano degli Interventi e ai totali calcolati sono state aggiunte le modifiche di superficie relative alle zone F per ognuna delle varianti successivamente approvate.

ZONE F	2PI Appr.	VAR 1	VAR 2	VAR 6	mod. zona F	TOTALE
ISTRUZIONE	32836,3	0	0	0	19273,4	52109,8
ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE	137225,8	0	0	0	0	137225,8
ATTREZZATURE A PARCO GIOCO	399880,5	0	0	0	-19273,4	380607,1
PARCHEGGI	214725,0	0	0	0		214725,0
NON ANCORA DESTINATE	84582,8		-5139,7			79443,1
TOTALE ZONE F	869250,3	0		0	0	864110,7

A partire dal quadro generale delle aree a standard, la situazione diviene la seguente:

	mq	mq/abitante	DM 1444/68 mq/ab	PAT mq/ab
ISTRUZIONE	52110	3,32	4,50	
ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE	137226	8,75	2,00	
ATTREZZATURE A PARCO GIOCO	380607	24,26	9,00	
PARCHEGGI	214725	13,69	2,50	
		50,01	18,00	30,00
NON ANCORA DESTINATE	79443	5,06		
TOTALE ZONE F	864111	55,08		
Totale abitanti per verifica standard		15689,30		

Nei dati riportati non sono stati conteggiati né gli standard aggiuntivi previsti dagli accordi pubblico-privato, né gli standard nuovi introdotti dal secondo PI solo previsti e non realizzati: verranno infatti inseriti nel calcolo nel momento in cui saranno attuati.

6. DIMENSIONAMENTO PAT

Il Secondo Piano degli Interventi e le Varianti verdi costituiscono il punto di partenza per il dimensionamento:

DIMENSIONAMENTO DEL PAT DOPO IL SECONDO PI E LE VARIANTI VERDI (DATI AL 29.09.2019)								
RESIDENZA								
ATO	VOLUME RESIDUO PRG	AB. TEORICI	VOLUME PREVISTO DAL PAT	CARICO INSED. TOTALE	AB. TEORICI	COMM e DIREZ. mq	PRODUTTIVO mq	TURISTICO mq
1	117.893,00	785,95	40.288,00	158.181,00	1.054,54	21.033,00	197.552,00	10.000,00
2	60.867,00	405,78	135,00	61.002,00	406,68	5.075,00	20.000,00	231,00
3	9.900,00	66,00	20.323,00	30.223,00	201,49	0	0	2.000,00
4	5.928,00	39,52	8.900,00	14.828,00	98,85	0	0	9.700,00
TOT	194.588,00	1.297,25	68.846,00	263.434,00	1.756,22	36.108,00	217.552,00	21.931,00

Le varianti al Piano degli Interventi approvate dopo il 29/09/2017 hanno introdotto modifiche che incidono sulle superfici produttive.

L'incremento prodotto dalle varianti non ha aumentato gli abitanti teorici.

Di conseguenza il dimensionamento residuo rispetto a quanto consentito dal PAT è diventato il seguente, e costituisce la base di riferimento per il Terzo PI:

DIMENSIONAMENTO DEL PAT A SEGUITO VARIANTI AL PI INTRODOTTE DOPO IL 29.09.2017								
RESIDENZA								
ATO	VOLUME RESIDUO PRG	AB. TEORICI	VOLUME PREVISTO DAL PAT	CARICO INSED. TOTALE	AB. TEORICI	COMM e DIREZ. mq	PRODUTTIVO mq	TURISTICO mq
1	117.893,00	785,95	40.288,00	158.181,00	1.054,54	21.033,00	192.809,01	10.000,00
2	60.867,00	405,78	135,00	61.002,00	406,68	5.075,00	20.000,00	231,00
3	9.900,00	66,00	20.323,00	30.223,00	201,49	0	0	2.000,00
4	5.928,00	39,52	8.900,00	14.828,00	98,85	0	0	9.700,00
TOT	194.588,00	1.297,25	68.846,00	263.434,00	1.756,22	36.108,00	212.809,01	21.931,00

7. DIMENSIONAMENTO TERZO PIANO DEGLI INTERVENTI

Relativamente al presente Terzo PI, si specifica che non sono stati inseriti interventi che consumano suolo, e pertanto non hanno influito sul valore della superficie trasformabile; hanno però influito sul numero di abitanti insediabili e sulle aree a standard pertanto le modifiche apportate sono le seguenti:

MODIFICHE INTRODOTTE CON IL TERZO PI									
RESIDENZA									
ATO	VOLUME RESIDUO PRG	AB. TEORICI	VOLUME NUOVO	VOL. CAMBIO D'USO	CARICO INSED. TOTALE	AB. TEORICI	COMM e DIREZ. mq	PRODUTTIVO mq	TURISTICO mq
1	0	0	0	8500	8500	56,66	0	0	0
2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	0	0	0	6.500	6500	43,33	0	0	0
TOT	0	0	0	15000	15000	99,99	0	0	0

Conseguentemente il dimensionamento dopo l'applicazione del terzo PI diventa la seguente:

DIMENSIONAMENTO DEL PAT DOPO IL TERZO PI								
RESIDENZA								
ATO	VOLUME RESIDUO PRG	AB. TEORICI	VOLUME PREVISTO DAL PAT	CARICO INSED. TOTALE	AB.TI TEORICI	COMM e DIREZ. mq	PRODUTTIV O mq	TURISTICO mq
1	117.893,00	785,95	31.788,00	149.681,00	997,88	21.033,00	192.809,01	10.000,00
2	60.867,00	405,78	135,00	61.002,00	406,68	5.075,00	20.000,00	231,00
3	9.900,00	66,00	20.323,00	30.223,00	201,49	0	0	2.000,00
4	5.928,00	39,52	2.400,00	8.328,00	55,52	0	0	9.700,00
TOT	194.588,00	1.297,25	53.846,00	248.434,00	1.656,23	36.108,00	212.809,01	21.931,00

Relativamente alle zone a servizi, il PAT ha definito mq 30/ab, pertanto la presente variante prevede un carico aggiuntivo pari a
Nuovi abitanti 101 X 30 mq/ab = **3.030 mq ampiamente soddisfatti all'interno del previgente dimensionamento delle zone F.**

8. ELENCO DEGLI ELABORATI DEL TERZO PI

Elaborati relativi alla redazione del Terzo Piano degli Interventi:

- d08 01 Relazione programmatica;
- d08 02 Manifestazioni di interesse;
- d09 01 Norme Tecniche Operative;
- d0902 Consistenza del patrimonio immobiliare - Estratto schede centri storici;
- d0903 Consistenza del patrimonio immobiliare - Estratto schede aggregati rurali di antica origine;
- d0904 Estratto schedatura edifici non più funzionali alla conduzione del fondo;
- Tav. b0511 Zonizzazione 1 a;
- Tav. b0511 Zonizzazione 1 b;
- Tav. b0511 Zonizzazione 1 c;
- Tav. b0511 Zonizzazione 1 d
- Tav. b0511 Zonizzazione 1 e;
- Tav. b0511 Zonizzazione 2 a;
- Tav. b0511 Zonizzazione 2 c;
- Tav. b0511 Zonizzazione 2 d;
- RelazioneQC BancheDati (esclusivamente digitale).