



Intervento/i

15

Anno

2016

Scala

Varie

VARIANTI VERDI PER LA RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI - (L.R. 4 del 16 marzo 2015 art. 7) AVVISO DEL 16/9/2015



Capo Settore ad Interim
Urbanistica e Servizi Catastali
Arch. Franco Fabris

LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO



FOGLIO 1:5000 DEL P.I.

N



Indice

1. PREMESSA	3
2. CONTENUTI	4
3. OBIETTIVI	4
4. LOCALIZZAZIONE DELLE AREE	5
5. MODALITA' DI APPROVAZIONE E PRESCRIZIONI	7
6. ELABORATI	7



RELAZIONE

1. PREMESSA

La Regione Veneto, approvando la legge n.4 del 16 marzo 2015, al fine di contenere il consumo del suolo e di invertire il processo di urbanizzazione del territorio, ha dato l'opportunità ai proprietari di aree non edificate, ma edificabili, di rinunciare alle potenzialità assegnate dallo strumento urbanistico generale (P.A.T. e P.I.), per classificare le stesse con una destinazione urbanistica che ne privi delle opportunità edificatorie ma anche della previsione di vincolo urbanistico legato ad eventuali pratiche espropriative.

La citata normativa stabilisce che entro il termine di 180 gg. dall'entrata in vigore della Legge n.4 e successivamente entro il 31 gennaio di ogni anno, il Comune pubblica uno specifico avviso invitando gli aventi titolo, che abbiano interesse, a presentare, entro i successivi 60 gg, le richieste di riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.



2. CONTENUTI

Sulla base di quanto stabilito dalla suddetta normativa regionale, è stato pubblicato, dal 16.09.2015 al 14.11.2015, uno specifico avviso con il quale si invitava gli interessati proprietari di aree edificabili, a presentare richiesta di riclassificazione delle aree di loro proprietà, affinché le stesse vengano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dal P.I. vigente e siano rese inedificabili.

A seguito della pubblicazione sono state presentate n.5 (cinque) richieste riguardanti specifiche aree, distribuite sul territorio comunale e riguardanti destinazioni urbanistiche di tipo diverso quali:

- 1) Zona insediativa periurbana.
- 3) Zona di perequazione integrata.
- 1) Zona residenziale 4 di completamento.

Tutte le aree sono parte di ambiti più vasti con la medesima destinazione urbanistica, ancorché trattasi spesso di aree limitate e/o marginali rispetto ad una più vasta utilizzazione programmata dallo strumento urbanistico generale.

3. OBIETTIVI

La variante al P.I., conseguente a quanto stabilito dalla normativa regionale si prefigge di valutare le richieste di modifica della destinazione



urbanistica vigente in altre prive di potenzialità edificatoria, peraltro l'accoglimento delle singole richieste presuppone un'attenta istruttoria che valuti le situazioni delle aree contermini e gli effetti che un loro accoglimento può comportare rispetto all'interesse pubblico derivante dall'attuazione delle previsioni urbanistiche nel loro complesso.

4. LOCALIZZAZIONE DELLE AREE

Sulla base di questi elaborati sono state valutate le proposte presentate ritenendo 4 delle stesse accoglibili mentre non accoglibile la richiesta che andava a compromettere l'attuazione di una più zona di perequazione ed i contenuti della variante.

In particolare le aree oggetto delle istanze pervenute vengono così localizzate e classificate:

- 1) area posta in via Due Palazzi: viene modificata da "zona insediativa periurbana" a "zona agricola E3 di tutela", estendendo le previsioni urbanistiche delle aree contermini;
- 2) area in località Forcellini – Terranegra, via Annibale Testa: che viene classificata da "Zona di Perequazione Integrata" a "Zona di tutela delle unità insediative di interesse storico-architettonico-ambientale esterne al Centro Storico", in quanto area marginale alle più vasta, già interessata da richiesta di strumento urbanistico attuativo di cui l'ambito interessato è escluso;



- 3) Area in località Torre, via Fornaci: classificata dal P.I. vigente come “Zona residenziale 4 di completamento” e “Zona insediativa Periurbana”, che viene riclassificata come “Zona a destinazione privata soggetta alla tutela dello stato di fatto”;
- 4) Area in via Montà, compresa tra la stessa via Montà, via P.E. Botta ed il raccordo ferroviario per Milano, l’area è parte di una più vasta area classificata come “Zona di perequazione integrata” a ridosso di una porzione di zone già oggetto di modifica con la variante al P.I. adottata con D.C.C. n.83 del 23 novembre 2015 che classifica la stessa come “zona a destinazione privata soggetta alla tutela dello stato di fatto”. Poiché l’area oggetto della richiesta è a ridosso di quest’ultima, è possibile riclassificare la stessa in modo analogo e quindi da “Zona di perequazione integrata” a “Zona a destinazione privata soggetta alla tutela dello stato di fatto”;
- 5) Area in via G. Antonio Amedeo Plana: è parte pressoché centrale di una più vasta “Zona di perequazione integrata”, pertanto non può essere accolta in quanto la modifica della stessa può rendere problematica l’attuazione delle previsioni urbanistiche previste dal P.I. vigente.



5. MODALITA' DI APPROVAZIONE E PRESCRIZIONI

Le richieste di riclassificazione accolte vengono modificate con apposita variante al P.I., approvata secondo quanto disposto dall'art.18, commi 2 e 6, della L.R. 23/04/2004 n.11 "Norme per il Governo del Territorio e in materia di paesaggio".

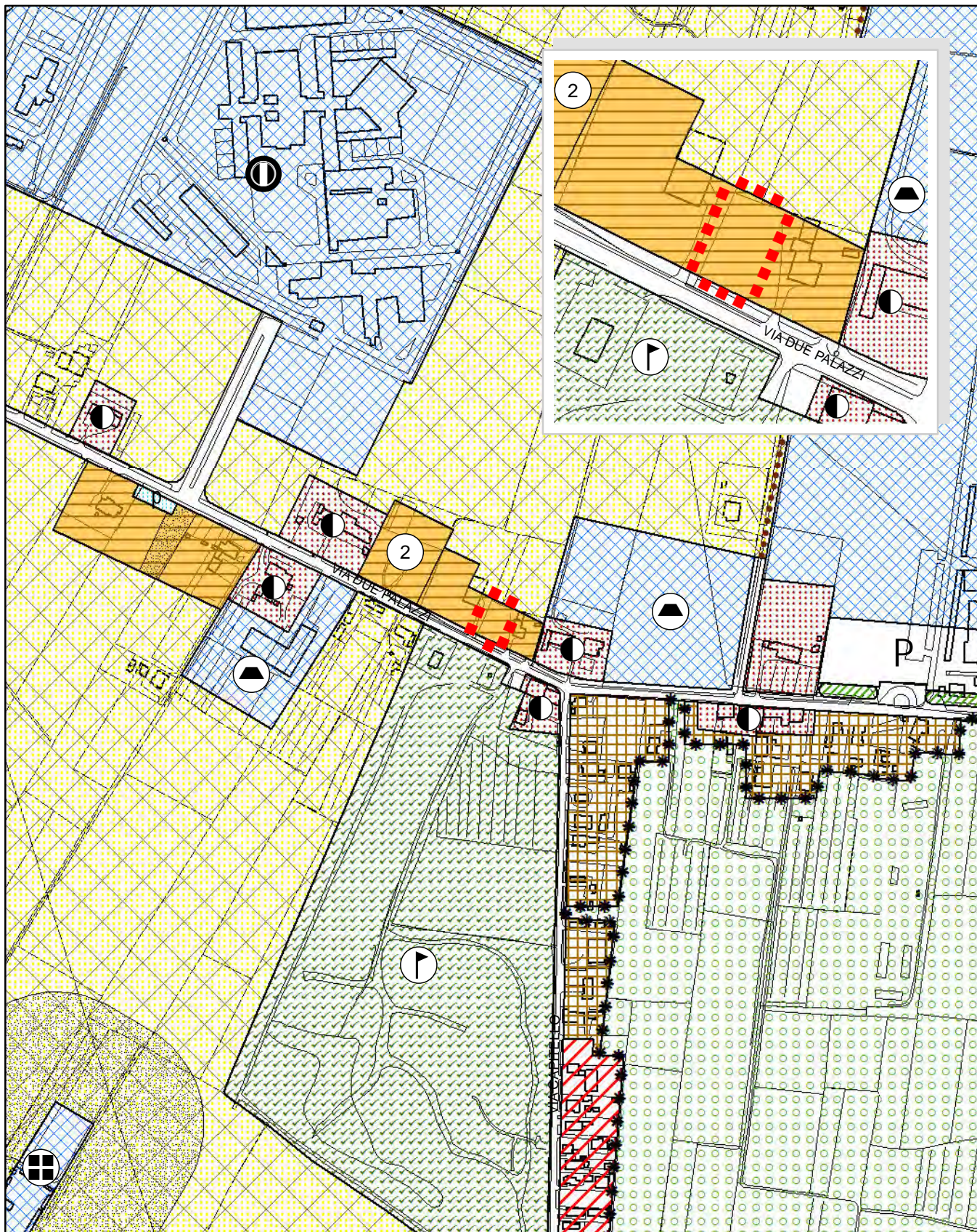
Per quanto riguarda le richieste accolte, prima dell'approvazione definitiva dovrà essere presentata specifico atto unilaterale di obbligo che impegna gli interessati a non richiedere variante al P.I. volte a reintrodurre l'edificabilità sulle aree le cui destinazioni sono state modificate nei 5 anni successivi all'approvazione ed efficacia della presente variante.

6. ELABORATI

La relazione contiene, in allegato, le schede illustrative delle aree interessate dalle 5 (cinque) proposte di modifica, con le nuove classificazioni scelte dall'Amministrazione a seguito di apposita valutazione tecnica per le quattro richieste accolte e l'indicazione dell'area interessata per l'area non accolta.

VARIANTE AL P.I.,
riclassificazione di aree edificabili ai sensi
della L.R. 16 marzo 2015 n.4 art. 7
BANDO 2015

■ ■ ■ AREA INTERESSATA DALLA VARIANTE



Estratto di P.I. Vigente

Var. n.

1

Scala

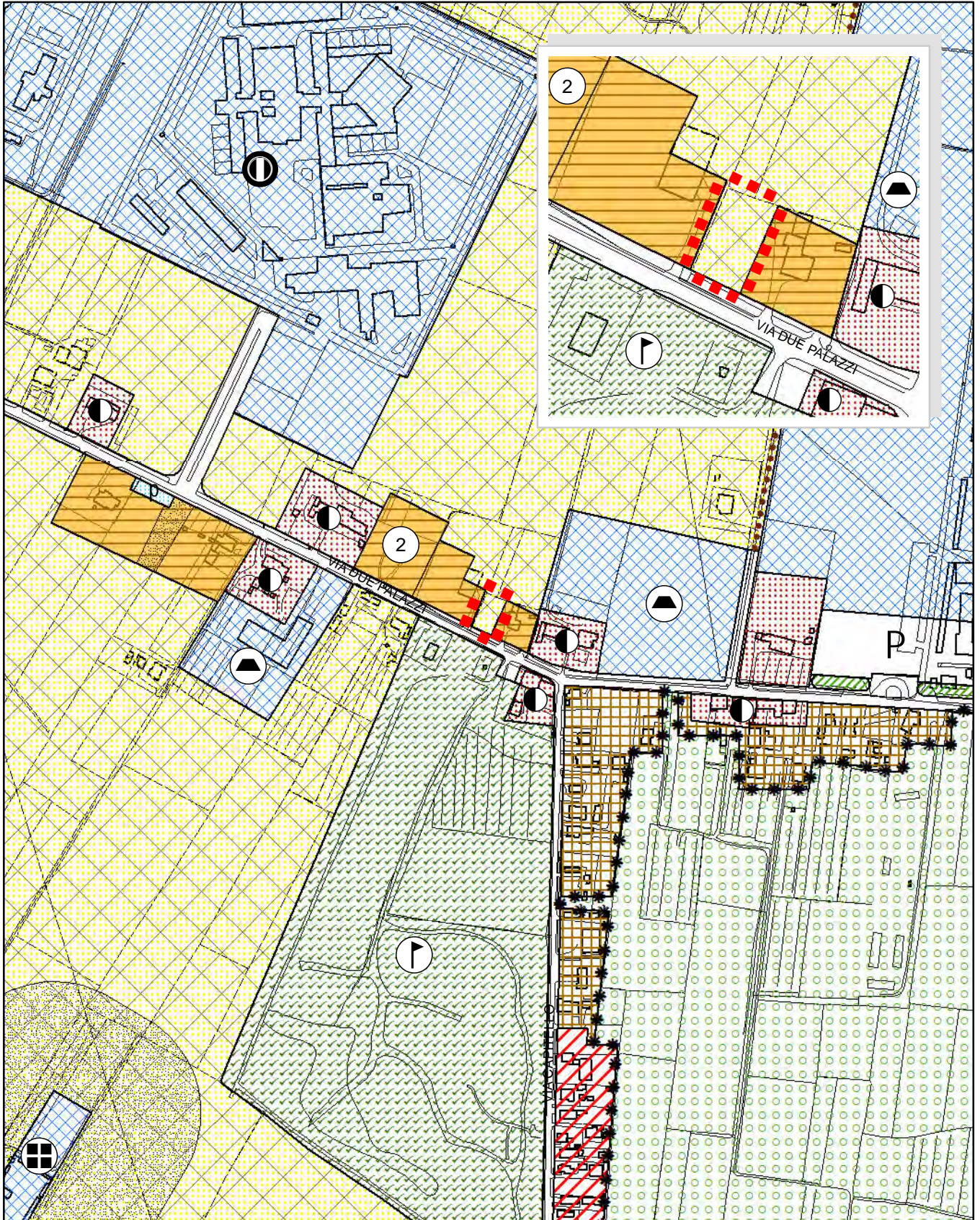
1 : 5000
1 : 2000

Foglio/i

3

VARIANTE AL P.I.,
riclassificazione di aree edificabili ai sensi
della L.R. 16 marzo 2015 n.4 art. 7
BANDO 2015

■■■ AREA INTERESSATA DALLA VARIANTE



Estratto di P.I. Variante

Var. n.

1

Scala

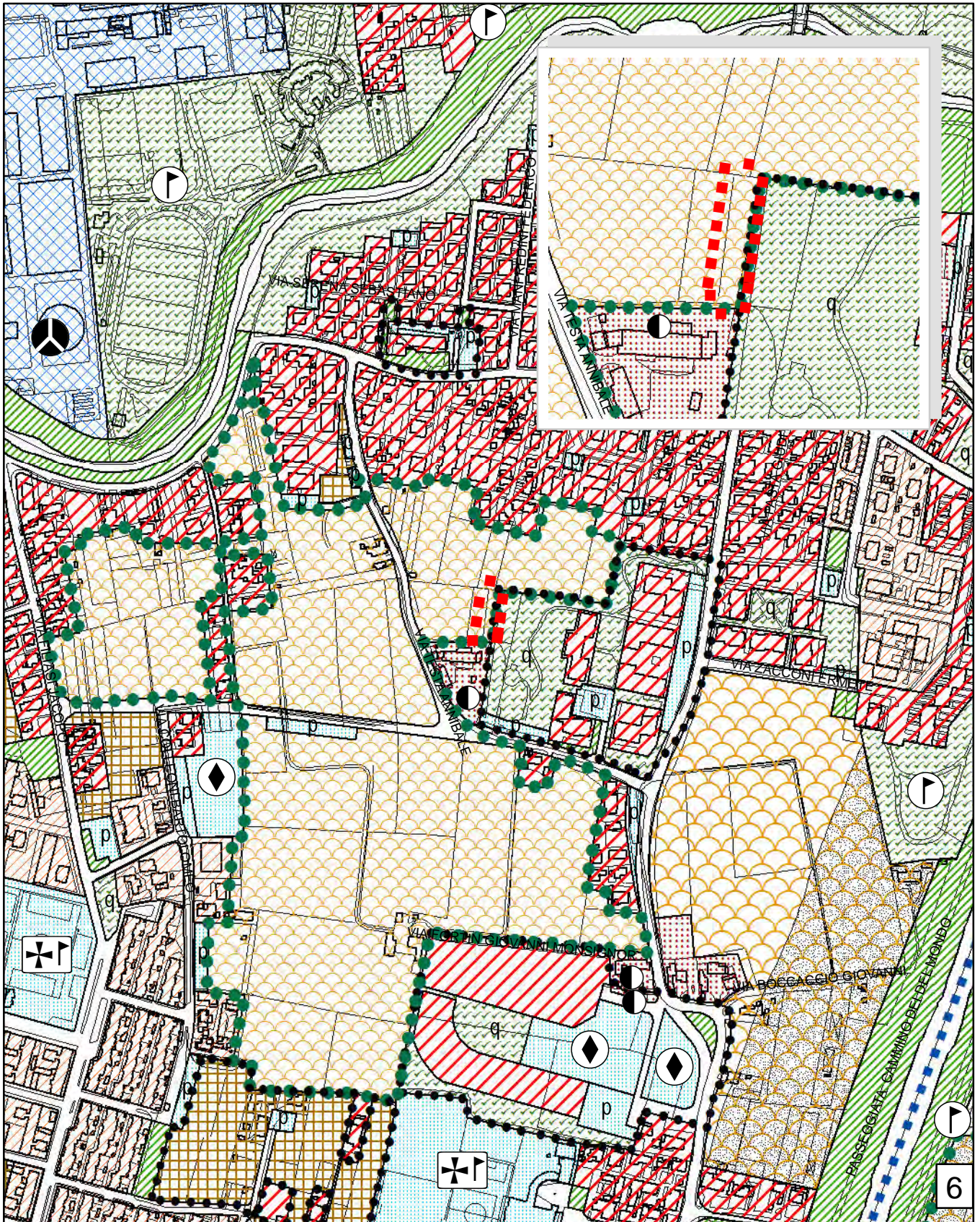
1 : 5000
1 : 2000

Foglio/i

3

VARIANTE AL P.I.,
riclassificazione di aree edificabili ai sensi
della L.R. 16 marzo 2015 n.4 art. 7
BANDO 2015

■ ■ ■ AREA INTERESSATA DALLA VARIANTE



Estratto di P.I. Vigente

Var. n.

2

Scala

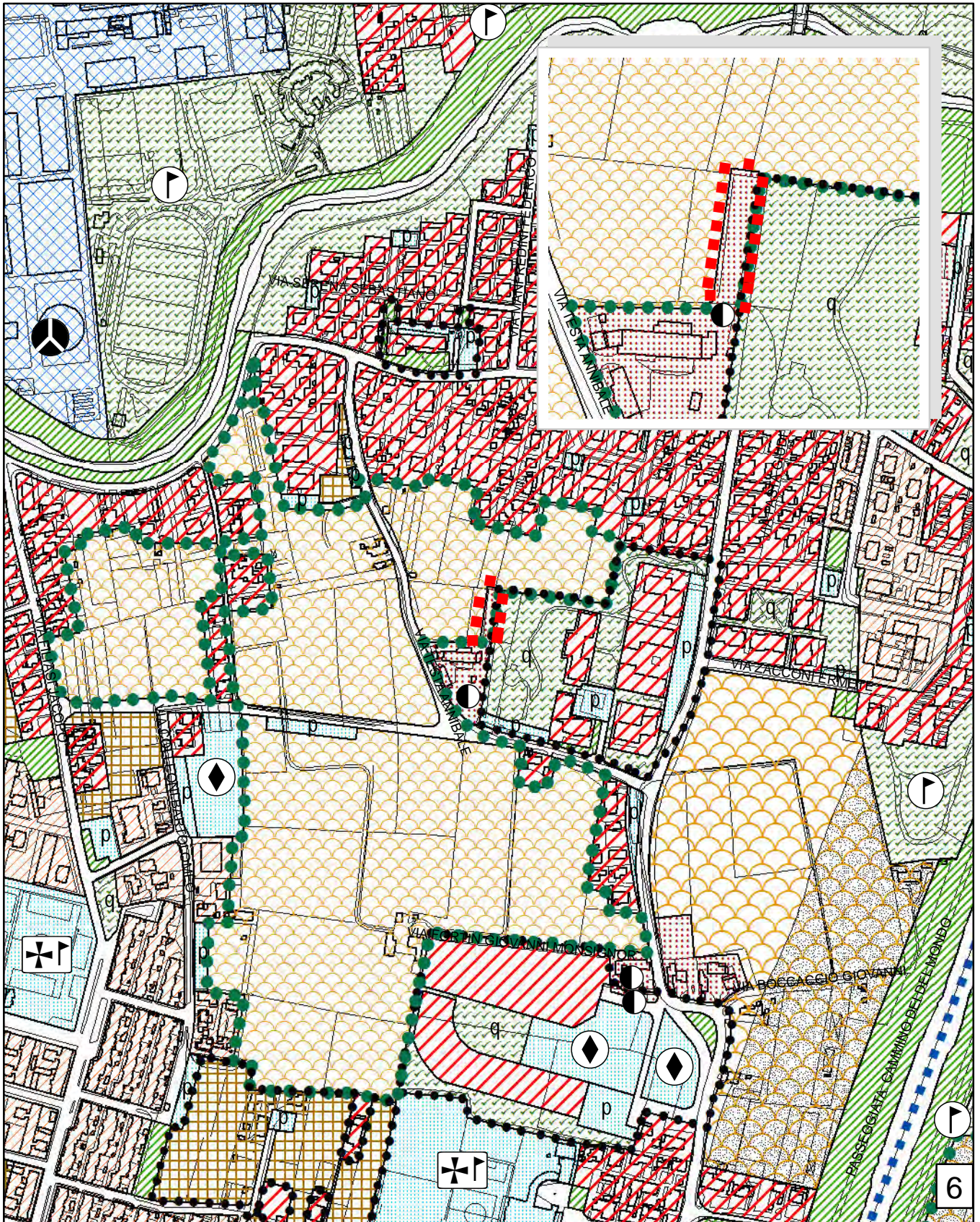
1 : 5000
1 : 2000

Foglio/i

8

VARIANTE AL P.I.,
riclassificazione di aree edificabili ai sensi
della L.R. 16 marzo 2015 n.4 art. 7
BANDO 2015

■ ■ ■ AREA INTERESSATA DALLA VARIANTE



Estratto di P.I. Variante

Var. n.

2

Scala

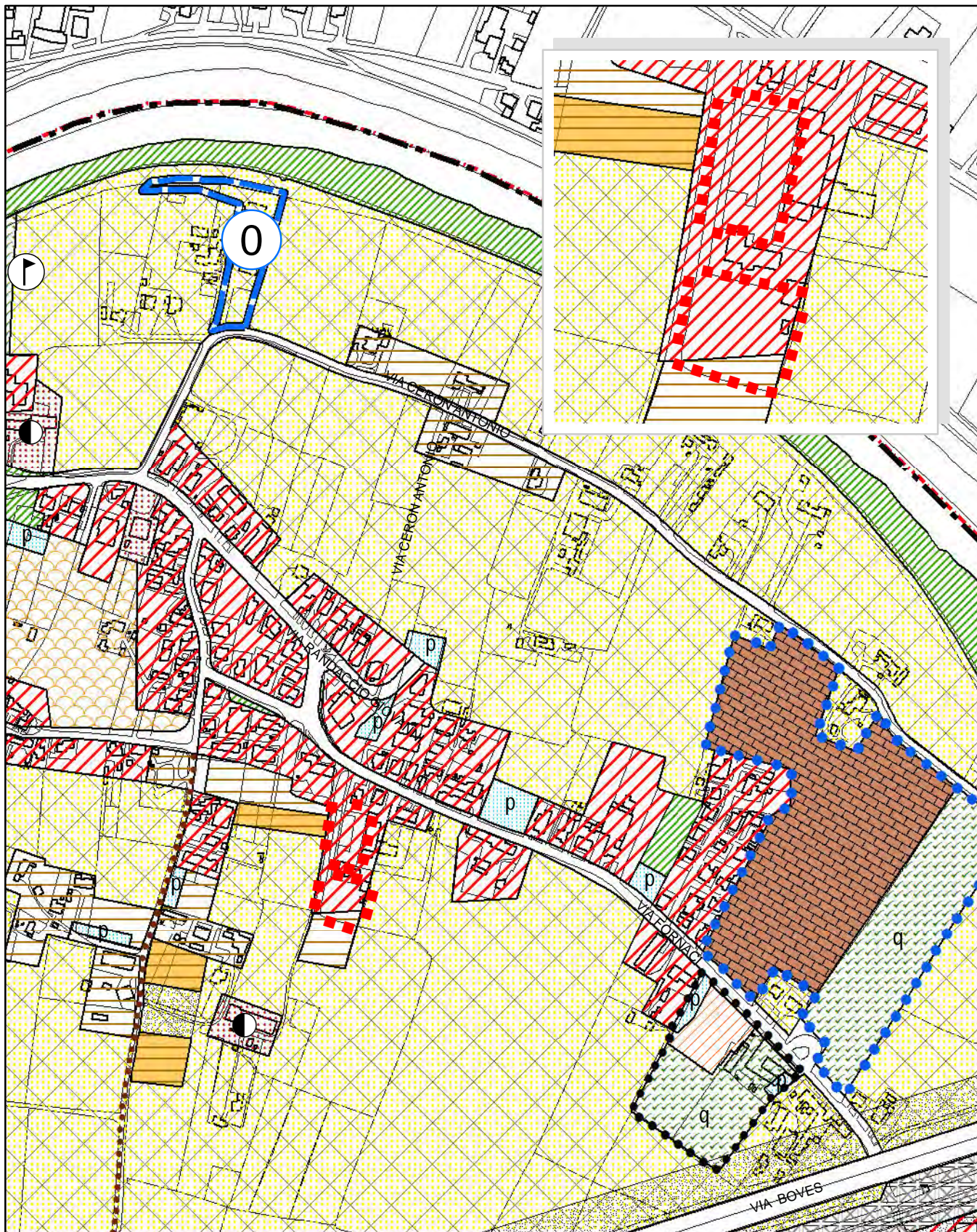
1 : 5000
1 : 2000

Foglio/i

8

VARIANTE AL P.I.,
riclassificazione di aree edificabili ai sensi
della L.R. 16 marzo 2015 n.4 art. 7
BANDO 2015

■ ■ ■ AREA INTERESSATA DALLA VARIANTE



Estratto di P.I. Vigente

Var. n.

3

Scala

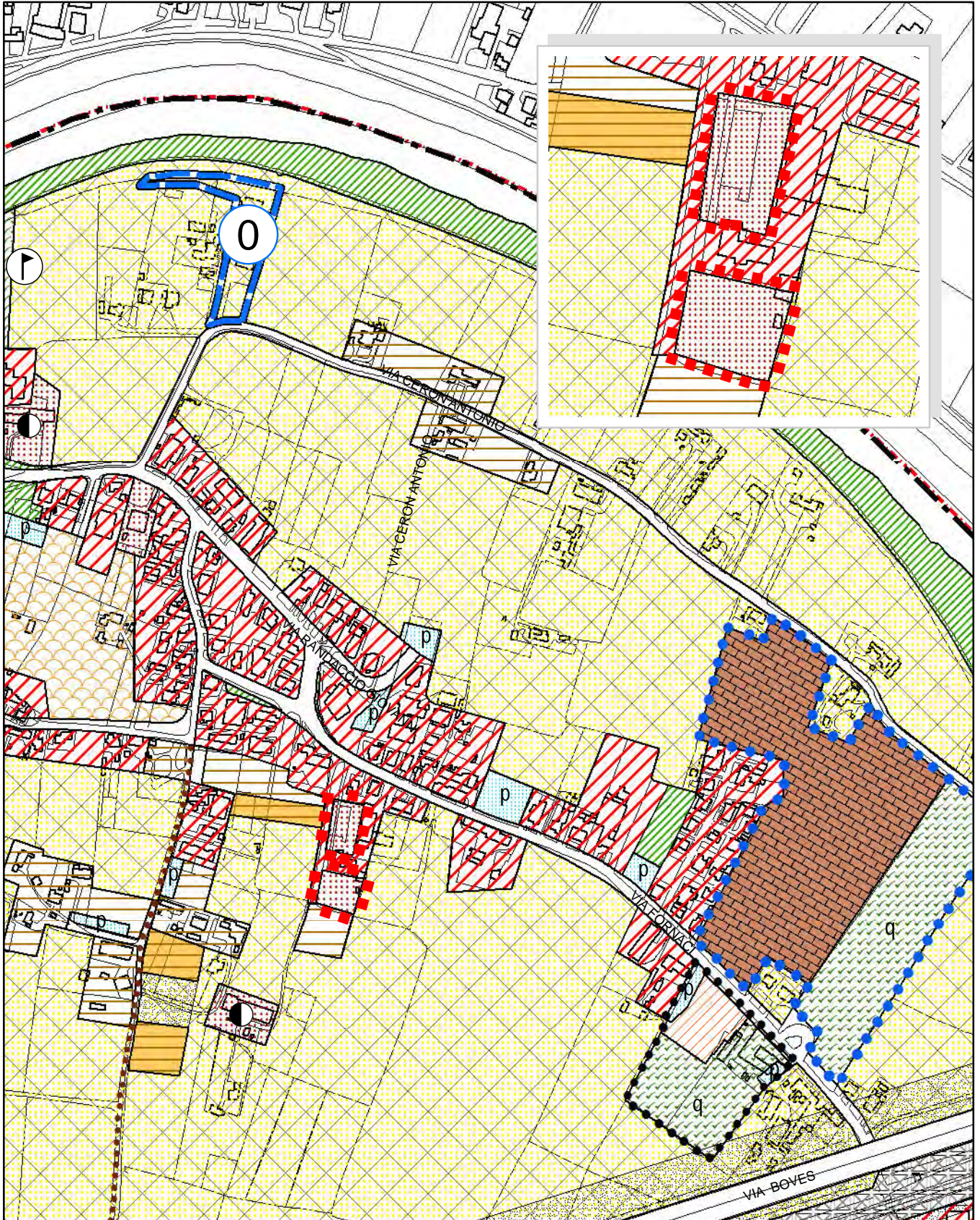
1 : 5000
1 : 2000

Foglio/i

5

VARIANTE AL P.I.,
riclassificazione di aree edificabili ai sensi
della L.R. 16 marzo 2015 n.4 art. 7
BANDO 2015

■■■ AREA INTERESSATA DALLA VARIANTE



Estratto di P.I. Variante

Var. n.

3

Scala

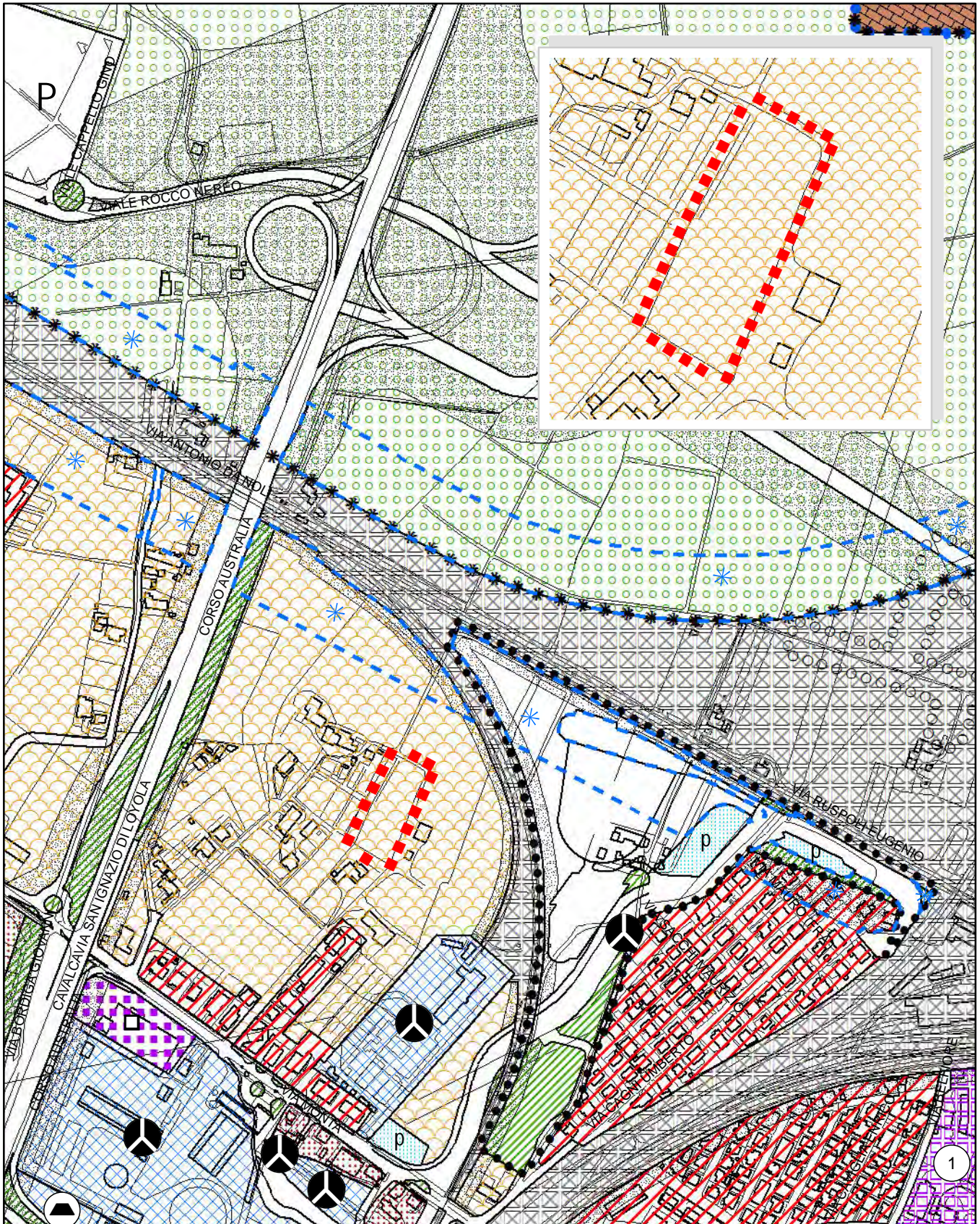
1 : 5000
1 : 2000

Foglio/i

5

VARIANTE AL P.I.,
riclassificazione di aree edificabili ai sensi
della L.R. 16 marzo 2015 n.4 art. 7
BANDO 2015

■ ■ ■ AREA INTERESSATA DALLA VARIANTE



Estratto di P.I. Vigente

Var. n.

4

Scala

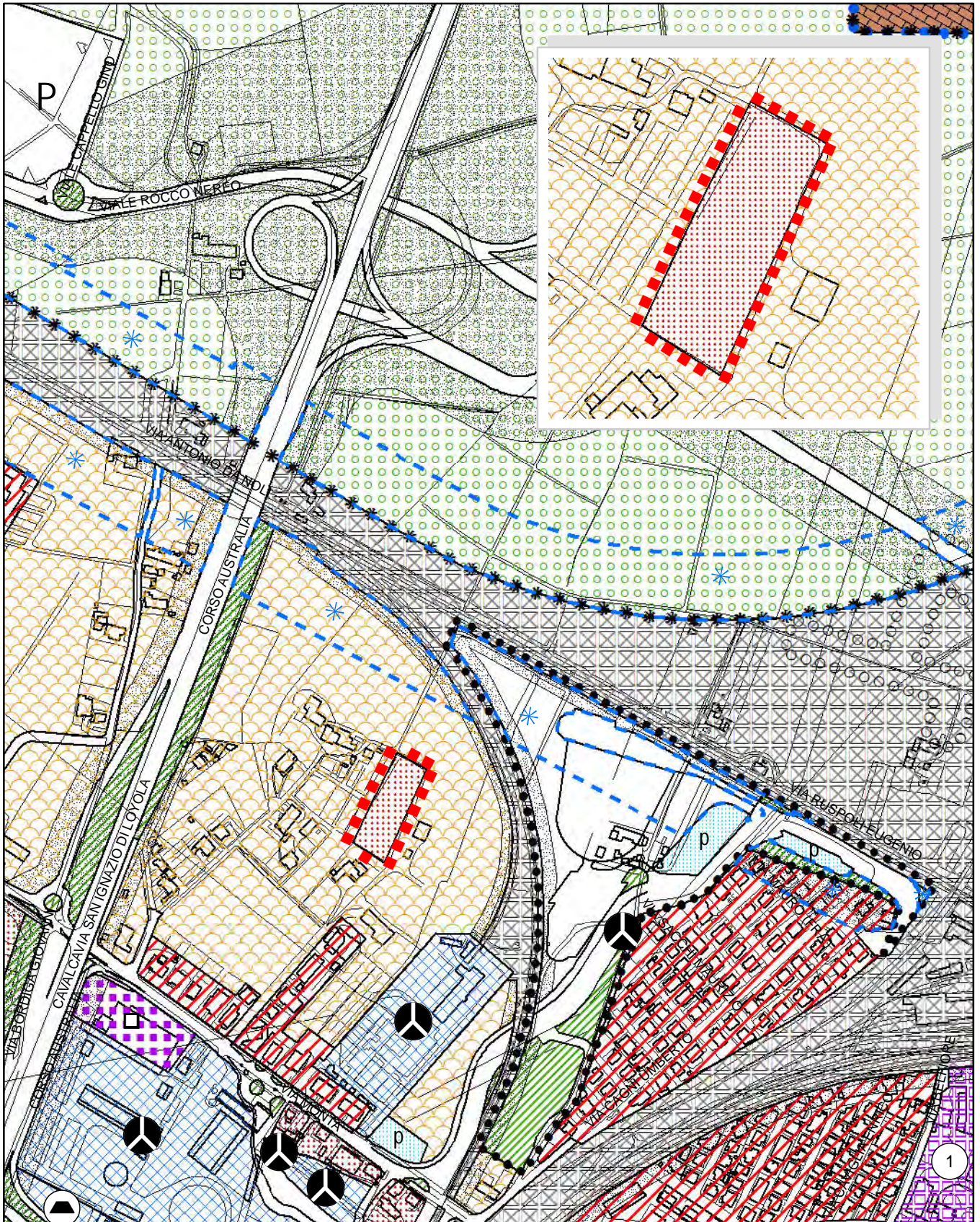
1 : 5000
1 : 2000

Foglio/i

4

VARIANTE AL P.I.,
riclassificazione di aree edificabili ai sensi
della L.R. 16 marzo 2015 n.4 art. 7
BANDO 2015

■ ■ ■ AREA INTERESSATA DALLA VARIANTE



Estratto di P.I. Variante

Var. n.

4

Scala

1 : 5000
1 : 2000

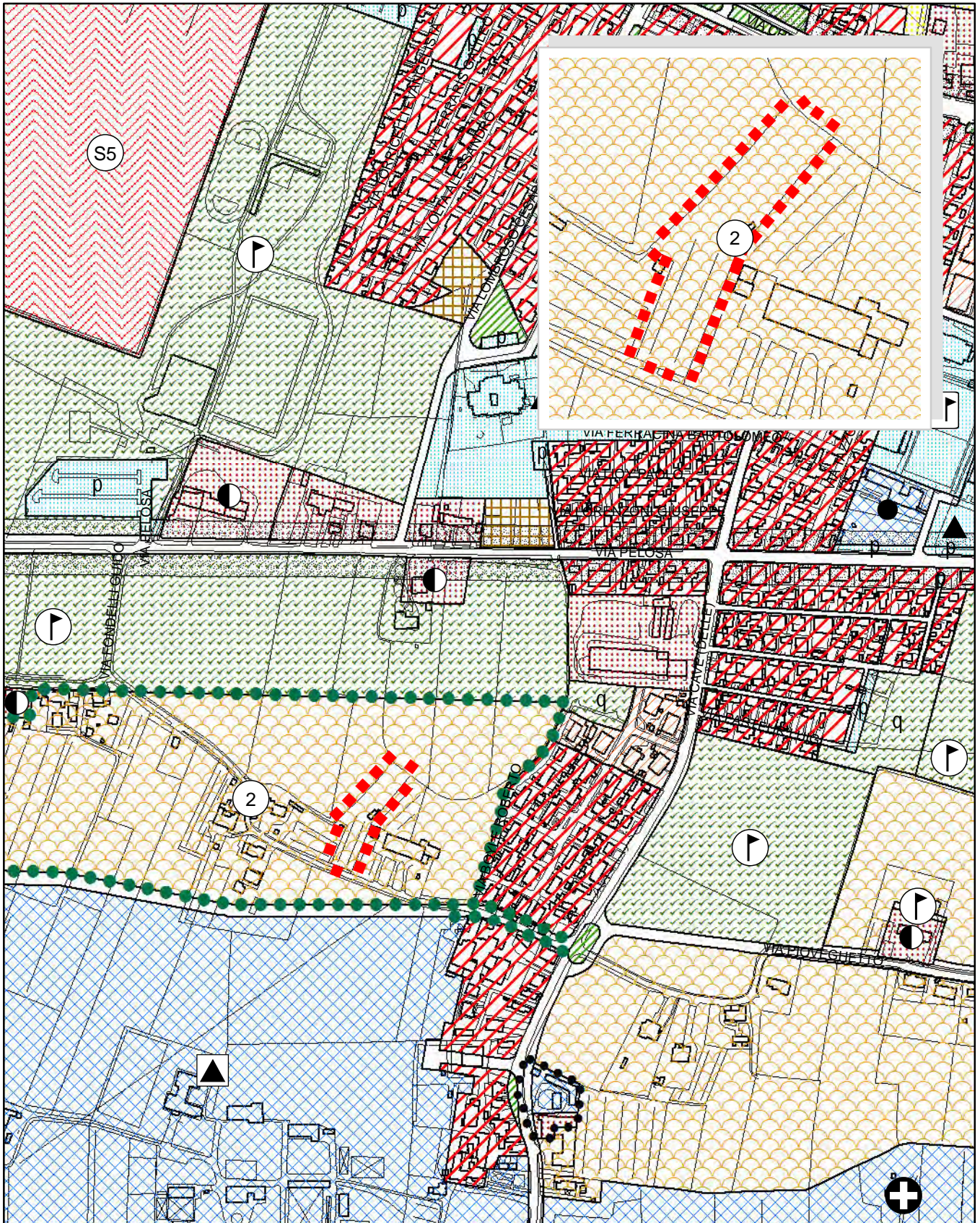
Foglio/i

4

VARIANTE AL P.I.,
riclassificazione di aree edificabili ai sensi
della L.R. 16 marzo 2015 n.4 art. 7
BANDO 2015

RICHIESTA NON ACCOLTA

■ ■ ■ AREA INTERESSATA DALLA VARIANTE



Estratto di P.I. Vigente

Var. n.

5

Scala

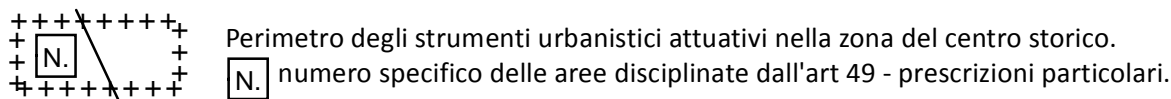
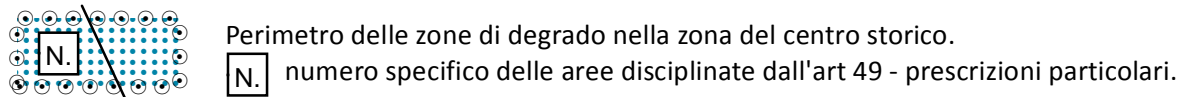
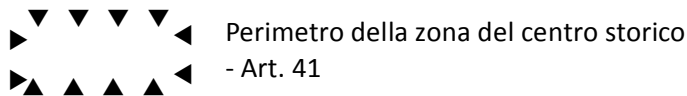
1 : 5000
1 : 2000

Foglio/i

6

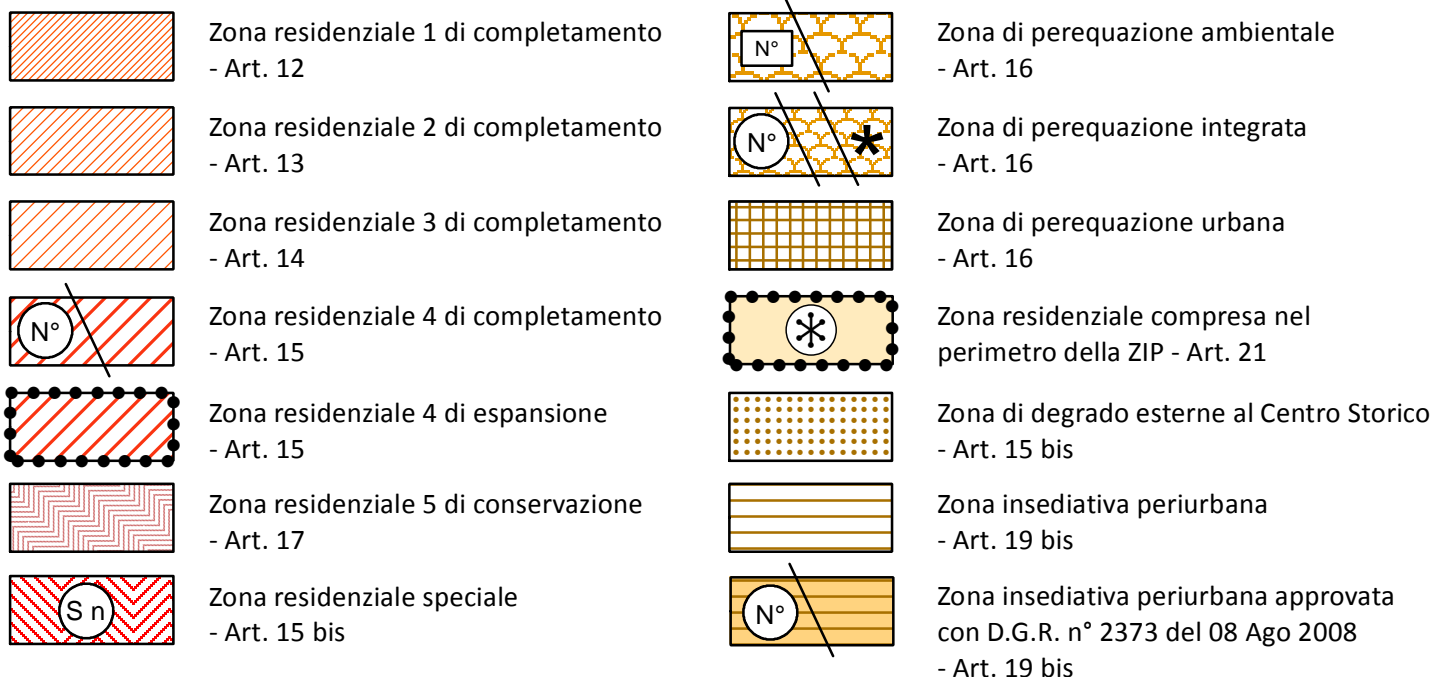
LEGENDA

CENTRO STORICO - PARTE III^A NTA

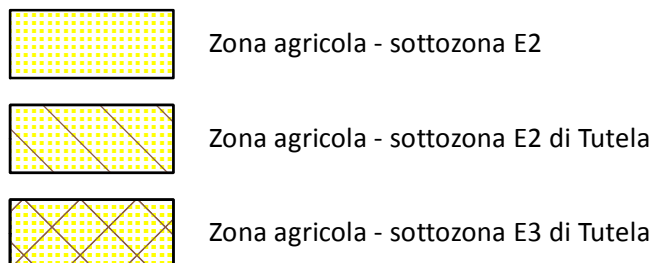


Le previsioni di PRG riguardanti le modalità di intervento e le destinazioni d'uso sono rappresentate nelle planimetrie di PRG in scala 1:1000 rispettivamente della serie B1 e della serie B2.

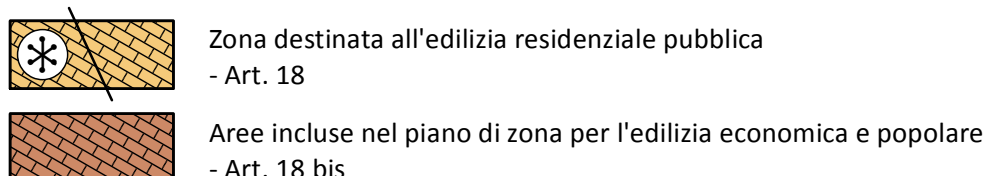
RESIDENZA - Artt. 10 e 11



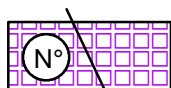
ZONE AGRICOLE - Art. 20



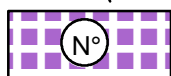
EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE



DIREZIONALE, COMMERCIALE, INDUSTRIALE, RESIDENZIALE



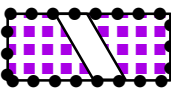
Aree per attrezzature stradali
- Art. 27



Zona direzionale (zone a diverso indice di edificazione)
- Art. 19



Zona industriale
- Art. 21



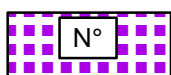
Zona polifunzionale artigianale commerciale di trasformazione con destinazione specifica a sede stradale e aree di rispetto - Art. 22 ter



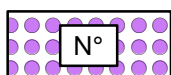
Zona polifunzionale commerciale artigianale
- Art. 22 bis



Zona polifunzionale commerciale artigianale per le attività di rottamazione
- Art. 22 bis



Zona polifunzionale di trasformazione
- Art. 22



Zona di trasformazione integrata
- Art. 17 bis

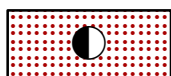
TUTELE



Zona a destinazione privata soggetta a tutela dello stato di fatto
- Art. 23

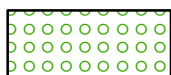


Zona a destinazione privata soggetta a tutela dello stato di fatto inclusa nel perimetro del parco per impianti sportivi e attrezzature di interesse territoriale - Art. 23



Zona di tutela delle unità insediative di interesse storico - architettonico - ambientale esterne al centro storico - Art. 24

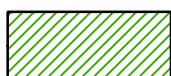
VERDE



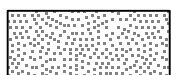
Aree a parco per impianti sportivi e attrezzature di interesse territoriale
- Art. 30



Aree per verde pubblico attrezzato di interesse generale
- Art. 29



Aree per verde pubblico di interesse generale nel territorio esterno al centro storico
- Art. 28



Area di rispetto
- Art. 33

AREE PER SERVIZI SENZA DESTINAZIONE SPECIFICA







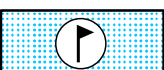


Area per servizi di interesse generale
- Art. 25



























Aree per servizi pubblici di quartiere
- Art. 32

AREE PER SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE

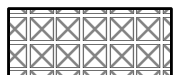
- Art. 32

	ISTRUZIONE (gestione pubblica)
	PARCHEGGI
	SERVIZI CIVICI (interesse comune)
	SERVIZI RELIGIOSI (interesse comune)
	ATTREZZATURE SPORTIVE PARROCCHIALI (interesse comune)
	SERVIZI RELIGIOSI ED ATTREZZATURE SPORTIVE PARROCCHIALI (interesse comune)
	VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATO

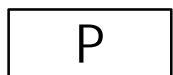
SERVIZI DI INTERESSE GENERALE - Art. 25

	Aeroporto		Centri di interesse scientifico
	Attrezzature di interesse generale a servizio dell'interporto		Cimiteri
	Attrezzature di interesse generale a servizio della zona industriale		Dogana
	Attrezzature assistenziali		Vigili del fuoco, polizia, carabinieri
	Attrezzature per l'igiene e la sanità		Impianti annonari
	Attrezzature per l'istruzione		Impianti militari
	Attrezzature sociali		Impianti tecnologici
	Uffici amministrativi		Istituzioni religiose di livello urbano
	Attrezzature sportive e per il tempo libero		Poste e telefoni
	Autosilos		Stazione autolinee
	Azienda trasporto pubblico		Università
	Carceri		Fiera, centro congressi, attrezz. ricettive, attività commerciali, pubblici esercizi e relativi servizi

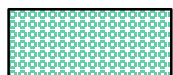
INFRASTRUTTURE E VIABILITA'



Aree per impianti ferroviari
- Art. 34



Aree per parcheggi principali
- Art. 26



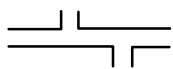
Aree di riserva per la realizzazione di percorsi integrativi pedonali - ciclabili - veicolari
- Art. 39



CORRIDOIO TAV (Nuova linea AV-AC Verona - Padova)



Percorsi di interesse paesaggistico
- Art. 20



Sedi stradali
- Art. 35

PERIMETRI



Confine del territorio comunale



Perimetro delle aree sottoposte a strumento urbanistico attuativo
- Art. 3



Perimetro della zona industriale - commerciale e del porto fluviale approvata con L. n° 739 del 01/10/1969, aggiornato con D.G.R. n° 2651 del 27/04/1990 - Art. 21



Perimetro ambiti di intervento unitario
- Art. 16



Perimetro delle aree incluse negli accordi di programmi
- Art. 36 bis



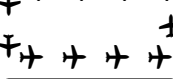
Perimetro dei parchi commerciali
- Art. 8 bis



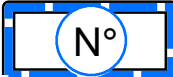
Perimetro del parco per impianti sportivi e attrezzature di interesse territoriale
- Art. 30



Perimetro delle aree incluse nel piano di zona per l'edilizia economica e popolare
- Art. 18 bis



Perimetro ricognitivo vincolo aeroportuale



Area interessata da VARIANTE SUAP



Aree incluse nel perimetro di strumenti urbanistici attuativi e PIRUEA approvati e/o in fase di attuazione



Aree incluse nel perimetro di strumenti urbanistici attuativi e PIRUEA approvati e/o in fase di attuazione senza la descrizione della zonizzazione



Perimetro Varianti Provvisorie
(D. Lgs. 156/2006 e s.m.)



Perimetro ZIP Nord
- Art. 21



Perimetro area intermodale
- Art. 25