



RELAZIONE GENERALE

VARIANTE URBANISTICA AL P.R.G. VIGENTE AI SENSI
DELL'ART. 7 DELLA L.R. 4/2015

“Varianti Verdi per la riclassificazione da aree edificabili a aree inedificabili”

(Dicembre 2018)

Studio Tecnico
Roberto Bernardelli

INDICE

PREMESSA	3
1. PROCEDURA E VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE	3
2. VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE ED ELABORATI DELLA VARIANTE	4
3. GLI ELABORATI DELLA VARIANTE URBANISTICA	6
4. L'ITER DELLA VARIANTE	6

PREMESSA

Il Comune è dotato di PAT approvato da parte della Provincia con DPP n° 66 del 28/05/2018. Questo scenario urbanistico determina una situazione che vede il PRG agire come primo PI.

La recente Legge Regionale 4/2015 ha introdotto modifiche alla legge urbanistica 11/2004, con l'obiettivo di ridurre il consumo di suolo sul territorio veneto.

L'art. 7 della LR 4/2015, dal titolo "*Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili*", introduce la possibilità dello stralcio della capacità edificatoria dei lotti, su richiesta degli aventi titolo. La norma prevede che annualmente il Comune pubblichi un avviso per la raccolta delle richieste dei cittadini interessati alla riclassificazione delle aree. Richieste che dovranno essere valutate rispetto agli indirizzi di governo del territorio dell'Amministrazione stessa. In caso di coerenza tra le richieste e le linee strategiche del piano, queste dovranno essere recepite nello strumento urbanistico vigente al fine di attuare il contenimento del consumo di suolo e la riduzione delle volumetrie realizzabili. Tale azione comporta per cittadini una riduzione del carico fiscale e una diminuzione del gettito fiscale per il comune derivante dalla mancata applicazione dell'IMU su terreni non più edificabili.

La riduzione della superficie edificabile e del volume non incidono sulle strategie complessive dello sviluppo poiché non sono considerate ai fini del calcolo del dimensionamento.

1. PROCEDURA E VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE

La normativa regionale prevede che la procedura di riclassificazione si attivi a partire dalla pubblicazione di un Avviso per la raccolta delle richieste di riclassificazione delle aree da edificabili a inedificabili, con un termine temporale di 60 giorni per la presentazione, e la conseguente Variante urbanistica al PRG/PI renderà efficaci le modifiche.

In risposta all'avviso pubblico per la raccolta delle richieste di Varianti Verdi sono pervenute n. 6 domande di riclassificazione. Ogni richiesta è stata attentamente valutata sia rispetto al contesto del territorio in cui è collocata, sia rispetto allo stato di diritto previsto dal PRG/PI.

La presente Variante ha riconosciuto gli elementi di diritto sullo stato dei suoli derivato dal PRG/PI vigente, al fine della riclassificazione.

In altre parole è stata verificata la possibilità della riclassificazione ai lotti facendo attenzione a non variare i diritti edificatori di proprietà diverse da quelle del richiedente.

Per quanto riguarda la classificazione in zone urbanistiche (ZTO), la Circolare del Presidente della Giunta Regionale n 1 del 11 febbraio 2016 suggerisce che le possibili classificazioni siano: "zona agricola" o "verde privato", si è quindi considerata la collocazione delle aree per le quali si richiede la riclassificazione. Nel caso di aree interne ad una zona urbanizzata sono state riclassificate come verde privato, mentre nel caso di aree confinanti con il territorio rurale si sono classificate come verde agricolo.

Si intende anche precisare l'interpretazione che la presente Variante utilizza rispetto alla "riclassificazione" delle aree. Da questo punto di vista l'art. 7 della LR 4/2015 prevede la "*riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili*" intervenendo rispetto alla Zona Territoriale Omogenea che il PRG prevede per l'area in oggetto, per le sole parti relative alla "potenzialità edificatoria" (intesa come volume edificabile e quindi indice di edificabilità

A partire da queste premesse, la presente variante traduce il principio di riclassificazione previsto dall'art.7, nei termini dell'individuazione di una specifica classe di suoli privi di potenzialità edificatoria e di possibilità di costruire.

Una classe dei suoli che è stata individuata in maniera specifica e con un simbolo (*) nelle cartografie di piano e che è disciplinata da un nuovo articolo introdotto nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG:

ART.35bis ZONE PRIVE DI POTENZIALITA' EDIFICATORIA E INEDIFICABILI AI SENSI DELL'ART.7 LR 4/2015

1. Il .PRG/PI individua ed indica negli elaborati cartografici le aree prive di capacità edificatoria e non edificabili, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015 – Varianti Verdi. Tali aree vengono classificate come Zone agricole e/o Verde privato

2. Le aree individuate ai sensi del presente articolo risultano altresì non edificabili, neanche mediante il trasferimento di volume da altre aree.

La riclassificazione delle aree produce una variante che non modifica il PRG/PI, ma per le aree interessate ne impedisce l'attuazione garantendo perciò il mantenimento dello stato attuale.

La disciplina Regionale prevede che anche per questo strumento si proceda ad una Valutazione Ambientale. Si tratta comunque di una variante che non modifica lo stato dei suoli rispetto alle condizioni in cui si trovano e quindi, dal punto di vista degli impatti, risulta assolutamente ininfluente.

2. VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE ED ELABORATI DELLA VARIANTE

Le considerazioni svolte si sono tradotte nella variante di PRG nelle forme prescritte dalla normativa

Per ogni richiesta sono riportati i dati riferiti alla richiesta e la proposta di nuova zonizzazione.

Elenco delle richieste

N.	prot.	data	NOME	CONTENUTO sintetico della richiesta	NUOVA ZONIZZAZIONE
1	4061	30.03.2018	Avarese Carlotta	Riclassificazione dell'area identificata dal foglio 10 map. 598 classificata nel PRG come: B2, F2, C2, fascia di rispetto stradale, E2, in zona priva di edificabilità ai sensi della LR 4/2015	ACCOLTA La richiesta è coerente con con la LR 4/2015 e con la finalità di contenimento del consumo di suolo, non compromette i diritti edificatori di terzi, ne pregiudica l'attuabilità di previsioni di piano. Inoltre non riguarda aree già edificate o che abbiano già espresso la propria capacità edificatoria. Si classifica come Zona Agricola priva di edificabilità.
2	1743	08.02.2018	Franciosi Giorgio	Riclassificazione dell'area identificata dal foglio 18 map. 669 classificata nel PRG come: D1A produttiva speciale, in zona priva di edificabilità ai sensi della LR 4/2015	ACCOLTA La richiesta è coerente con con la LR 4/2015 e con la finalità di contenimento del consumo di suolo, non compromette i diritti edificatori di terzi, ne pregiudica l'attuabilità di previsioni di piano. Inoltre non riguarda aree già

N.	prot.	data	NOME	CONTENUTO sintetico della richiesta	NUOVA ZONIZZAZIONE
					edificate o che abbiano già espresso la propria capacità edificatoria. Si classifica la zona come Verde privato privo di edificabilità
3	1948	13.02.2018	Bergamini Umberto Franco	Riclassificazione dell'area identificata dal foglio 18 map. 666 classificata nel PRG come: D1A produttiva speciale, in zona priva di edificabilità ai sensi della LR 4/2015	ACCOLTA La richiesta è coerente con con la LR 4/2015 e con la finalità di contenimento del consumo di suolo, non compromette i diritti edificatori di terzi, ne pregiudica l'attuabilità di previsioni di piano. Inoltre non riguarda aree già edificate o che abbiano già espresso la propria capacità edificatoria. Si classifica la zona come Verde privato privo di edificabilità
4	2174	19.02.2018	Colognesi Franco	Riclassificazione dell'area identificata dal foglio 11 map. 263 classificata nel PRG come: D1 produttiva di completamento, fascia di rispetto stradale, E2, in zona priva di edificabilità ai sensi della LR 4/2015	ACCOLTA La richiesta è coerente con con la LR 4/2015 e con la finalità di contenimento del consumo di suolo, non compromette i diritti edificatori di terzi, ne pregiudica l'attuabilità di previsioni di piano. Inoltre non riguarda aree già edificate o che abbiano già espresso la propria capacità edificatoria. Si classifica la zona come Zona Agricola priva di edificabilità.
5	4036	29.03.2018	Cova Liviana	Riclassificazione dell'area identificata dal foglio 11 mapp. 137 e 264 classificata nel PRG come: D1 produttiva di completamento e E2, in zona priva di edificabilità ai sensi della LR 4/2015	ACCOLTA La richiesta è coerente con con la LR 4/2015 e con la finalità di contenimento del consumo di suolo, non compromette i diritti edificatori di terzi, ne pregiudica l'attuabilità di previsioni di piano. Inoltre non riguarda aree già edificate o che abbiano già espresso la propria capacità

N.	prot.	data	NOME	CONTENUTO sintetico della richiesta	NUOVA ZONIZZAZIONE
					edificatoria. Si classifica la zona come Zona Agricola priva di edificabilità.
6	2927	06.03.2018	Gennari Vitaliano	Riclassificazione dell'area identificata dal foglio 11 mapp. 265, 64 e 346 classificata nel PRG come: D1 produttiva di completamento, in zona priva di edificabilità ai sensi della LR 4/2015	ACCOLTA La richiesta è coerente con con la LR 4/2015 e con la finalità di contenimento del consumo di suolo, non compromette i diritti edificatori di terzi, ne pregiudica l'attuabilità di previsioni di piano. Inoltre non riguarda aree già edificate o che abbiano già espresso la propria capacità edificatoria. Si classifica la zona come Zona Agricola priva di edificabilità.

3. GLI ELABORATI DELLA VARIANTE URBANISTICA

La variante urbanistica al PRG divenuto il primo Piano degli Interventi (PI) si compone degli elaborati di seguito elencati:

- Relazione;
- Asseverazione di compatibilità idraulica;
- Rapporto Ambientale Preliminare
- Elenco soggetti competenti in materia ambientale;

4. L'ITER DELLA VARIANTE

L'iter della variante è così riassumibile:

La variante al PRG/PI verrà adottata dal Consiglio Comunale con apposita deliberazione.

Il piano sarà, quindi, 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; alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.

Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione;

Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune:





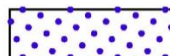


















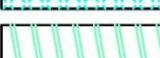
Contemporaneamente è necessario avviare le procedure per la verifica di assoggettabilità VAS presso la Regione Veneto:

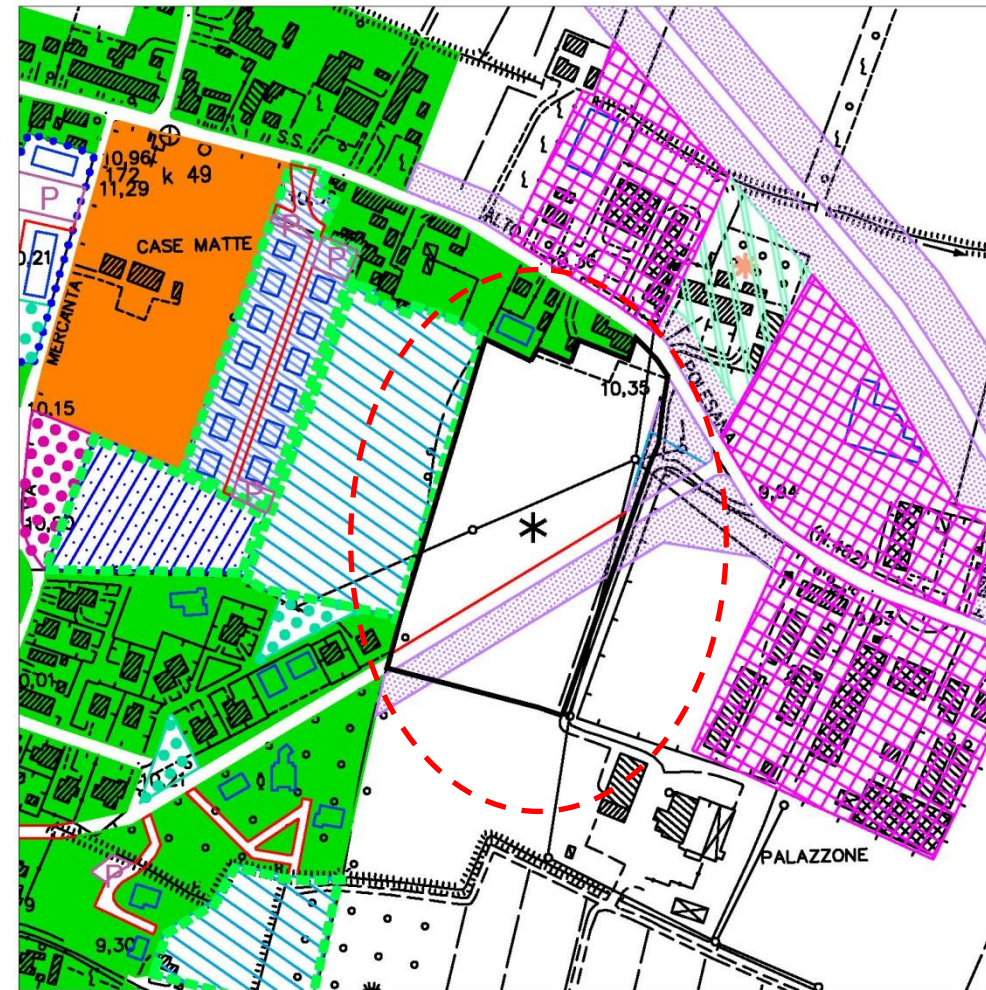
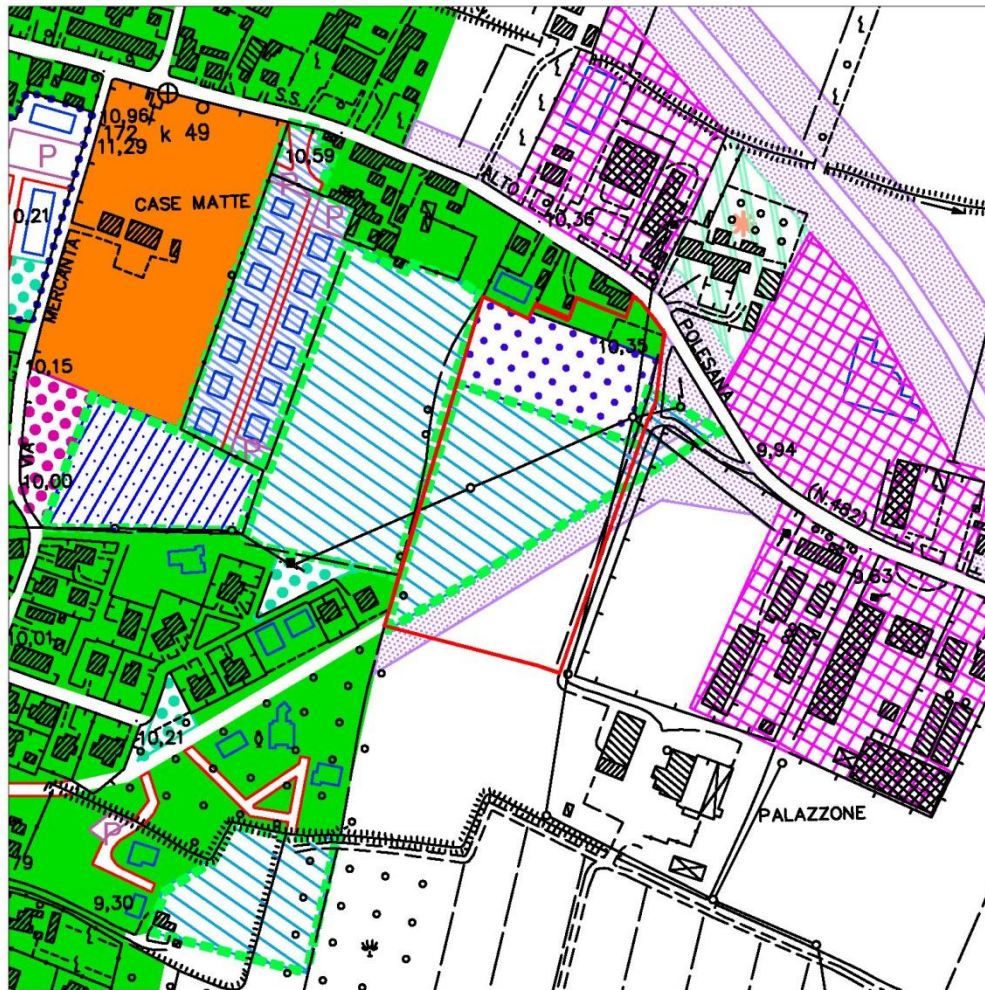
1. trasmissione alla Commissione Regionale VAS di un Rapporto Preliminare (RAP), nonché dell'elenco delle autorità competenti in materia ambientale;

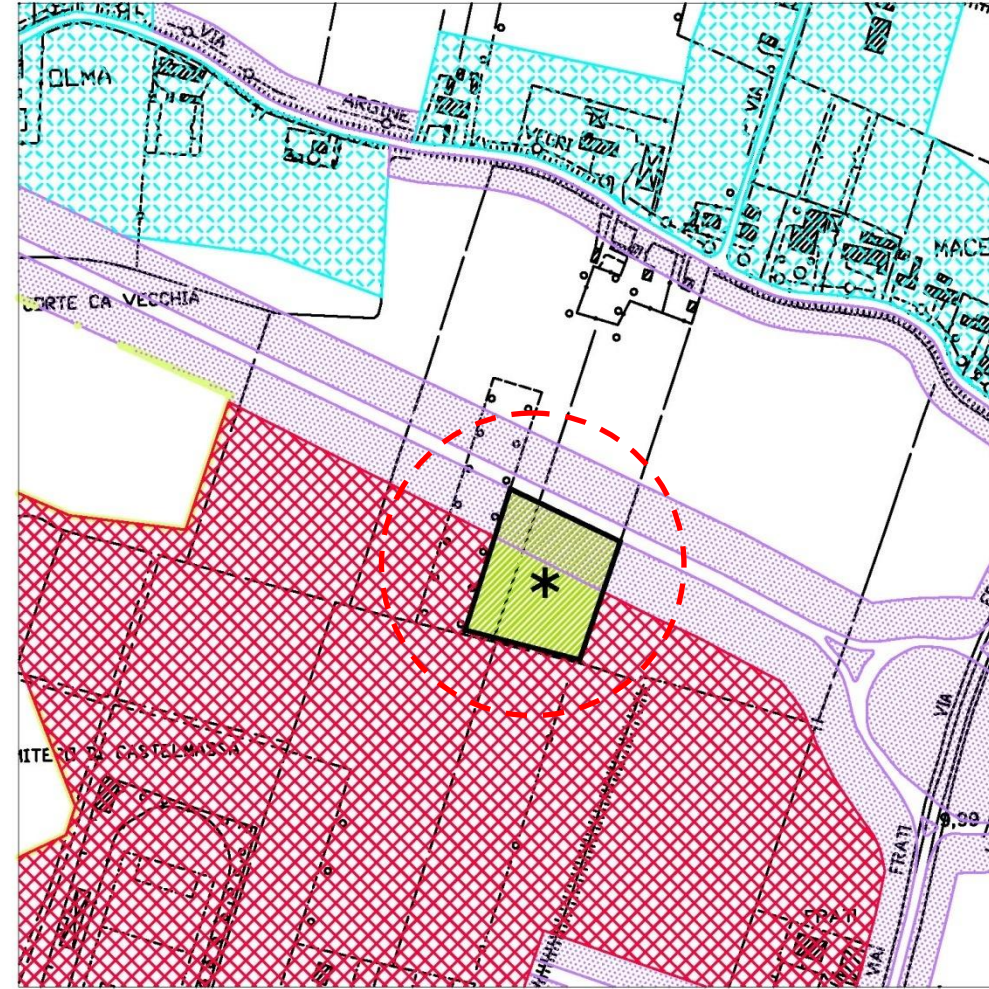
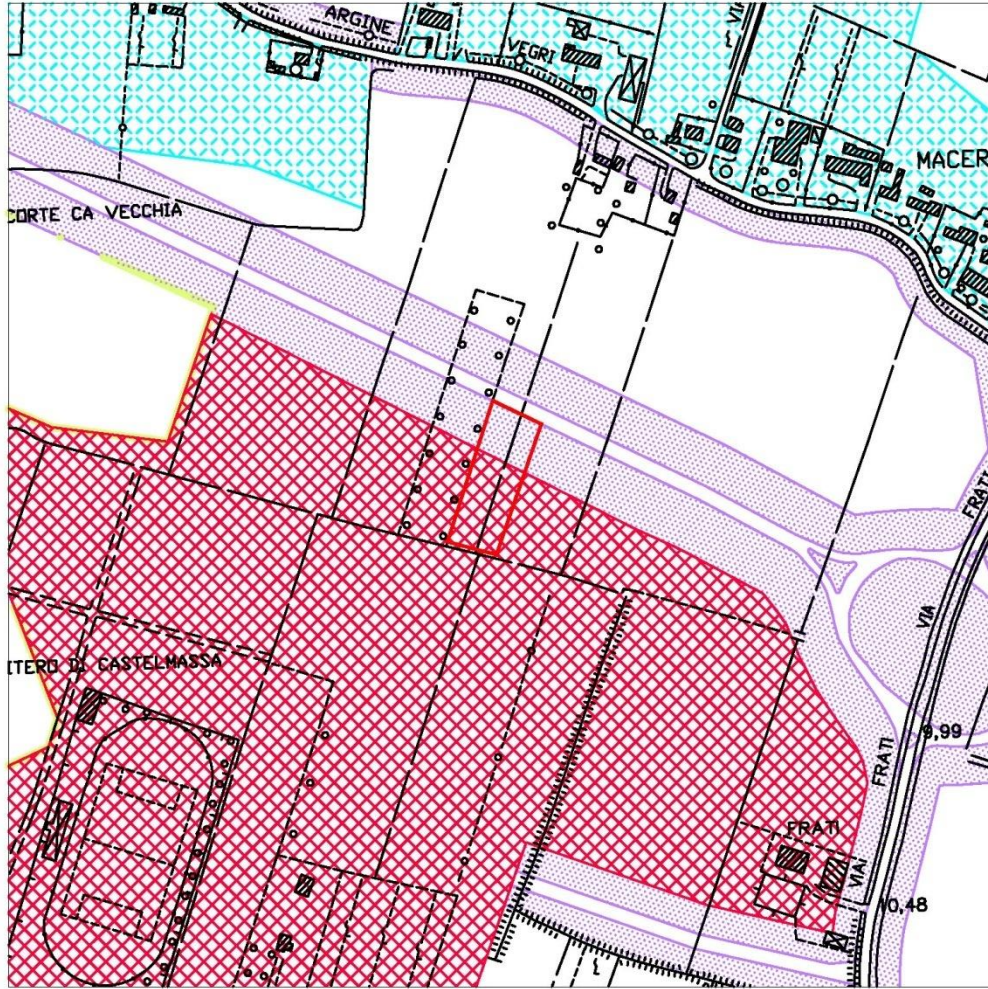
2. la Commissione VAS trasmette alle autorità competenti il RAP per acquisizione pareri (30 giorni per espressione parere);
3. entro 90 giorni dal ricevimento del RAP (punto 1) la Commissione dovrà emanare il parere motivato di assoggettabilità o di esclusione dalla VAS;
4. la Commissione VAS provvede, infine, alla pubblicazione sul BUR e sul proprio sito web del provvedimento finale di verifica di assoggettabilità.

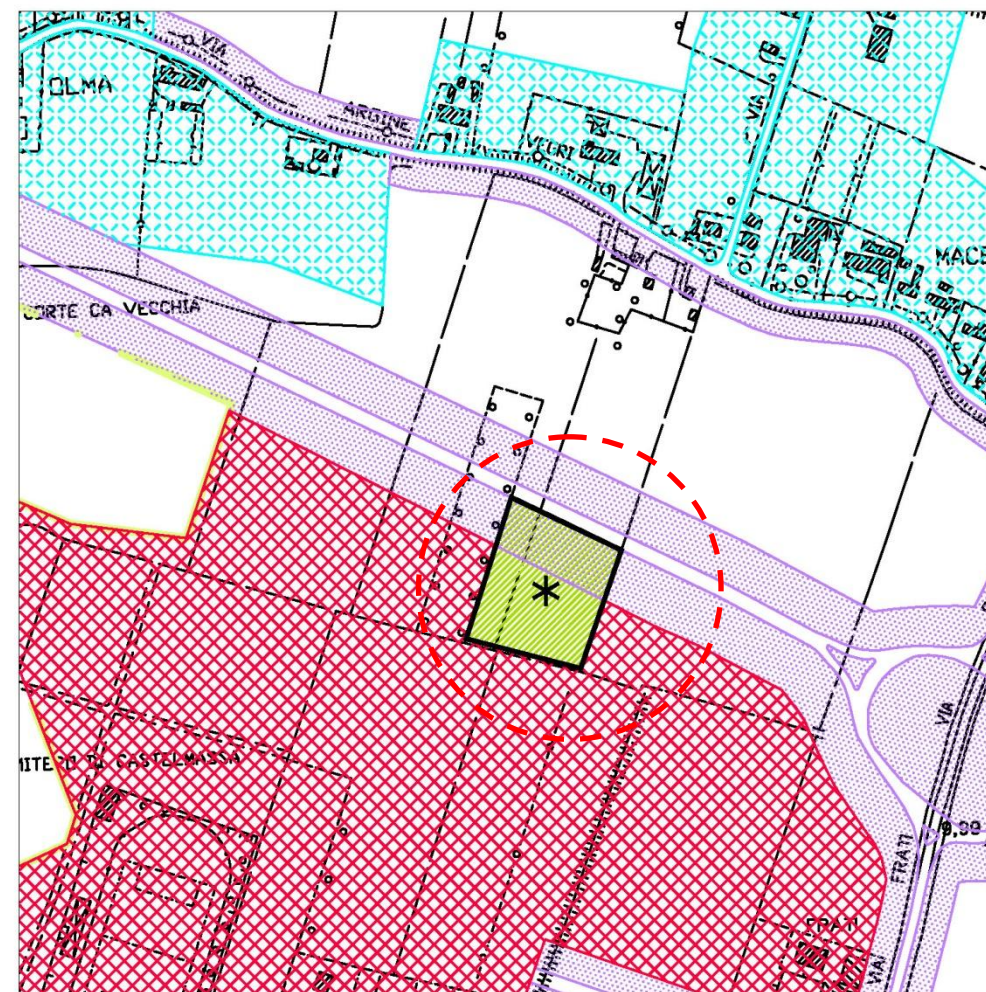
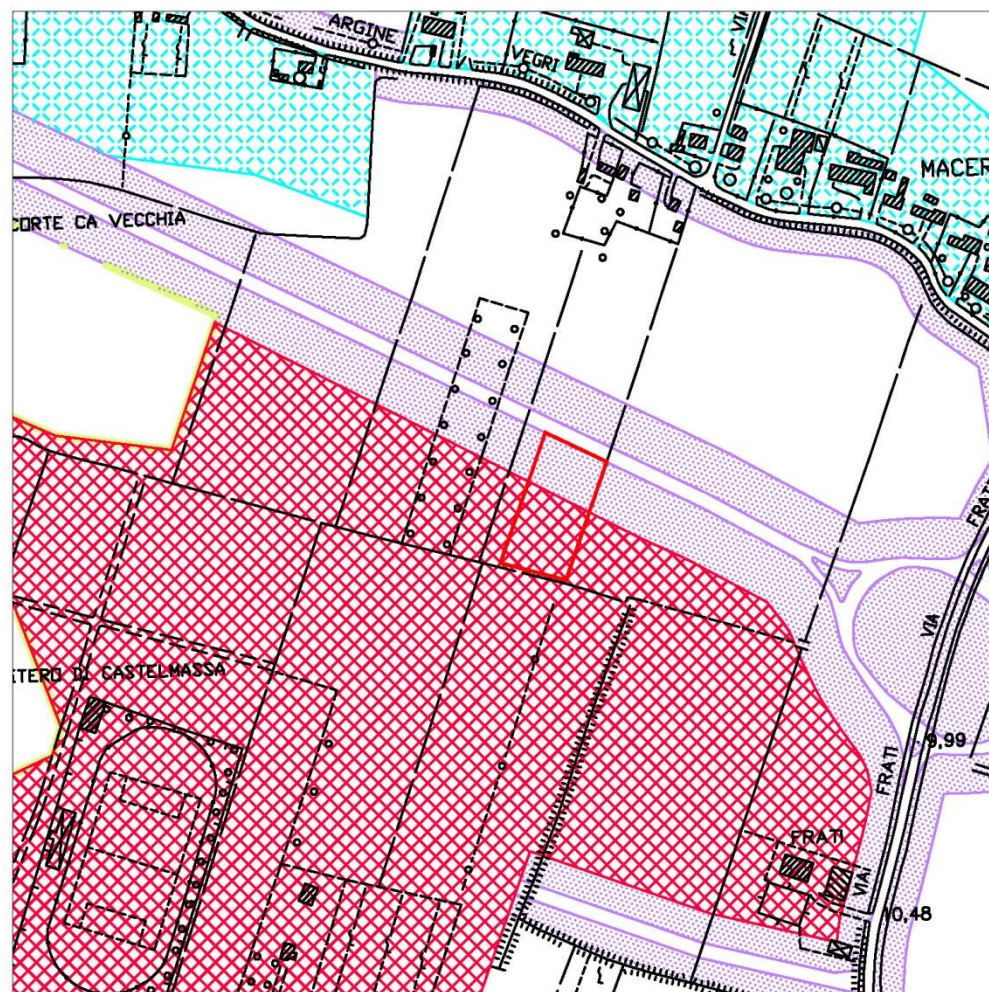
Allegato Cartografico: LEGENDA

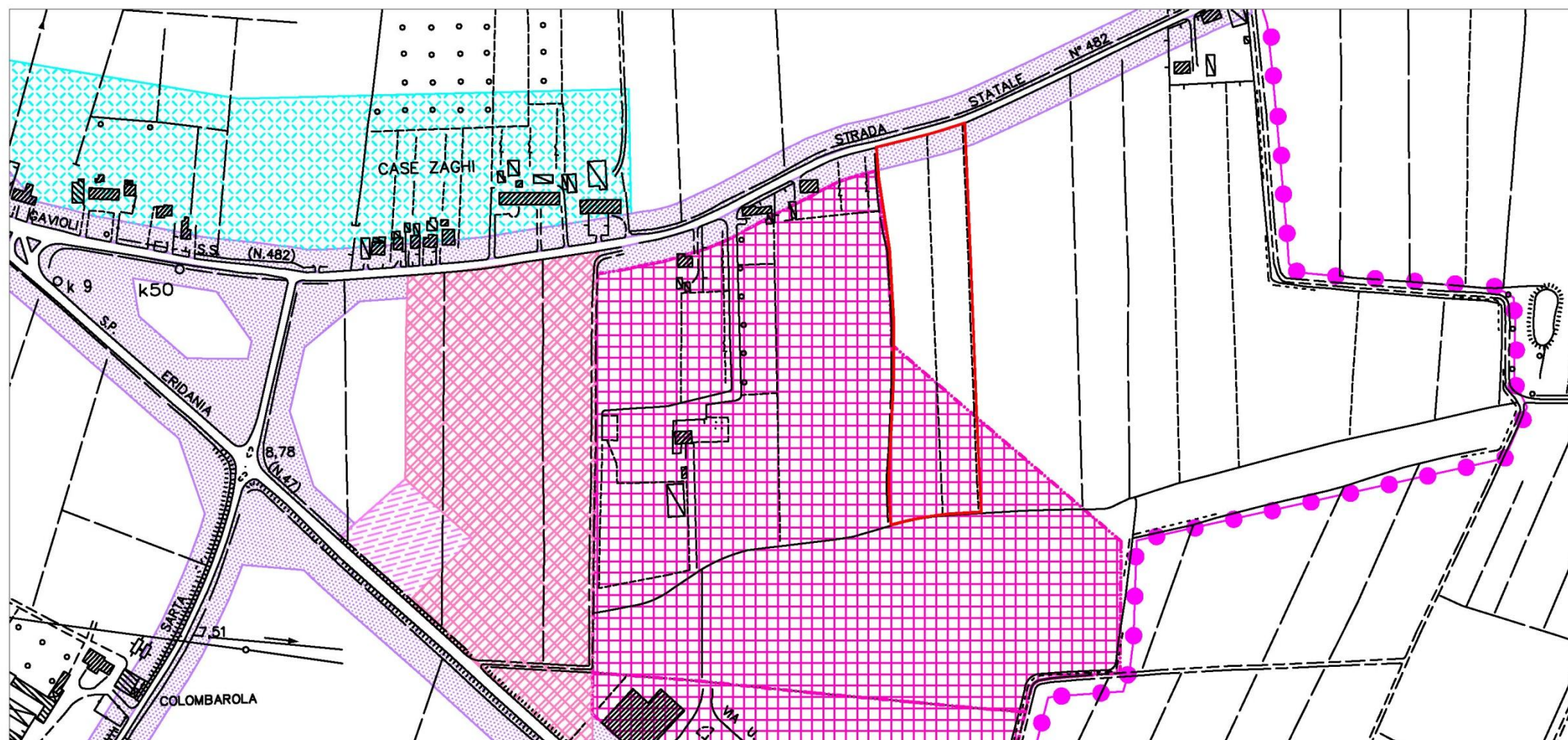
LEGENDA

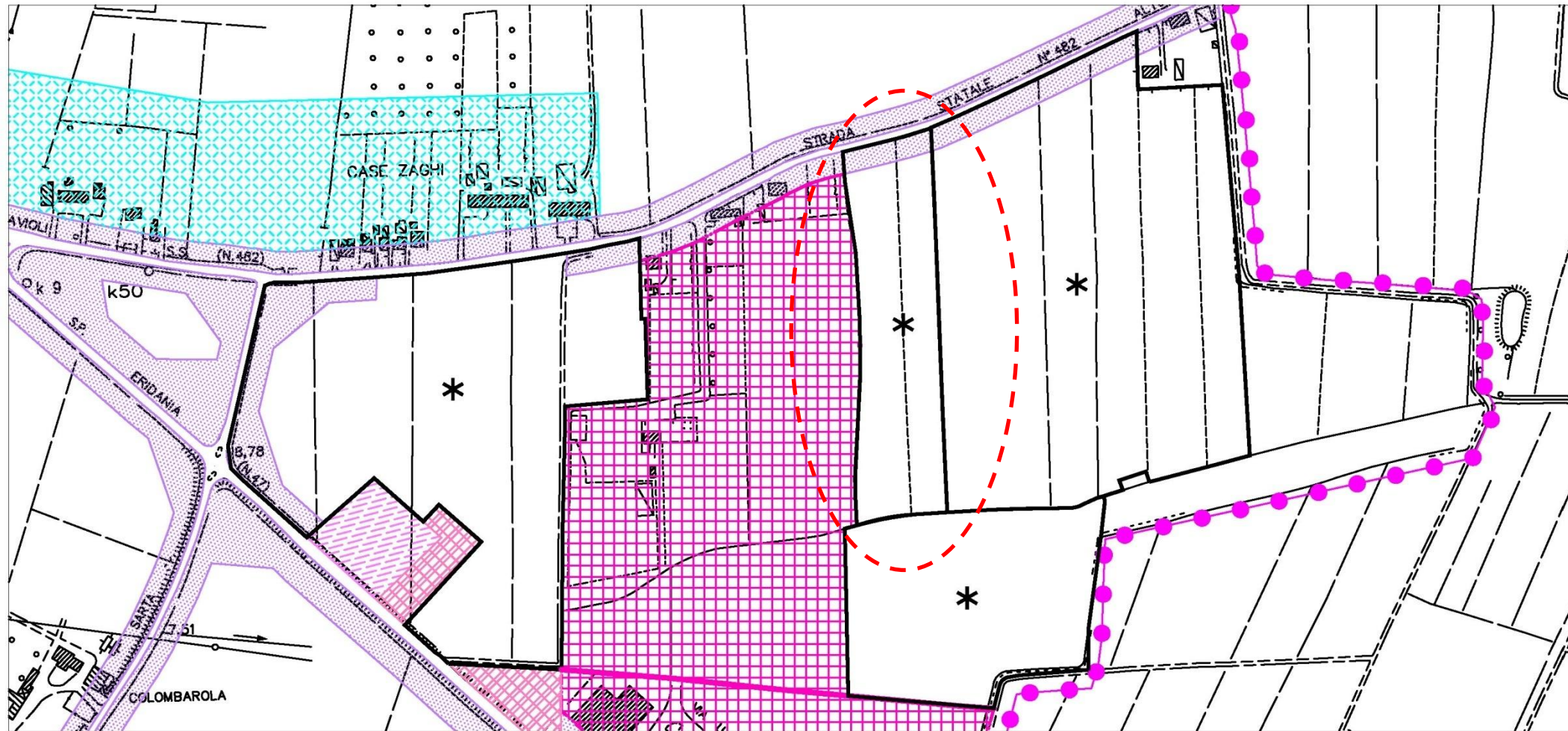
	ZONA A	- CENTRO STORICO		ZONA EA	- AGROINDUSTRIALE
	ZONA A1	- VINCOLATA AI SENSI DELLA LEGGE 1089		ZONA F1	- ISTRUZIONE
	ZONA A2	- VINCOLO AMBIENTALE PAESAGGISTICO/STRADE MILITARI STERRATE		ZONA F2	- ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
	ZONA B1	- SEMINTENSIVA ESISTENTE		ZONA AGRICOLA PRIVA DI POTENZIALITA' EDIFICATORIA	
	ZONA B2	- SEMIESTENSIVA ESISTENTE		VERDE PRIVATO PRIVO DI EDIFICABILITA'	
	ZONA B3	- RISTRUTTURAZIONE			
	ZONA C1A	- RESIDENZIALE SPECIALE			
	ZONA C1B	- SEMIESTENSIVA			
	ZONA C1C	- P.E.E.P. APPROVATO			
	ZONA C1D	- P. DI L. APPROVATO			
	ZONA C2	- SEMINTENSIVA DI PROGETTO			
	ZONA C2A	- RESIDENZIALE DI PROGETTO			
	ZONA D1	- PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO			
	ZONA D1A	- PRODUTTIVA SPECIALE			
	ZONA D1B	- PRODUTTIVA CON PIANO ATTUATIVO APPROVATO			
	ZONA D1C	- STAZIONE DI SERVIZIO			
	ZONA D2	- PRODUTTIVA DI PROGETTO			
	ZONA D2A	- ATTREZZATURE TURISTICHE-CAMPEGGIO			
	ZONA E2	- AGRICOLA			
	ZONA E3	- AGRICOLA			
	ZONA E4	- AGRICOLA			

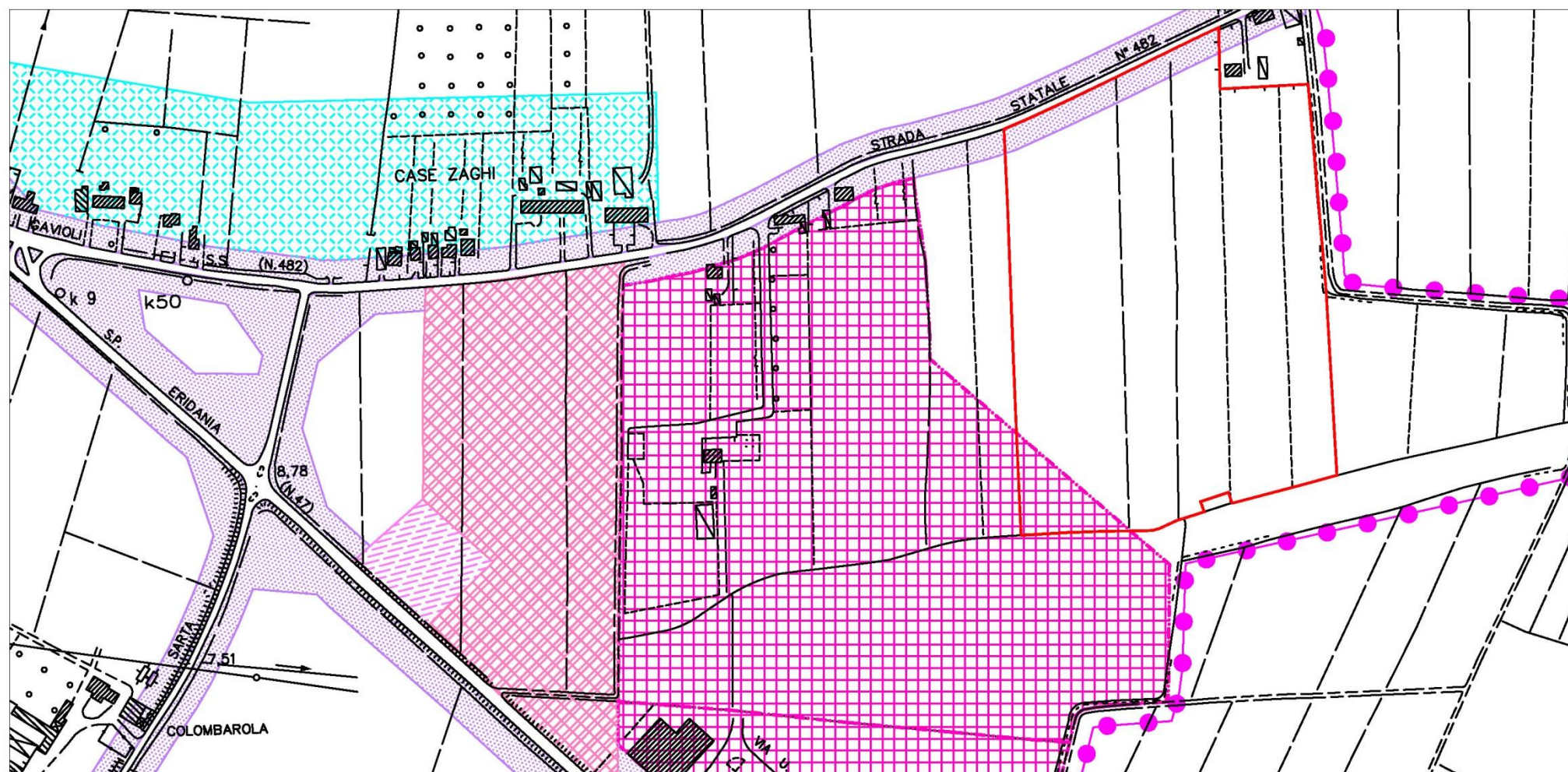


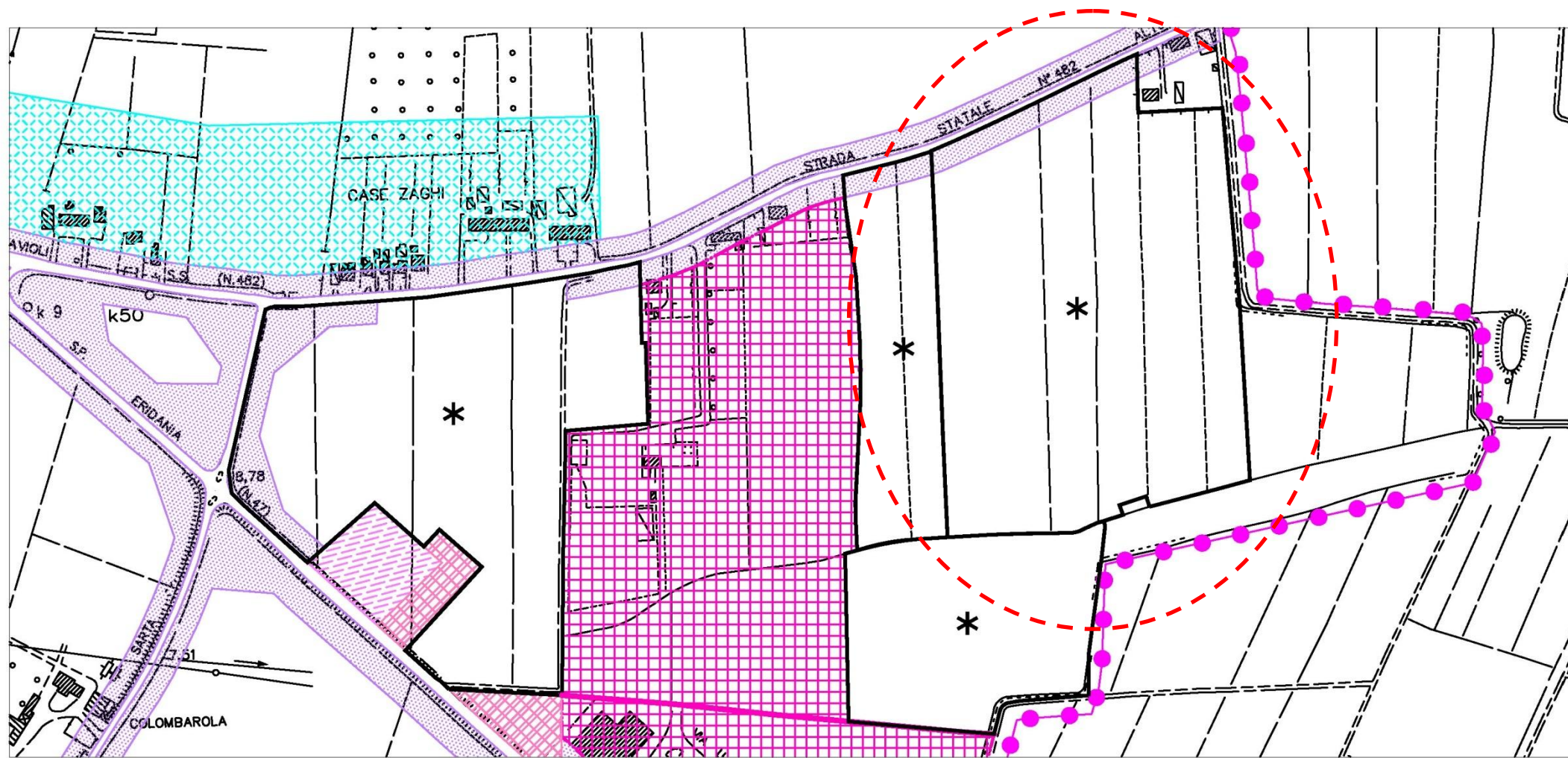


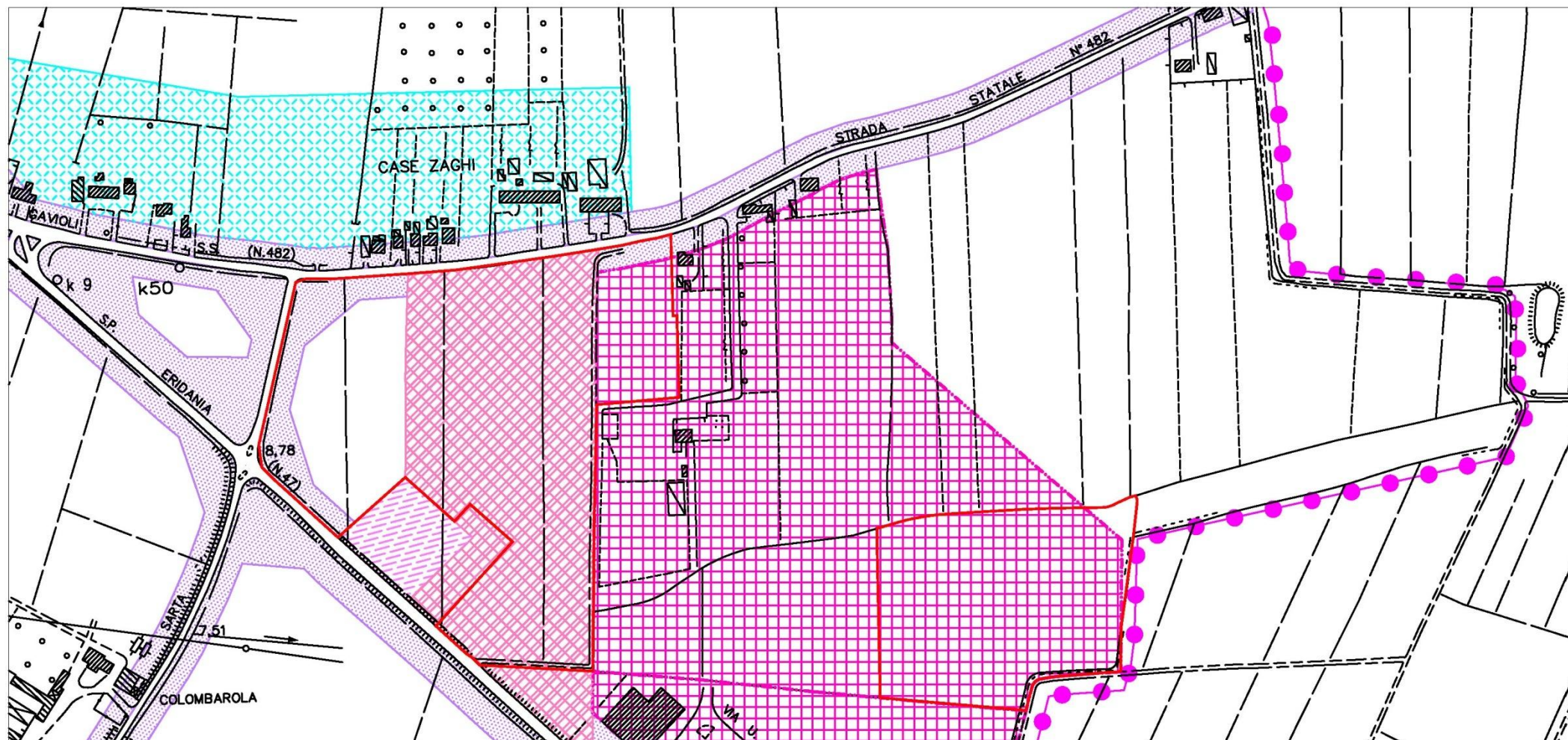


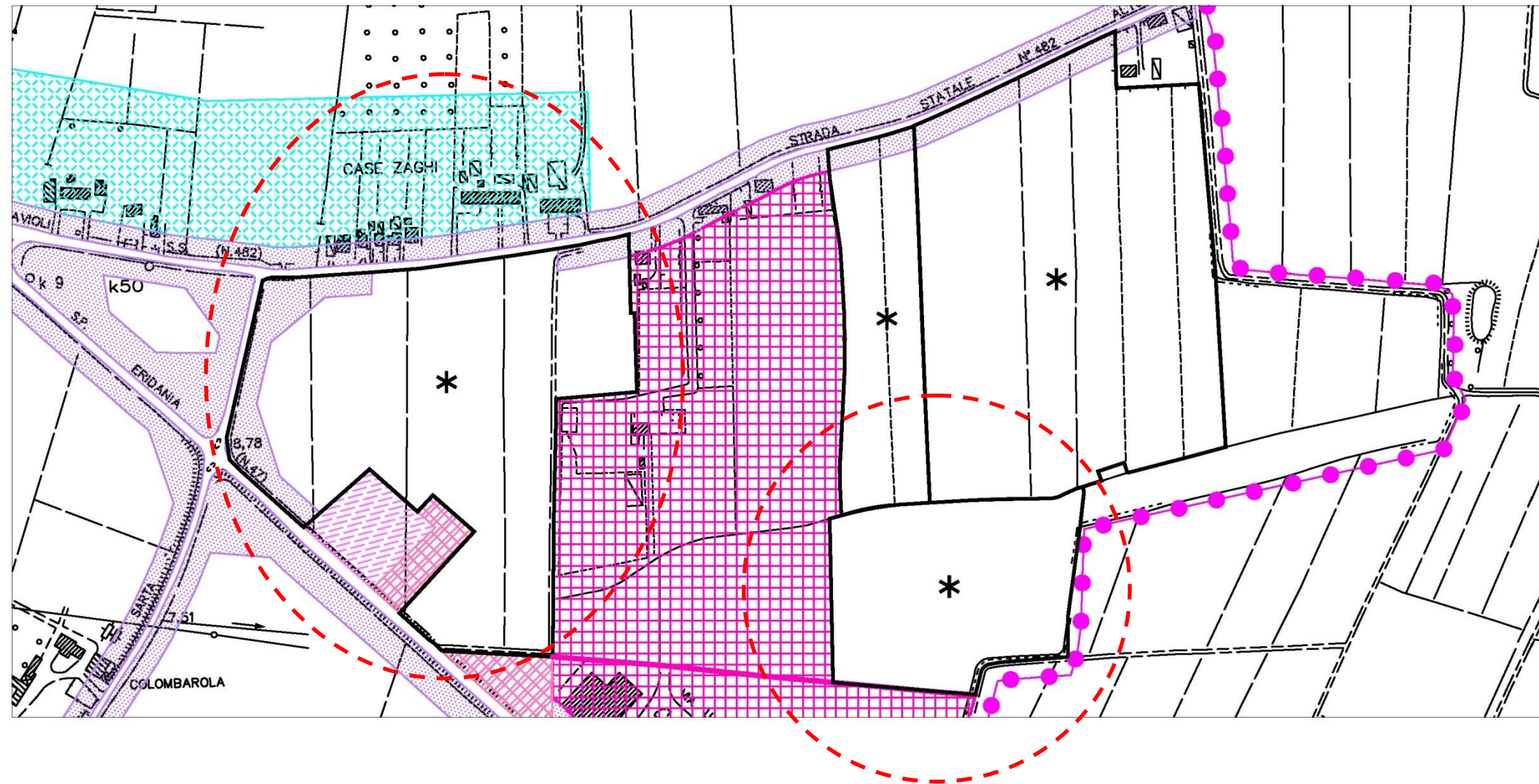












A seguito dell'accoglimento delle varianti verdi viene ridefinito il nuovo perimetro della la zona D1B produttivo con piano attuativo.

