



COMUNE di BELLUNO

Settore Edilizia ed Urbanistica
Servizio Urbanistica

Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del patrimonio immobiliare del Comune di Belluno,
di cui all'articolo 58 del D.L. 25/06/2008, n. 112 "*Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria*" convertito dalla L. 06/08/2008 n. 133

Valorizzazione delle aree di proprietà comunale site in piazza Monte Schiara - località Cavarzano.

Variante Urbanistica al P.R.G.

Ai sensi dell'art. 35 della L.R. 16/02/2010 n. 11 e dell'art. 50 commi da 9 a 14 della L.R. 27/06/1985 n. 61

Elaborato di variante

Modificato come da precisazioni ed emendamento contenuti nella delibera del Consiglio Comunale n° 60 del 27.12.2012

Contiene:

- Relazione Illustrativa
- Planimetria Catastale
- Cartografia PRG vigente
- Cartografia Verifica zone art. 50 comma 5 della L.R. n. 61/1985
- Cartografia PRG limite variante
- Cartografia PRG variante

Variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 17/06/2013

INQUADRAMENTO NORMATIVO

La presente relazione ha lo scopo di illustrare la Variante Urbanistica al P.R.G. da approvare con l'applicazione della procedura di cui all'art. 50 commi da 9 a 14 della L.R. 27/06/1985 n. 61 e successive modifiche ed integrazioni, in applicazione delle disposizioni previste dall'art. 35 della L.R. 16/02/2010 n.11 che contiene disposizioni relative al "*Piano di alienazione e valorizzazione*" del patrimonio immobiliare di Regione, Province e Comuni.

PREMESSE

La presente Variante Urbanistica al P.R.G. riguarda la variazione della classificazione urbanistica di un'area sita in piazza monte Schiara - in località Cavarzano - distinta al Foglio 46 con i mappali 237 e 824.

Tale variante trova fondamento e giustificazione nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni anno 2011 – Integrazione, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 29/11/2011 ed in particolare nella scheda "V" allegata allo stesso.

SITUAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Le operazioni condotte in ambito urbanistico hanno evidenziato alcune imprecisioni contenute nella scheda "V" allegata al Piano delle Alienazioni e relativa all'attuale destinazione assegnata dal P.R.G. alle aree interessate.

Si riporta pertanto di seguito la corretta previsione di zona indicata dal vigente P.R.G.

L'area oggetto della valorizzazione risulta caratterizzata nel vigente P.R.G. dai seguenti parametri:

- Fg 46 mapp. 237 - zona F.PS: SLE 682 mq;
- Fg 46 mapp. 824 - zona F.PS: SLE 828 mq + zona B.SB: SLE 123 mq;
- Fg 46 mapp. 774 - zona F.IR: SLE 66 mq;
- Fg 46 mapp. 776 - zona F.IR: SLE 1036 mq + zona Sedime stradale previsto: SLE 4 mq;

L'area non risulta assoggettata al vincolo paesaggistico o ad altri vincoli che ne limitino l'edificabilità.

Sotto il profilo normativo, su tali aree, trovano attualmente applicazione le seguenti norme:

- zona B.SB articoli 3.1 – Prescrizioni di carattere generale, 3.1 bis – Edifici condonati, 3.1 ter – Volumi di ridotta consistenza planivolumetrica, 3.1 quater – Costruzioni accessorie, 3.3 – Zona B.SB (semintensiva B);
- zona F.PS articoli 7 – Zona territoriale omogenea "F", 7.9 – Zona F.PS (pubblici servizi);
- zona F.IR articoli 7 – Zona territoriale omogenea "F", 7.7 – Zona F.IR (istituzioni religiose);

Si evidenzia che le aree oggetto di variante ricadono all'interno della fascia prevista dall'art. 50 comma 5 della L.R. n. 61/1985 (per la presenza di Chiesa cinquecentesca intitolata ai Santi Quirico e Giulitta), che disciplina l'applicabilità delle varianti ai sensi dell'art. 50 comma 4 della citata Legge regionale.

LA VARIANTE URBANISTICA AL P.R.G.

a) Metodologia grafica di lavoro

Il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Belluno è stato sviluppato su base cartografica di origine catastale, realizzata in proprio nei primi anni '90, georeferenziata nel sistema cartografico catastale Cassini Soldner con origine Pordenone (CSP).

Tale base è stata realizzata digitalizzando i singoli fogli catastali, applicando degli adattamenti sulle geometrie dei mappali al fine di ottenere l'adiacenza tra i fogli, necessaria per acquisire un continuo geografico.

La soluzione adottata, se da un lato consente la rappresentazione continua (e quindi realistica) del territorio, introduce tuttavia alcuni problemi di relazione sia nei confronti della base ufficiale del Catasto (che prescinde dalla continuità territoriale) sia nei confronti della Carta Tecnica Regionale (per la quale la continuità territoriale è un prerequisito) realizzata in un diverso sistema cartografico.

Tali incongruenze risultano compatibili (sul piano delle precisioni cartografiche) con interventi riguardanti limitate porzioni di territorio, mentre nel caso di interventi su estese porzioni di territorio presentano grosse difficoltà.

La Regione Veneto, con la L.R. n.11/2004, ha deliberato la costituzione del sistema informativo territoriale regionale appoggiato alla propria carta tecnica regionale numerica (CTRN) georeferenziata nel sistema cartografico Gauss-Boaga fuso Ovest (GBO), vincolando i Comuni e le Province all'utilizzo di tale sistema di riferimento per lo sviluppo della propria pianificazione urbanistica.

Il Comune di Belluno nel 2005, ha avviato una attività propedeutica alla redazione della pianificazione imposta dalla nuova legge urbanistica. In tale occasione si è decisa la ristrutturazione della base del P.R.G. passando da sistema CAD a sistema GIS, rototraslando e validando le geometrie nel sistema GBO con metodologie proprie dei sistemi informativi geografici.

Tale operazione è stata eseguita in due fasi: la prima attraverso l'applicazione dell'algoritmo di Molodensky con gli appropriati parametri di traslazione; la seconda con applicazione di una trasformazione polinomiale (N-degree polynomial / degree=1 / residual smoothing=2) basata su circa 1800 punti omologhi individuati sulla base del P.R.G. e sulla CTRN, il tutto al fine di ottenere la migliore sovrapposizione possibile in termine di errore residuo.

Le due versioni del P.R.G. (CAD-CSP e GIS-GBO) differiscono esclusivamente per il sistema cartografico utilizzato. La versione ufficiale adotta risulta quella in formato CAD-CSP.

Per la presente procedura si è pertanto operato con l'elaborazione della variante nella versione CAD-CSP, considerata la limitata estensione dell'area interessata, e si è proceduto all'aggiornamento della base catastale del P.R.G. limitatamente all'ambito interessato alla situazione dei frazionamenti rilevabile dai dati reperibili presso l'Agenzia del Territorio.

b) Proposta di Variante

La Variante Urbanistica proposta prevede la variazione della destinazione urbanistica solo di parte delle aree oggetto della valorizzazione, e specificamente delle particelle 237 e 824 del Foglio 46. Non viene proposta la variazione della destinazione urbanistica delle rimanenti particelle 774 e 776, in quanto si esclude la necessità di accedere alla zona di nuova identificazione B.SB da via P. Trois. Ciò con il doppio fine da un lato di non dividere in due parti l'attuale zona a destinazione F.IR, che ne impedirebbe un utilizzo autonomo della porzione nord, e dall'altro di limitare la necessità di trasformazioni territoriali per dare attuazione all'intervento. In tal modo rimane peraltro garantita la possibilità di alienare tale area, anche ai fini di un suo più idoneo utilizzo dando unitarietà all'azonato F.IR.

In analogia con la zonizzazione presente sulle adiacenti aree sia ad ovest che a nord dell'area interessata, la Variante Urbanistica proposta prevede di destinare l'area oggetto della valorizzazione come di seguito indicato:

- Foglio 46 mapp. 237 - zona B.SB: SLE 682 mq;
- Foglio 46 mapp. 824 - zona B.SB: SLE 951 mq;

Le aree oggetto della presente Variante, ubicate nei pressi del centro di Cavarzano, sono state oggetto di puntuali precisazioni contenute nella delibera di Giunta Comunale n. 69 del 20/04/2012, avente ad oggetto: *"Masterplan (piano guida) del quartiere residenziale di Cavarzano - controdeduzioni alle osservazioni e/o opposizioni ed approvazione ai sensi dell'art. 20, comma 4, della L.R. 23/04/2004 n.11"*.

In particolare successivamente all'adozione di tale strumento, avvenuta con deliberazione di Giunta Comunale n. 146 del 03/11/2011, è stata presentata una osservazione che evidenziava l'incoerenza presente tra le premesse della Relazione illustrativa del Piano - nella quale si sottolineava l'opportunità di confermare il ruolo centrale pubblico della piazza di Cavarzano, se del caso ricercando soluzioni diverse per la collocazione dei parcheggi - con le previsioni del Piano delle Alienazioni adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 29/11/2011, che nello specifico disponeva la variazione della destinazione di zona dei terreni adiacenti l'area dell'attuale piazza di Cavarzano ai fini della loro alienazione e conseguente trasferimento in proprietà a soggetti privati.

In sede di controdeduzione alle osservazioni e approvazione definitiva del Master Plan, avvenuta con la delibera di Giunta n. 69 del 20/04/2012, tale osservazione è stata accolta parzialmente specificando testualmente che *"...ancorché l'area comunale, posta a ridosso della piazza monte Schiara e oggetto di proposta per la sua riclassificazione urbanistica e successiva alienazione, sia esterna all'ambito di analisi e studio del Master Plan, è ravvisabile in proposito una possibile contraddizione tra uno dei principi del Master Plan - ossia confermare la centralità dell'attuale piazza di Cavarzano, promuovendone la riqualificazione e lo sviluppo in termini di servizi e attività - e l'inserimento dell'area comunale nel PAVI approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 42 del 29.11.2011. In relazione a ciò si dovrà ricercare in sede di approvazione della conseguente Variante Urbanistica al P.R.G., una soluzione che consenta al Comune di acquisire i fondi preventivati e nel contempo di mantenere la possibilità di sviluppo della Piazza, subordinando l'edificazione sull'area alla cessione e/o il vincolo di uso pubblico di parte del futuro fabbricato, così da prevedere al piano terra locali prospicienti la piazza monte Schiara o altre soluzioni tese a soddisfare interessi pubblici o di pubblica utilità (uffici, servizi, attività commerciali, ecc.)...."*.

In coerenza con tali disposizioni, l'attuale proposta di variante prevede al piano terra del nuovo edificio una destinazione d'uso finalizzata alla realizzazione di *"Locali ad uso pubblico destinati a soddisfare interessi pubblici o di pubblica utilità"* una Sala Pubblica di Quartiere ¹, la cui realizzazione e cessione dovrà essere oggetto di apposita convenzione con i privati attuatori.

In virtù dell'attuale situazione al contorno dell'area e valutate le preesistenze, si ritiene necessario stabilire i limiti di arretramento della nuova edificazione dai confini del lotto nelle seguenti modalità:

- sul fronte sud - verso piazza monte Schiara – dovrà essere garantita una distanza minima di ml 5,00
- sui fronti ovest e nord l'arretramento dovrà risultare non inferiore a ml 10,00 stante la presenza degli edifici esistenti
- sul fronte est, la presenza della prospiciente villa Vinanti e della cortina alberata suggerisce il mantenimento di uno spazio a verde con funzione di filtro, e l'allineamento della nuova edificazione con l'edificio esistente sul lato nord.

¹ Modifica apportata a seguito di approvazione emendamento alla deliberazione Consiliare n.60 del 27.12.2012

La norma originaria della zona B.SB prevede un elevato indice di copertura, stabilito nel 50% della superficie del lotto. Le condizioni oggettive connesse ai previsti arretramenti evidenziano che non risulta possibile il completo sfruttamento di tale parametro. Pertanto la superficie coperta sarà limitata a mq 550, pari ad un indice di copertura di circa il 34 % della superficie fondiaria.

L'area oggetto di variante è ubicata al margine nord-est di piazza monte Schiara, dalla quale si prevede di accedere attraverso la costituzione di una servitù di pubblico transito sulla particella 775 del Fg 46 - di proprietà del Comune di Belluno - che prende origine da viale Giovanni Paolo 1°, per una larghezza di ml 6 ed estesa lungo tutto il lato nord della stessa.

Riguardo agli standard necessari, si richiama l'articolo 3.1 "Prescrizioni di carattere generale" delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG che prevede:

"Per le aree incluse in z.t.o. B gli standard urbanistici sono soddisfatti nelle apposite aree individuate dal P.R.G.

Stante la necessità di ulteriori parcheggi, indotta in quantità ben maggiore di quanto previsto nel piano dall'insediamento di attività commerciali e direzionali, il cambio di destinazione d'uso verso tali attività, anche se attuabile senza opere edilizie, è soggetto a titolo abilitativo quando riguardi superfici superiori ai 300 mq di superficie lorda di pavimento, ivi comprese quelle degli accessori. In tale caso dovrà essere reperita una superficie a parcheggio quali standard urbanistici primari, da collocarsi anche nell'interrato o in aree limitrofe anche esterne al lotto entro un raggio di 50 metri dal perimetro del lotto stesso, non inferiore all'80% della superficie superficie lorda di pavimento adibita a vendita o ad ufficio.

Tali parcheggi saranno vincolati ad uso pubblico mediante atto unilaterale d'obbligo.

Per motivate e giustificate esigenze e in presenza di idonea dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico o esistenti nell'ambito di raggio di 200 metri dall'immobile oggetto dell'intervento, l'obbligo di reperire e vincolare ad uso pubblico i parcheggi di cui al precedenti punti, può essere monetizzato con il pagamento al Comune della somma equivalente al costo effettivo dell'area di parcheggio e delle relative opere, determinata dall'Amministrazione Comunale con provvedimento di Consiglio o Giunta Comunale.

In relazione a tale norma, si rende necessaria la realizzazione ed il vincolo ad uso pubblico di un'area a parcheggio così dimensionata:

Superficie piano terra ad uso non residenziale	mq 550
Superficie ad uso non residenziale i cui standard sono assolti dal PRG	mq 300
Superficie su cui dimensionare i parcheggi	mq 250
Superficie da destinare a parcheggio pari al 80 % di mq 250	mq 200

Al fine di garantire l'effettiva fruibilità di tale area a uso pubblico dovrà essere altresì garantita la presenza di 10 stalli ad uso pubblico così determinati:

Superficie stallo di dimensione 2,5 x 5,0 m	mq 12,50
Quota parte area di manovra	mq 7,50
Superficie di parcheggio unitaria	mq 20,00
Capacità di parcheggio = Sup. parcheggio 200 mq / Sup. parcheggio 20 mq	Stalli n. 10

In relazione al reperimento di tale dotazione aggiuntiva di standard, stante la possibilità di monetizzarne la realizzazione, si evidenzia che:

- la piazza monte Schiara è attualmente adibita a parcheggio, ed ospita giornalmente alcune attività di vendita ambulante e nella giornata di sabato il mercato rionale;
- la destinazione assegnata dal vigente P.R.G. all'area di piazza monte Schiara - zona C.IB edificabile a mezzo di Piano Attuativo - comporta la possibilità di un uso diverso dall'attuale utilizzo a parcheggio. In caso di concreta attuazione delle previsioni di P.R.G. (peraltro già prospettata dal concorso per la progettazione della piazza di Cavarzano svoltosi nella primavera dell'anno 2000) ne deriverebbe una sostanziale riduzione dell'attuale disponibilità di parcheggio, con conseguente carenza di standard rispetto ai minimi richiesti dalla vigente normativa urbanistica;

- il mercato settimanale del sabato evidenzia già allo stato attuale le criticità conseguenti alla temporanea indisponibilità del parcheggio, che di fatto risulta fondamentale per assolvere il ruolo di centralità dell'area;
- anche a prescindere dalla presenza dei “*Locali ad uso pubblico destinati a soddisfare interessi pubblici o di pubblica utilità*” (La Sala-Pubblica di Quartiere ²), la destinazione del piano terra del previsto edificio commerciale-direzionale indurrà un flusso costante di presenze che necessiteranno di superfici a parcheggio anche nel periodo di occupazione di piazza monte Schiara da parte del mercato settimanale, per garantire le quali si rende necessario individuare una adeguata dotazione di parcheggi a servizio delle attività da insediare.

Tale dotazione aggiuntiva dovrà essere realizzata nel sottosuolo dell'edificio commerciale-direzionale, anche al fine di evitare l'invasione totale delle automobili nelle aree di pertinenza del fabbricato.

Si riporta di seguito una planimetria, elaborata su ortofoto del 2007, che rende evidenti i ragionamenti su esposti.



Planimetria con ortofoto catasto e proposte della variante

² Modifica apportata a seguito di emendamento con deliberazione Consiliare n.60 del 27.12.2012

c) Norme tecniche di attuazione

Sotto il profilo normativo troveranno applicazione, in via generale, le seguenti norme del vigente P.R.G.:

articolo 3.1 – Prescrizioni di carattere generale

articolo 3.1 bis – Edifici condonati

articolo 3.1 ter – Volumi di ridotta consistenza planivolumetrica

articolo 3.1 quater – Costruzioni accessorie

che saranno integrate dalla normativa di seguito riportata, che prevale su quelle previgenti alla Variante Urbanistica.

d) Norme tecniche di attuazione specifiche

3.3 - BIS - ZONA B.SB - Monte Schiara

Superficie Lotto (SLE) mq 1.633 (mq 682 + mq 951)

Il nuovo edificio dovrà rispettare i seguenti parametri:

a) *Volume urbanistico massimo:* mc 5.062,30 (mq 1.633 x mc/mq 3,10)

b) *Superficie coperta massima:* mq 550 (conseguente ai limiti di arretramento imposti)

c) *Altezza del fabbricato:* ml 16,00.

d) *Distanze minime:* dovranno essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dal confine del lotto: lato est 8,00 m - lato nord 10,00 m - lato ovest 10,00 m - lato sud 5,00 m.

e) *Destinazione d'uso:* tutte quelle previste dall'art. 3.1 - prescrizioni di carattere generale - delle n.t.a., ad esclusione del piano terra del nuovo edificio dove non è ammessa la destinazione residenziale.

f) *Locali ad uso pubblico*³: al piano terra dell'edificio dovrà essere realizzato uno spazio pubblico di superficie lorda pari a mq 150 e altezza netta dei locali pari a 3,00 m. Il volume di tali spazi, non costituisce volume urbanistico (VU) come previsto dall'art. 54 del vigente R.E.C..
Tale spazio sarà destinato a "*Locali ad uso pubblico destinati a soddisfare interessi pubblici o di pubblica utilità*" ~~Sala Pubblica di Quartiere~~⁴ e dovrà essere dotato di 3 servizi igienici (maschi, femmine, disabili), accessibili a mezzo di un antibagno, e un locale di deposito. ~~Il locale La sala~~⁵ *Principale* dovrà essere suddivisibile in due ambienti a mezzo di pareti mobili⁶, entrambi dotati di accesso dall'esterno. ~~Tutti i locali saranno ceduti arredati e dotati di impianto audio-video dati~~⁷.
Tale spazio sarà oggetto di convenzione che, dovrà disciplinare tra l'altro le caratteristiche specifiche di realizzazione ed il costo delle opere, la cessione o il vincolo di uso pubblico a fronte del quale sarà previsto lo scomputo del costo di tale opere dall'importo dovuto per opere di urbanizzazione secondaria.

3 Modifica apportata a seguito di emendamento con deliberazione Consiliare n.60 del 27.12.2012

4 Idem

5 Idem

6 Modifica apportata a seguito del punto 1 della deliberazione Consiliare n.60 del 27.12.2012

7 Idem

- g) *Accesso al Lotto:* *L'accesso al lotto dovrà avvenire da via Giovanni Paolo I° utilizzando la parte nord del parcheggio pubblico esistente sull'area censita catastalmente al Foglio 46 particella 775 - attualmente di proprietà del Comune di Belluno. A tal fine sarà istituita servitù di pubblico transito sul lato nord di tale mappale per una larghezza di m 6,00.*
- h) *Spazi a parcheggio:* *Il parcheggio privato richiesto dalla vigente normativa (1 mq ogni 10 mc) dovrà essere ubicato nel piano interrato dell'edificio.
In aggiunta a tale dotazione, dovrà essere realizzato un parcheggio da vincolare ad uso pubblico sullo scoperto del lotto nella zona sud ovest per un totale di 10 stalli di dimensione 2,50x5,00 m più idonei spazi di manovra.
Il parcheggio ad uso pubblico sarà oggetto di convenzione che dovrà prevedere la manutenzione ordinaria e straordinaria in capo ai proponenti l'intervento e lo scomputo dall'importo dovuto per opere di urbanizzazione secondaria del costo delle sole opere necessarie per la realizzazione dello stesso.*
- i) *Spazi a verde:* *lungo l'intero lato est del lotto - con funzione di filtro verso la prospiciente la villa storica - una fascia pari a 8,00 m dovrà essere mantenuta a giardino privato (prato con eventuali aiuole, arbusti e siepi - senza alcuna opera di rilevanza edilizia o meno, salvo la possibilità pavimentare il marciapiede perimetrale l'edificio, avente una larghezza massima di m 1,50.*

Prescrizioni:

Contenute nei seguenti pareri:

- Geomorfologico rilasciato ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 dall'Ufficio Regionale del Genio Civile di Belluno in data 17.10.2012:
 - *favorevole con obbligo di depositare presso il Comune, prima dell'inizio dei lavori, i progetti esecutivi di tutte le opere previste dall'art. 93 del D.P.R. 380/2001;*
- Compatibilità Idraulica, rilasciato ai sensi della D.G.R.V. n. 3637 del 13.12.2002, dall'Ufficio Regionale del Genio Civile in data 25.10.2012:
 - *favorevole con la prescrizione di limitare l'aumento del Coefficiente di Deflusso utilizzando le migliori tecnologie esistenti; comunque dovrà essere garantito un invaso di laminazione di circa 25 mc anche mediante il sovradimensionamento della rete drenante e l'apposizione di opportune bocche tarate;*
- Urbanistico favorevole alla Variante al P.R.G., rilasciato ai sensi dell'art. 50 comma 12 della L.R. n. 61/1985 dal Dirigente del Settore Ambiente e Territorio della Provincia di Belluno, in data 15.05.2013 e in relazione al parere favorevole della Commissione Tecnica riunitasi nella seduta del 14.05.2013, sulla Variante ed in particolare sulla "Valutazione d'Incidenza Ambientale":
 - *la progettazione definitiva dell'intervento edilizio, come previsto dalla direttiva Habitat 92/43/CEE, contenga la relazione di incidenza ambientale con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione*

proposte/le eventuali alternative proposte, ai sensi dell'art. 69 comma 4 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale." Inoltre "qualora ai sensi dell'art. 48 comma 1 – ter della L.R. 11/2004 il Consiglio Comunale approvi definitivamente la variante in conformità al parere del Dirigente Provinciale, spetta al Comune verificare la documentazione relativa alla Valutazione di Incidenza Ambientale e approvare la relativa procedura ai sensi della D.G.R.V. n. 3173 del 10.10.2006";

e) Verifica del dimensionamento del P.R.G.

La presente Variante Urbanistica al P.R.G., per la sua tipologia e consistenza riguardando un'area di limitate dimensioni (mq 1.510 - la sola parte attualmente classificata come F.PS), pur comportando un aumento del carico urbanistico, sostanzialmente non incide sul dimensionamento del Piano stesso.

In particolare la riclassificazione dell'area da zona F.PS, a zona B.SB, prevede un incremento di abitanti teorici insediabili pari a 32 ($1.510 \text{ mq} \times 3,10 \text{ mc/mq} = 4.681 \text{ mc}$ $4.681 \text{ mc} / 150 \text{ mc/ab} = 32$), ininfluenti sulla previsione del P.R.G.

Relativamente alla verifica sulla dotazione minima di superfici da destinare a standard, in rapporto alla modificata capacità insediativa teorica e alla riduzione di aree a servizi previste dal P.R.G., si precisa che:

- *il volume pari a 4.681 mc rientra nella volumetria concessa in ampliamento ai sensi dell'art. 50 comma 9 lettera a) punto 5 della L.R. 27/06/1985 n.61 (volume totale concesso in ampliamento 52.500 mc - volume residuo a seguito di precedenti varianti circa 45.366 mc - volume residuo dopo la presente variante 40.685);*
- *l'adeguamento della dotazione di aree per servizi è verificata considerato che la stessa nel dimensionamento di P.R.G., supera abbondantemente i parametri minimi di legge (vedi tabella verifica della dotazione delle aree per servizi allegata alla Variante Generale al P.R.G. Dotazione mq 957.540 - Fabbisogno 258.702 mq = Esubero 698.838 mq).*

In relazione alla tematica in argomento si evidenzia inoltre che oggi l'area oggetto di variante è destinata a zona F.PS, ma sulla stessa non risulta realizzato alcun servizio pubblico. A seguito della variante proposta è prevista la realizzazione di "Locali ad uso pubblico destinati a soddisfare interessi pubblici o di pubblica utilità" Sala-Pubblica di Quartiere - pubblico servizio - con le caratteristiche ipotizzate nelle specifiche norme di attuazione descritte al paragrafo precedente.

f) La procedura di Variante Urbanistica al P.R.G.

La procedura di approvazione della presente Variante, sarà attuata con ricorso alla disciplina di cui all'art. 35 della L.R. 16/02/2010 n.11, che prevede disposizioni particolari relative al "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni" del patrimonio immobiliare di Regione, Province e Comuni (PAVI).

Il primo comma del citato articolo prevede che detto "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni" del patrimonio immobiliare del Comune, di cui all'articolo 58 del D.L. 25/06/2008 n.112 recante "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria" convertito in legge con modificazioni della Legge 06/08/2008 n.133, qualora determini una nuova destinazione urbanistica dei beni ivi inseriti e sia approvato dal Consiglio Comunale, costituisce: "adozione di variante allo strumento urbanistico generale".

Il secondo comma del citato articolo prevede che per i Comuni che non sono dotati di P.A.T., in deroga al comma 1, dell'articolo 48, della L.R. 23/04/2004 n. 11, le varianti allo strumento urbanistico generale di cui al comma 1, nel caso di varianti relative a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente o che comportino variazioni volumetriche superiori al 10% dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico, sono approvate dal Comune con la procedura di cui ai commi da 9 a 14 dell'articolo 50 della L.R. 27/06/1985 n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio".

E' opportuno precisare che, nel caso in esame, la destinazione di P.R.G. attuale è zona "F", ovvero standard urbanistici di interesse generale. Da ciò consegue che i volumi esistenti o previsti su tali aree non vadano considerati ai fini del dimensionamento dello strumento urbanistico, come affermato anche dalla Regione del Veneto con la delibera di approvazione del P.R.G., quindi nel caso di passaggio da zona "F" a zone edificabili "A", "B", "C" o "D" l'aumento di volumetria risulta sempre maggiore della soglia del 10 % succitata.

Circa l'applicabilità della sopra riportata norma vi è la seguente riserva temporale prevista dall'art. 1 comma 1 della L.R. 09/01/2012 n. 2 la quale prevede che: "1. *Fino al riordino complessivo della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" e comunque non oltre il 31 dicembre 2012, le varianti allo strumento urbanistico generale, consentite in deroga al divieto di cui all'articolo 48, comma 1, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 alla data di entrata in vigore della presente legge, possono essere adottate fino all'approvazione del primo piano di assetto del territorio (P.A.T.).*".

Evidenziato che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 29/11/2011 è stata approvata un'integrazione al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni anno 2011 che prevede nella scheda "V" la variante oggetto della presente relazione.

Dato atto che le previsioni contenute nella presente variante, sono diverse da quelle previste dalla citata deliberazione di Consiglio Comunale, si rende necessaria una variazione del PAVI, al quale andrà allegata la presente variante. Tale nuova deliberazione costituirà formale adozione della Variante Urbanistica al P.R.G. a cui seguirà la procedura prevista dai commi 10 e seguenti, in particolare:

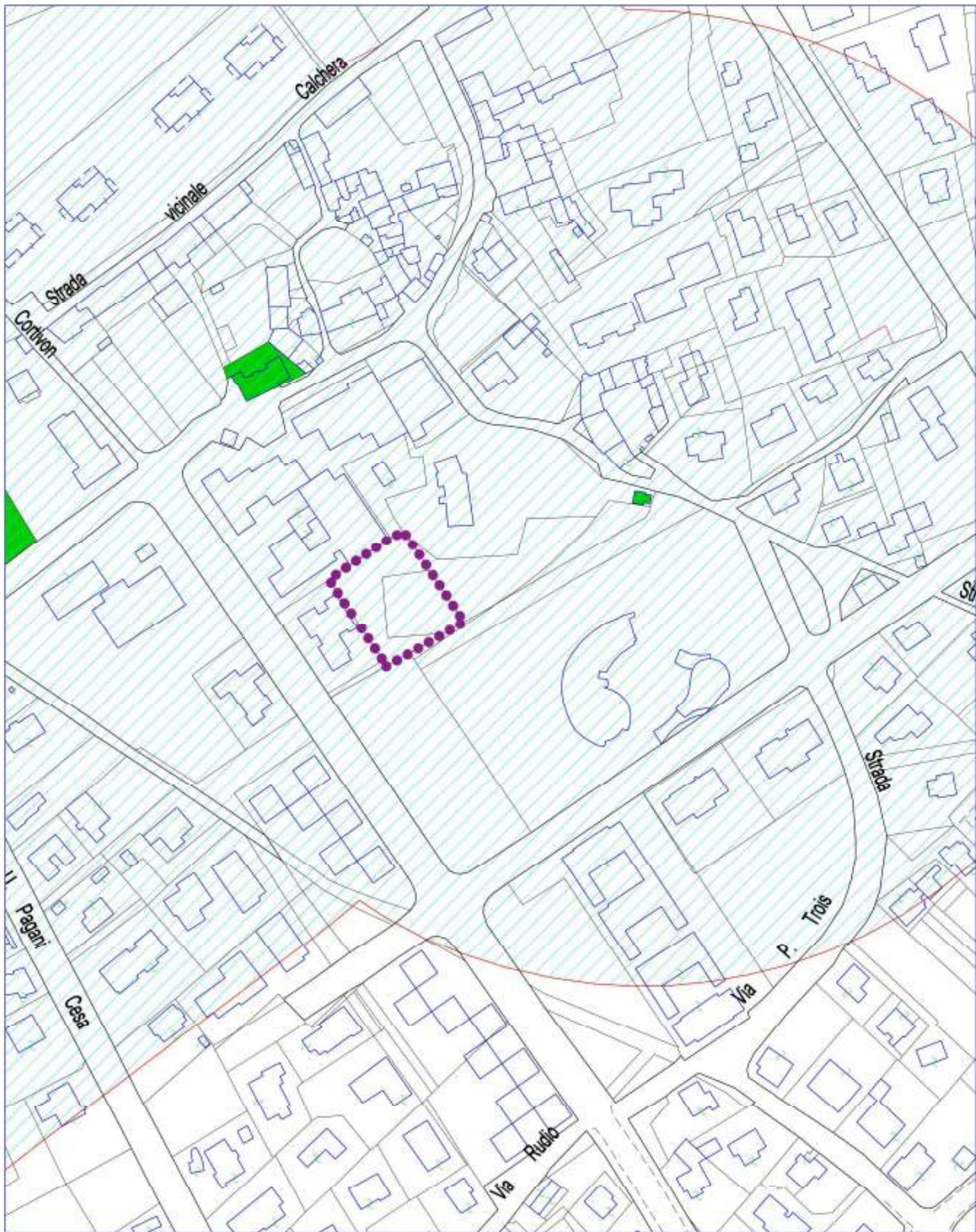
- *comma 10: deposito e pubblicazione per 10 giorni e nei successivi 20 giorni chiunque può presentare osservazioni;*
- *comma 11: il Consiglio Comunale entro 30 giorni si pronuncia sulle eventuali osservazioni e conseguentemente conferma o modifica la Variante e la trasmette alla Provincia per l'acquisizione del previsto parere;*
- *comma 12: il parere del Dirigente responsabile della struttura provinciale competente nel termine perentorio di 60 giorni, trascorso infruttuosamente tale termine il Consiglio procede comunque all'approvazione della Variante ai sensi del successivo comma 13;*
- *comma 13: il Consiglio Comunale approva la Variante (o formula opposizioni all'eventuale parere negativo del Dirigente provinciale);*
- *comma 14: la Variante approvata viene inviata alla competente struttura Provinciale e acquista efficacia trascorsi 30 giorni dalla pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.*

e) Elaborati di Variante

La Variante Urbanistica al P.R.G. è composta da un unico Elaborato di Variante che contiene:

- la Relazione Illustrativa;
 - la Planimetria Catastale
 - la Cartografia del P.R.G. vigente;
 - la Cartografia del P.R.G. Limite variante;
 - la Cartografia del P.R.G. Variante;
 - la Cartografia Verifica zone art. 50 comma 5 della L.R. n. 61/1985;
- inoltre dalle
- Valutazione di Incidenza Ambientale;
 - Relazione Geologica e Idrogeologica;
 - Asseverazione idraulica ai sensi della D.G.R.V. n. 3637 del 13.12.2002.





IMMOBILE VINCOLATO AI SENSI DEL
D.LGS N° 42/2004 (EX L. 1089/1939)



ZONA DI RISPETTO ART. 50 COMMA 5 L.R. 61/1985 - 200 m
DALL'IMMOBILE VINCOLATO AI SENSI DEL D.LGS N° 42/2004

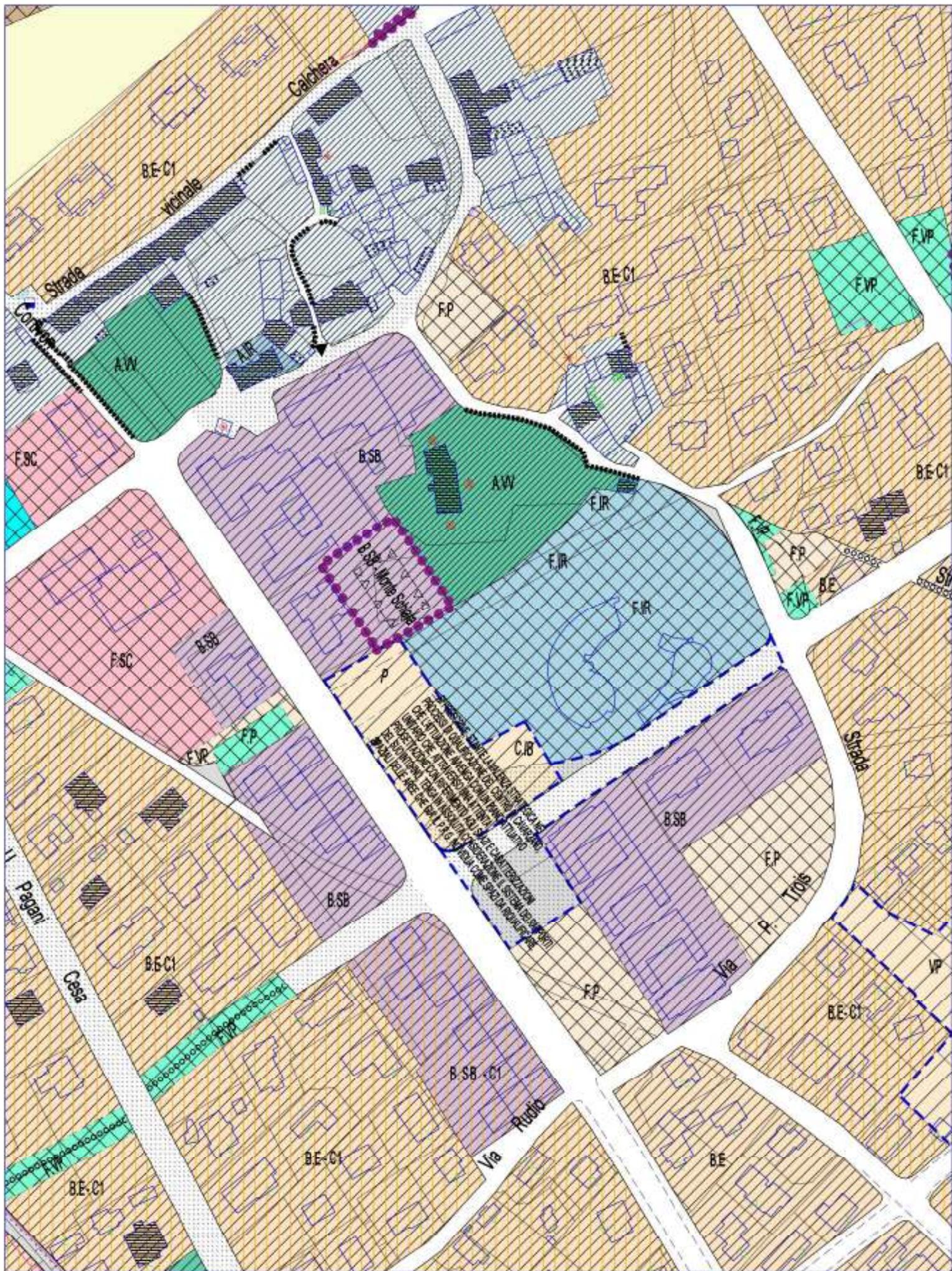
50 METRI

SCALA 1:2'000

LIMITE DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE ●●●●●●●●●●

50 METRI

Verifica zone art. 50 comma 5 L.R. n° 61/1985



50 METRI

SCALA 1:2'000

LIMITO DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE

50 METRI

P.R.G. CON MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA

