

COMUNE DI PONZANO VENETO

Provincia di Treviso



VARIANTE VERDE
PER LA RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI
ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015

UFFICIO URBANISTICA ing. Luana Piovesan
dott.ssa Judy

GIUGNO 2017

RIFERIMENTI NORMATIVI E CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE ISTANZE PER LA RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI, AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA L.R. N.4 DEL 16.03.2015

La finalità della "Variante Verde" è quella del contenimento del consumo del suolo, come indicato all'art. 7 della legge regionale n.4 / 2015 e meglio esplitato nella circolare n.1 del 11/02/2016.

La circolare n.1/2016 chiarisce che la valutazione, da parte dell'Ente, nelle istanze che pervengono a seguito dell'avviso pubblico riguarda:

"la coerenza delle richieste con la finalità generale di contenimento del consumo di suolo, il loro rapporto con la programmazione urbanistica in atto e la congruenza localizzativa e dimensionale delle aree da riclassificare.

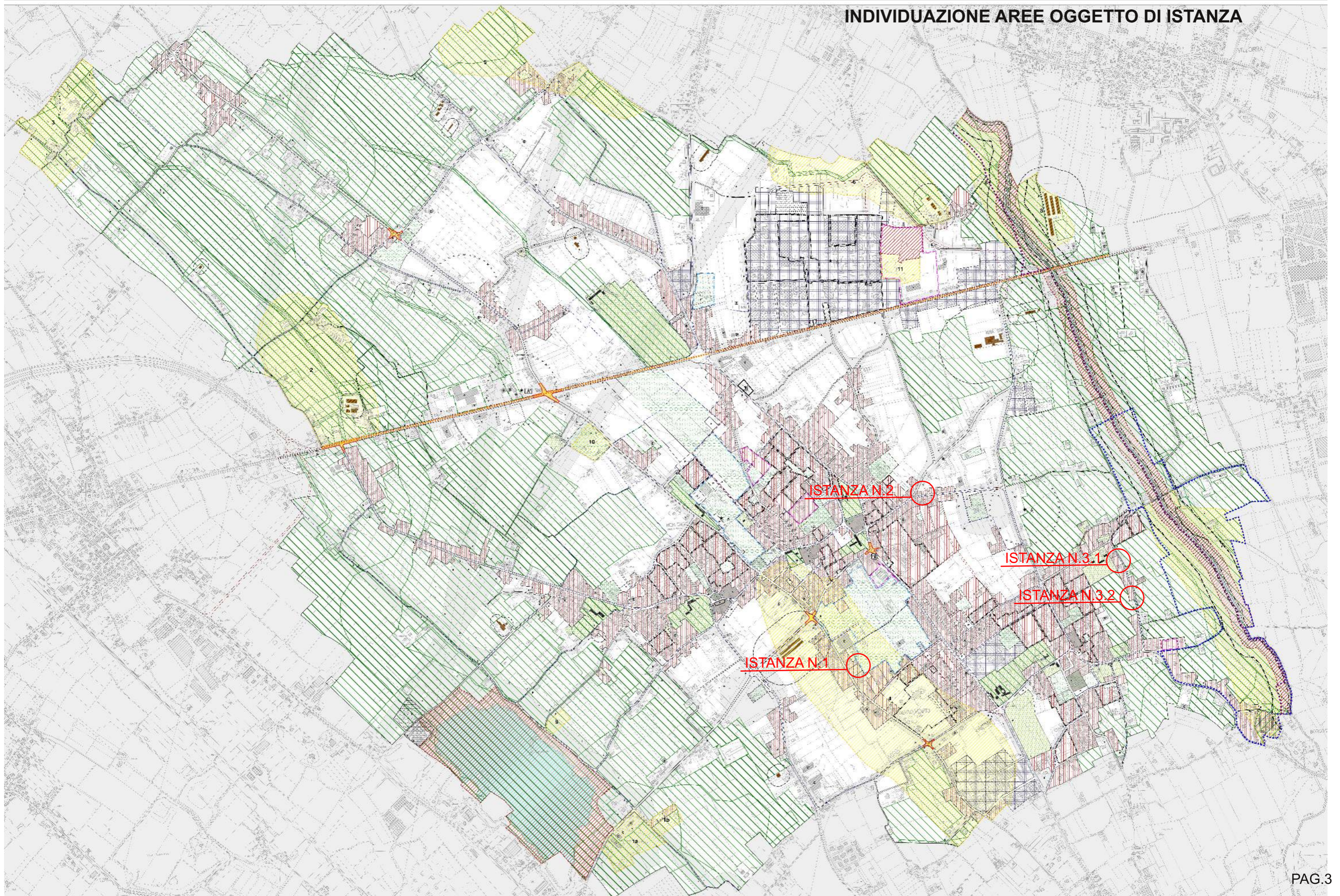
In particolare, l'eventuale riclassificazione delle aree non deve compromettere i diritti edificatori di terzi, né pregiudicare l'attuabilità di previsioni di piano o accordi di interesse pubblico. Inoltre, le varianti verdi non possono riguardare aree già edificate o che abbiano già espresso, anche parzialmente o in forma indiretta (trasferimenti di volumetria /crediti edilizi), la propria capacità edificatoria."

Trattasi dunque di disciplina che riveste carattere e finalità specifiche e pertanto le richieste di riclassificazione di aree edificabili devono rispondere al principio di contenimento del consumo del suolo, nel rispetto comunque dell'interesse generale di dotare il territorio comunale delle necessarie infrastrutture e servizi, in coerenza con la programmazione urbanistica comunale di PAT e Pi.

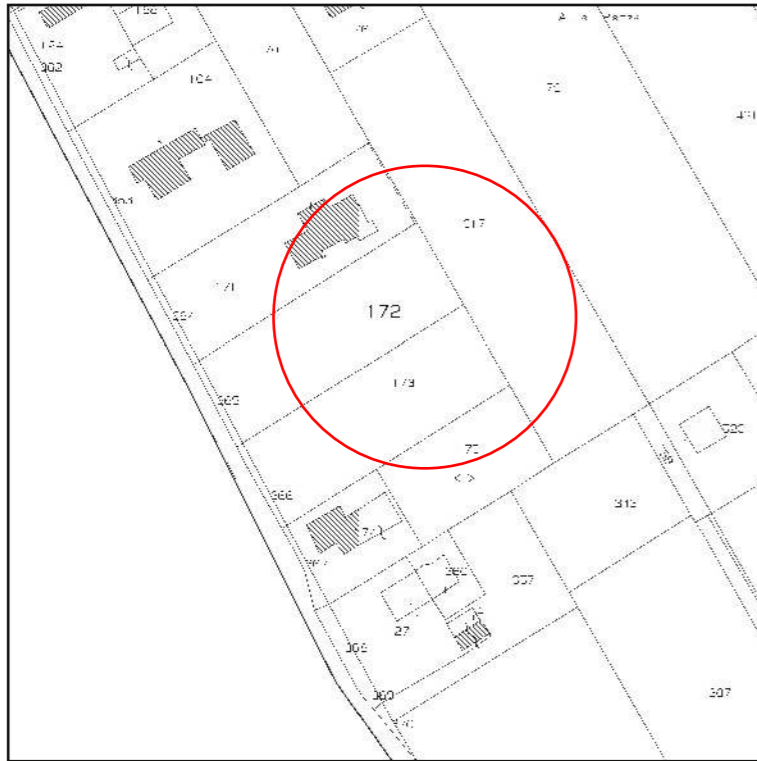
Per valutare la coerenza delle richieste con la finalità di contenimento del consumo del suolo, in armonia con le scelte pianificatorie di cui al Piano degli Interventi, vengono valutati anche i seguenti aspetti:

- 1) l'autonoma capacità edificatoria dell'area, la sua localizzazione e dimensione;
- 2) la presenza nell'area di vincoli o tutele (paesaggistica, idrogeologica, ecc.);
- 3) l'assoggettamento dell'area a strumenti di pianificazione preventiva attuativa, in quanto la realizzazione delle opere di urbanizzazione e infrastrutture ivi previste rivestono in generale interesse pubblico.

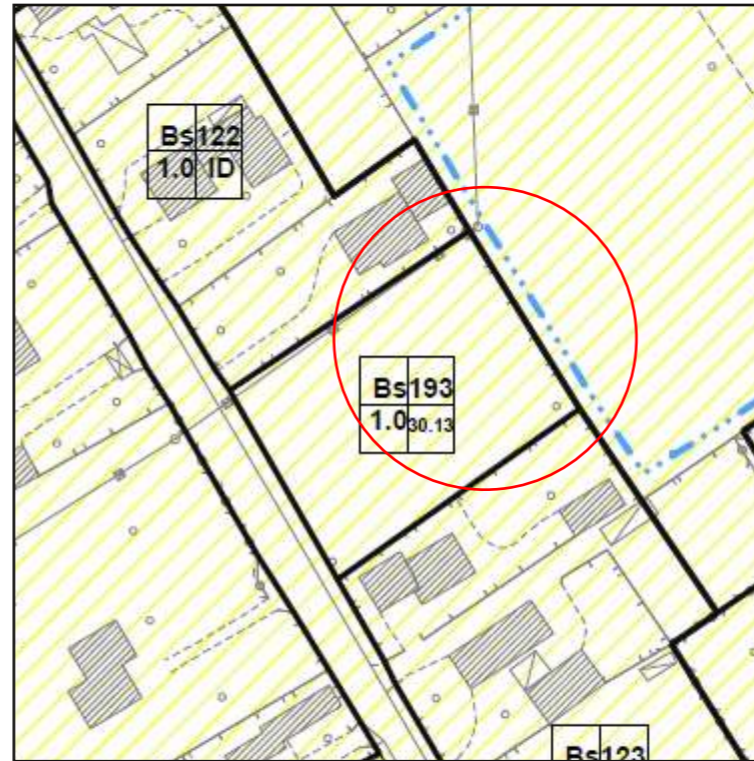
INDIVIDUAZIONE AREE OGGETTO DI ISTANZA



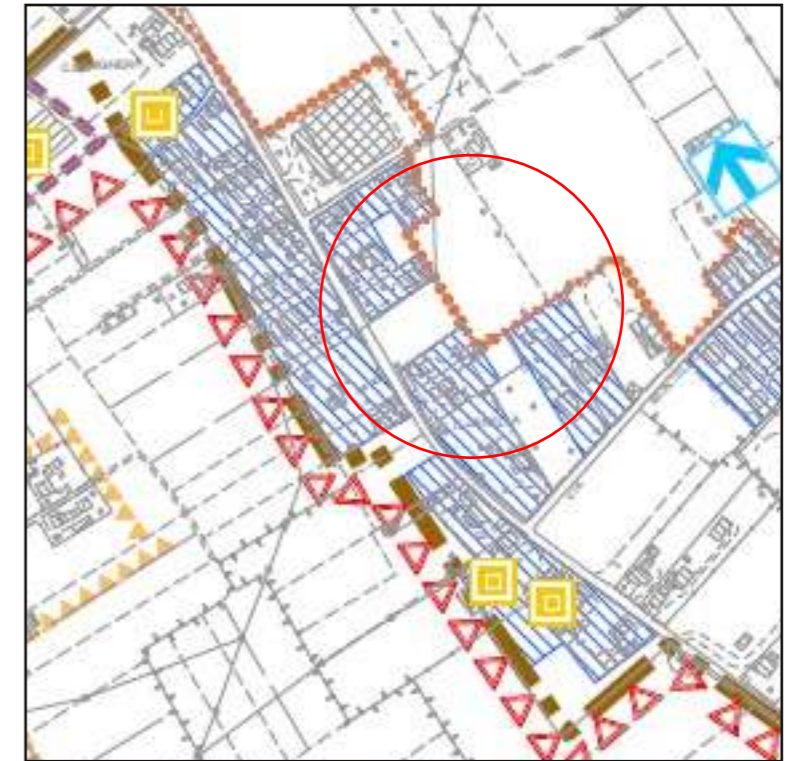
ISTANZA DI RICLASSIFICAZIONE AREA EDIFICABILE N° 1



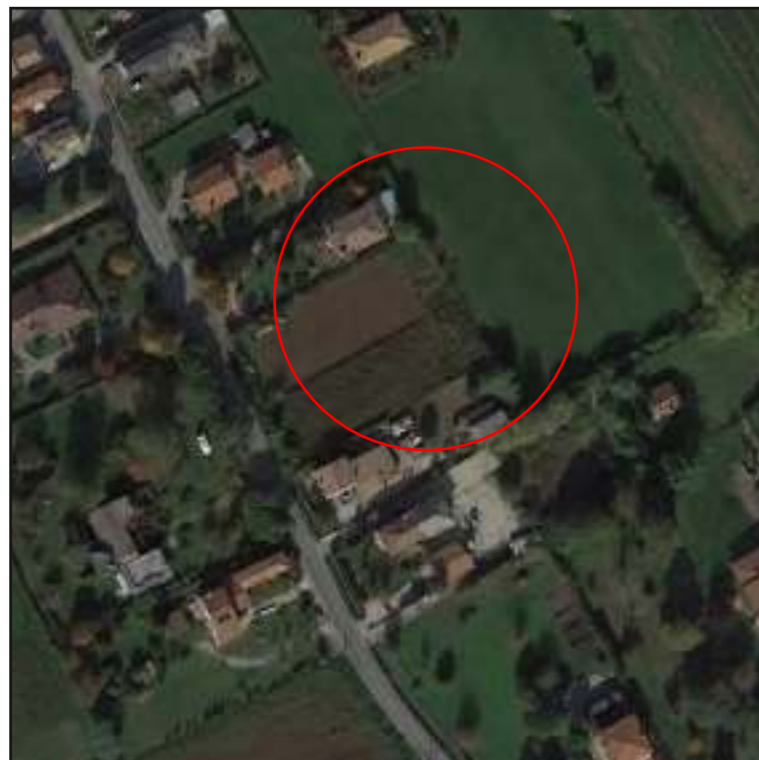
Estratto Catastale Fg. 21 mapp. 172-173



Estratto Piano degli Interventi - vigente



Estratto PAT vigente - tav 4.1 - scala 1:10.000



Estratto Ortofoto

Istanza n°	Prot. n°	Ditta Richiedente	Identificazione area		
			mq.	FOG. 21	via
1	5307 del 23/03/2017	CAPUZZO LUCIANO	1600	MAPP.172-173	VOLPAGO SUD

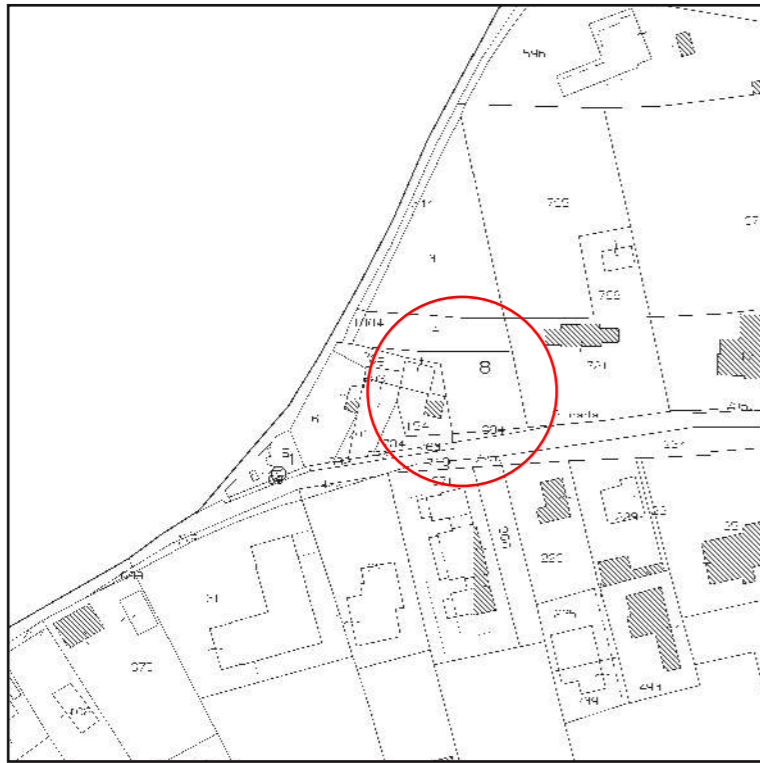
VALUTAZIONE ISTANZA

PAT: l'area ricade all'interno dell'ATO n.10 e all'interno dei limiti fisici alla nuova edificazione.
 PI: l'area ricade in ZTO Bs.193 - Zona residenziale edificata : "13. Le ZTO "Bs.184", "Bs.186" e "Bs.193" sono soggette a progetto unitario, approvato dalla Giunta Comunale e convenzionato, con la previsione di accessi, servizi, verde e parcheggi".

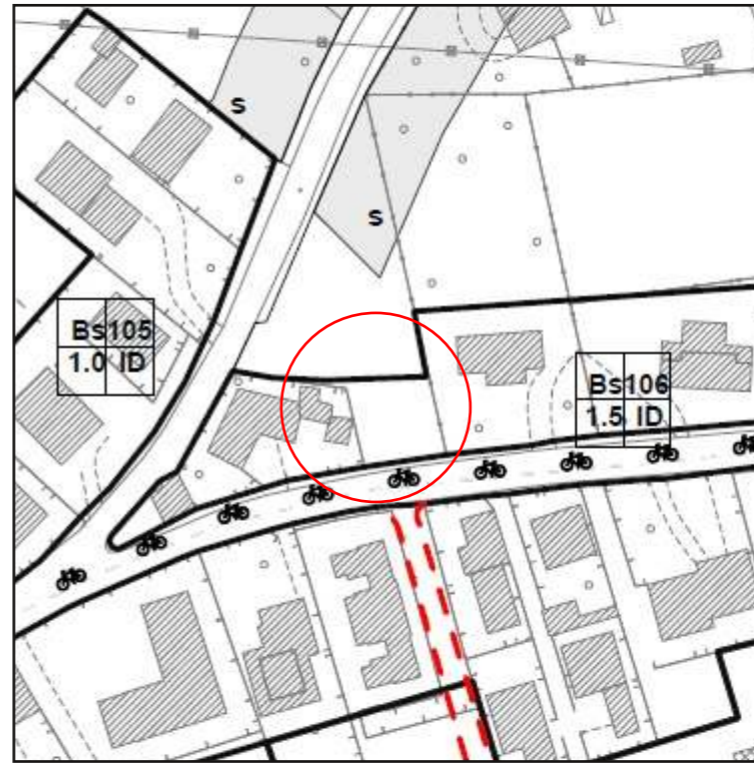
L'area oggetto di richiesta ricade parzialmente in ZTO Bs.193 non ha esplicitato la capacità edificatoria e, data la dimensione del lotto e la sua localizzazione, si presta a fare da filtro fra la zona urbanizzata e la ZTO Fc.21 e dal perimetro del Piano Direttore.

La richiesta è coerente con il contenimento del consumo del suolo, non inficia gli obiettivi del PAT e del PI e non compromette i diritti edificatori dei terzi e, pertanto l'area è riclassificabile con la presente variante tematica.

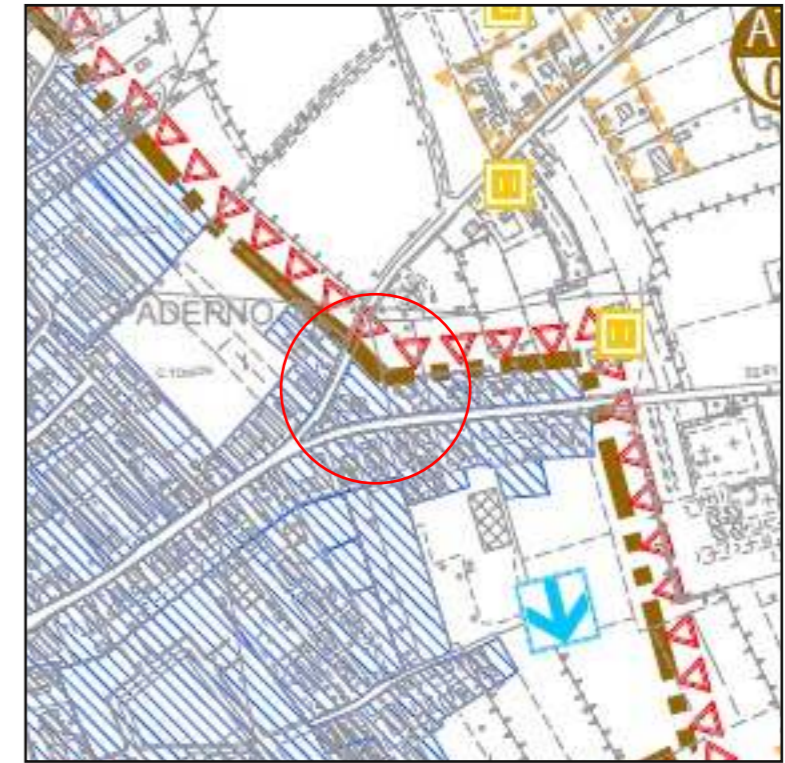
ISTANZA DI RICLASSIFICAZIONE AREA EDIFICABILE N° 2



Estratto Catastale Fg. 21 mapp. 8



Estratto Piano degli Interventi - vigente



Estratto PAT vigente - tav 4.1 - scala 1:10.000



Estratto Ortofoto

Istanza n°	Prot. n°	Ditta Richiedente	Identificazione area		
			mq.	FOG. 21 MAPP. 8	via Monara
2	5466 del 30/03/2017	PIVATO ELDA	410		

VALUTAZIONE ISTANZA

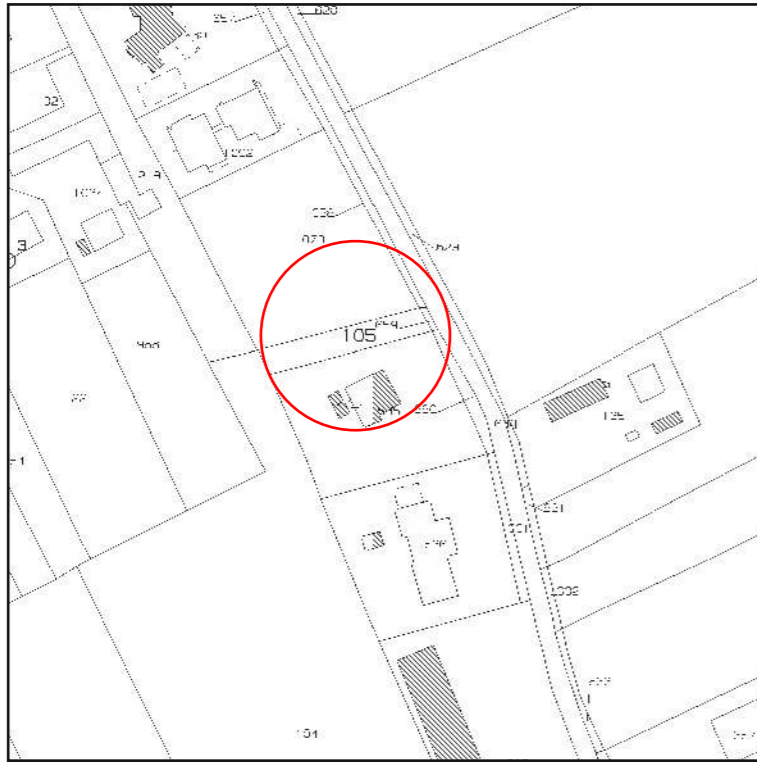
PAT: l'area ricade all'interno dell'ATO n.10 nelle aree di urbanizzazione consolidata.

PI: l'area ricade in ZTO Bs.106 - Zona residenziale edificata.

L'area oggetto di richiesta ricade parzialmente in ZTO Bs.106, non ha esplicitato la capacità edificatoria ed è contigua alla zto E "zona agricola".

La richiesta è coerente con il contenimento del consumo del suolo, non inficia gli obiettivi del PAT e del PI e non compromette i diritti edificatori dei terzi e pertanto l'area è riclassificabile con la presente variante tematica.

ISTANZA DI RICLASSIFICAZIONE AREA EDIFICABILE N° 3.1



Estratto Catastale Fg. 26 mapp. 105



Estratto Piano degli Interventi - vigente



Estratto PAT vigente - tav 4.1 - scala 1:10.000



Estratto Ortofoto

Istanza n°	Prot. n°	Ditta Richiedente	Identificazione area		
			mq.	FOG. 26	via del Mason
3.1	6805 del 20/04/2017	DE MARCHI MARIA	302	MAPP. 105	

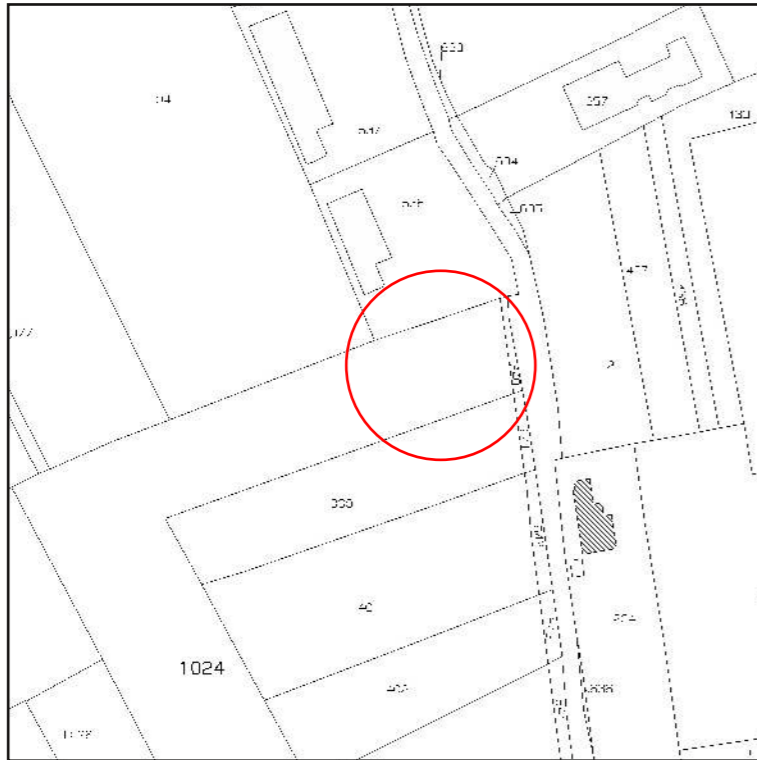
VALUTAZIONE ISTANZA

PAT: l'area ricade all'interno dell'ATO n.10 nelle aree di urbanizzazione consolidata.

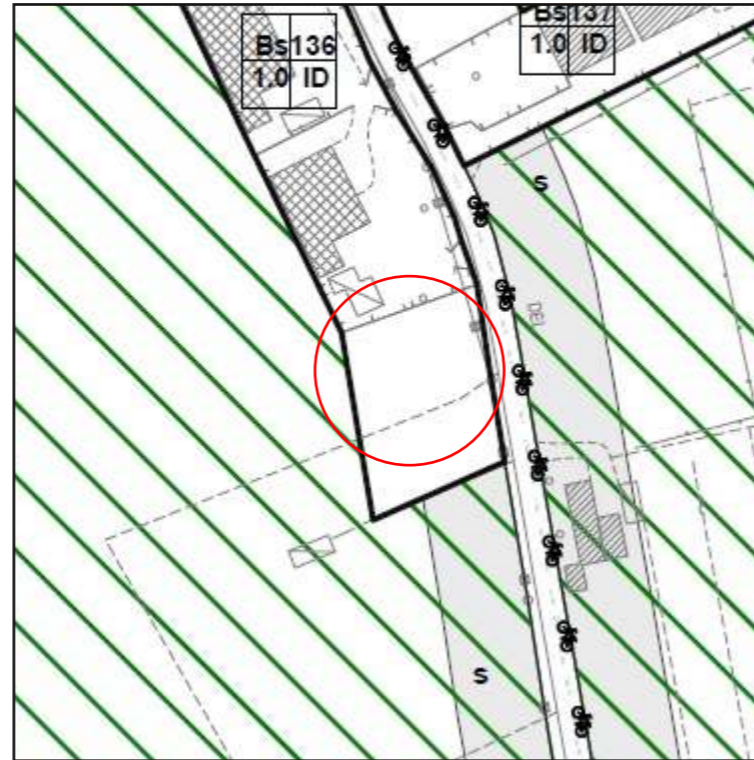
PI: l'area ricade in ZTO Bs.213 - Zona residenziale edificata "La ZTO Bs.213 (Via del Mason) è soggetta a progetto unitario, approvato dalla Giunta Comunale e convenzionato, con la previsione di un'area a parcheggio lungo la viabilità comunale, a titolo di perequazione, e con l'obbligo di corresponsione di un beneficio economico a favore del Comune determinato con riferimento ai criteri stabiliti dall'Art. 13 delle presenti NTO".

La conformazione e la dimensione dell'area oggetto di richiesta non permettono alla stessa di generare una capacità edificatoria autonoma e dato atto che la rimanente parte della ZTO Bs.213 ha interesse ha mantenere l'edificabilità si ritiene che la richiesta non sia coerente con la finalità generale di contenimento del consumo del suolo.

ISTANZA DI RICLASSIFICAZIONE AREA EDIFICABILE N° 3.2



Estratto Catastale Fg. 26 mapp.1024



Estratto Piano degli Interventi - vigente



Estratto PAT vigente - tav 4.1 - scala 1:10.000



Estratto Ortofoto

Istanza n°	Prot. n°	Ditta Richiedente	Identificazione area		
			mq.	FOG. 26	via del Mason
3.2	6805 del 20/04/2017	DE MARCHI MARIA	835	MAPP. 1024	

VALUTAZIONE ISTANZA

PAT: l'area ricade all'interno dell'ATO n.10 nelle aree di urbanizzazione consolidata.

PI: l'area ricade in ZTO Bs.136 - Zona residenziale edificata-

L'area oggetto di richiesta non ha esplicitato la capacità edificatoria ed è contigua alla zona agricola.

La richiesta è coerente con il contenimento del consumo del suolo, non inficia gli obiettivi del PAT e del PI e non compromette i diritti edificatori dei terzi e, pertanto l'area è riclassificabile con la presente variante tematica.

RELAZIONE

1. PREMESSA

Il Comune di Ponzano è dotato di un piano regolatore comunale (art. 12 L.R. 11/2004) che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (PAT) approvato con D.G.R. n. 110 del 27/01/2009, successiva VARIANTE n.1 al PAT approvata con D.G.P. 125 del 07/04/2014 e in disposizioni operative contenute nel piano degli interventi (PI) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 20/05/2010 e modificato con l'approvazione di successive varianti (D.C.C. n. 8 del 10/02/2011, D.C.C. n. 34 del 24/06/2011, D.C.C. n. 40 del 07/11/2013, D.C.C. n. 4 del 18/03/2014 e D.C.C. n. 49 del 22/12/2016);

2. OGGETTO DELLA VARIANTE

La variante riguarda la riclassificazione di alcune aree edificabili in attuazione delle disposizioni contenute nell'art. 7 della L.R. 4/2015.

Trattasi di aree classificate nel PAT come aree di urbanizzazione consolidata o comunque all'interno dei limiti fisici alla nuova edificazione e nel PI come Z.T.O. B - zone di completamento.

Le aree sono poste rispettivamente:

- 1) frazione di Paderno, via Volpago Sud, catastalmente individuata al Foglio 21, mappali n. 172-173 di complessivi 1600 mq circa, con capacità edificatoria di 1600 mc;
- 2) frazione di Paderno, via Monara, catastalmente individuata al Foglio 21, mappale n.8 di complessivi 410 mq circa, con capacità edificatoria di 615 mc;
- 3) frazione di Ponzano, via del Mason, catastalmente individuata al Foglio 26, mappale n.1024 di complessivi 835 mq circa, con capacità edificatoria di 835 mc.

La variante in ottemperanza alle disposizioni contenute nella Legge Regionale n.4 del 16 marzo 2015, avente ad oggetto "Modifica di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali" ove all'art. 7 - "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili", prevede la riclassificazione delle aree ora edificabili, affinché siano private della capacità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente, con le finalità di contenimento del consumo del suolo. La variante inoltre provvede ad integrare l'apparato normativo delle NTO del PI vigente relativamente all'inserimento dell'art. 47bis. "Vincolo di inedificabilità ai sensi della L.R. 4/2015 - Aree verdi" introdotto con la variante stessa, i cui contenuti sono riportati di seguito a pagina 9.

3. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

Ai sensi della DGR 2948 del 6 ottobre 2009 - allegato A, la variante in argomento non comporta trasformazioni territoriali che possano modificare il regime idraulico e pertanto non necessita di nuova valutazione di compatibilità idraulica.

4. VALUTAZIONE DI NON INCIDENZA SUI SITI DI NATURA 2000

Considerate la riclassificazione delle aree oggetto della variante, nonché la loro ubicazione, si valuta che non vi sono effetti significativi sui siti Natura 2000. Per quanto sopra, la variante non necessita della valutazione di incidenza sul sito Natura 2000 prevista dalla direttiva comunitaria 92/42 CEE e D.P.R. 357/1997.

5. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La variante in oggetto riguarda ambiti che sono stati classificati come ambiti di urbanizzazione consolidata nel PAT, già sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS, pertanto, ai sensi della DGRV 1717 del 03/10/2013, la variante si configura come uno strumento meramente attuativo di scelte già compiute dallo strumento urbanistico superiore.

6. DIMENSIONAMENTO

La presente variante non influisce sul dimensionamento del PAT e sul calcolo della superficie agricola utilizzata (SAU) così come previsto dal comma 2 dell'art. 7 della Legge Regionale 16 marzo 2015 n.4.

La variante non influenza significativamente il dimensionamento generale e non incide sui criteri informativi del Piano degli Interventi, trattandosi di limitata consistenza di mc. 2429, rispetto al dimensionamento generale.

INTEGRAZIONE DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL PI

PARTE QUARTA - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

...omissi...

TITOLO QUARTO - ALTRE ZONE

...omissis...

articolo 47bis - VINCOLO DI INEDIFICABILITA' AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA L.R. 4/2015 -
Aree Verdi

Il PI individua le aree sottoposte a vincolo di inedificabilità, ai sensi dell'art.7 della L.R. 4/2015, a seguito della riclassificazione delle aree edificabili, con la finalità di contenimento del consumo del suolo.

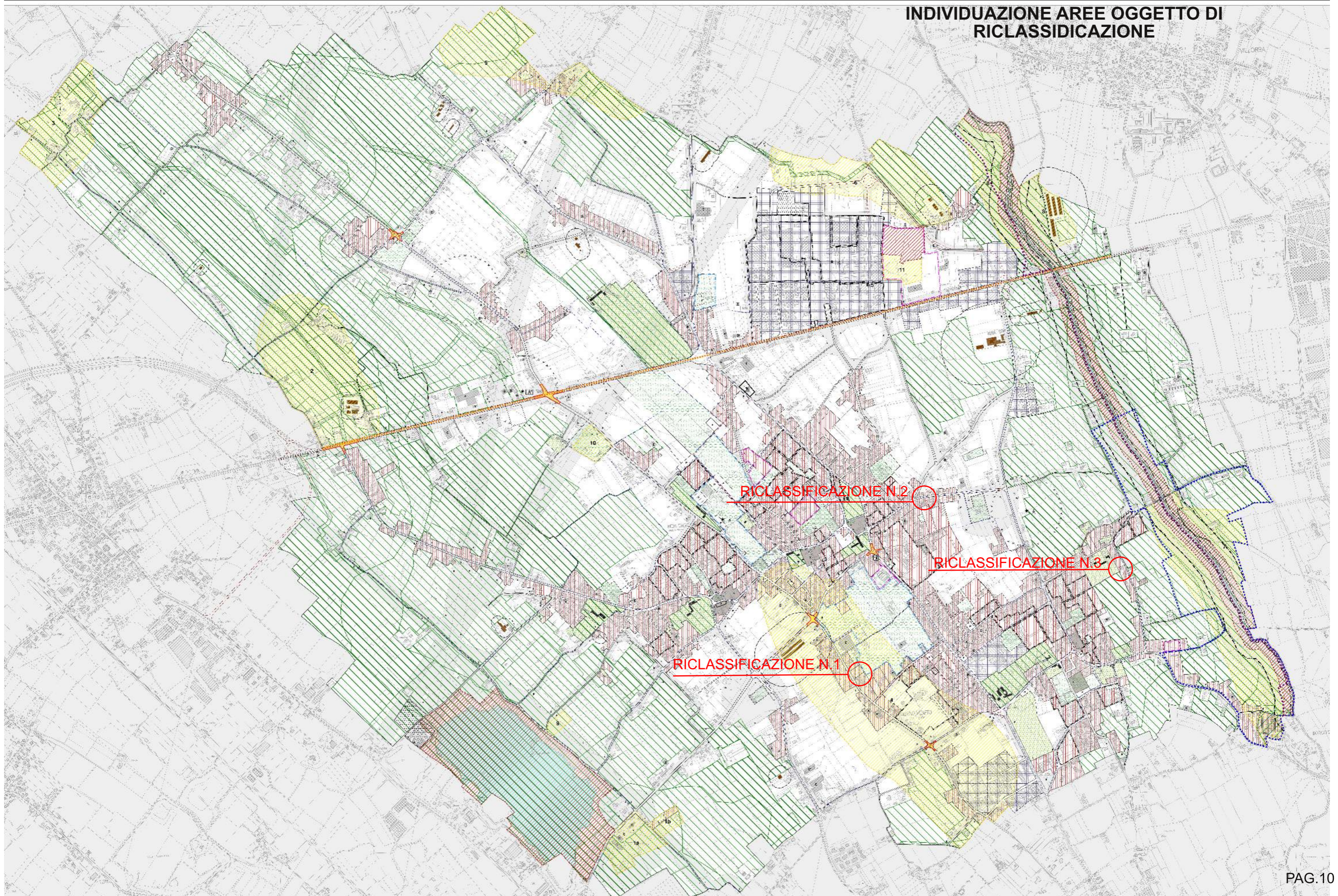
Le aree di cui al presente articolo sono inedificabili e non concorrono alla determinazione degli indici di edificabilità.

In tali aree non sono ammesse operazioni di trasformazione edilizia e urbanistica, né direttamente, né indirettamente (localizzazione di standard urbanistici o attribuzione di diritti edificatori di qualsiasi natura ed entità, compresi quelli indiretti a titolo compensativo e perequativo).

Le aree devono essere mantenute a cura e spese dei proprietari, in particolare per quanto concerne le alberature e le sistemazioni a verde.

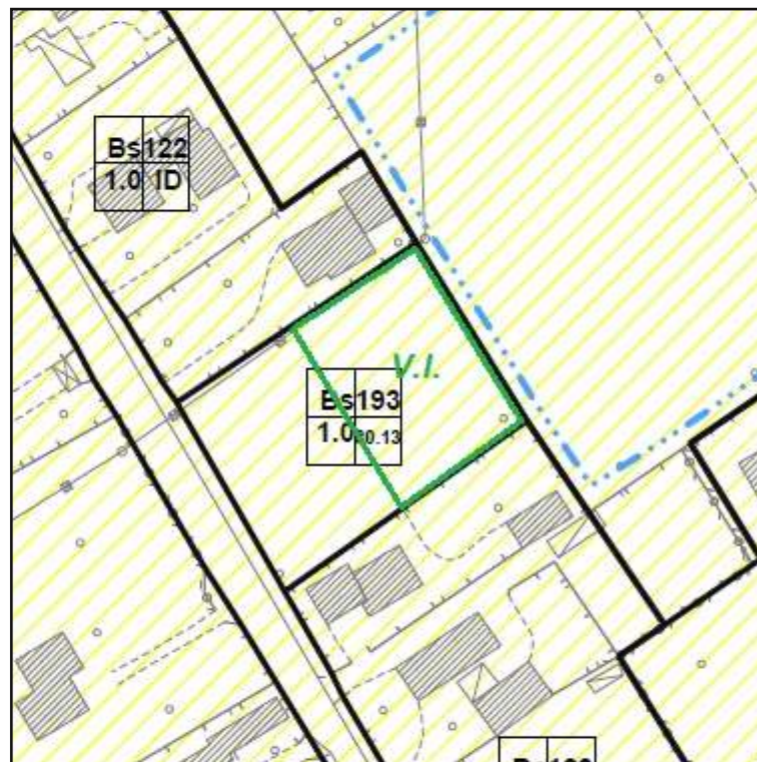
...omissis...

**INDIVIDUAZIONE AREE OGGETTO DI
RICLASSIFICAZIONE**



RICLASSIFICAZIONE AREE EDIFICABILI AI SENSI ART. 7 L.R. N° 4/2015

RICLASSIFICAZIONE N.1



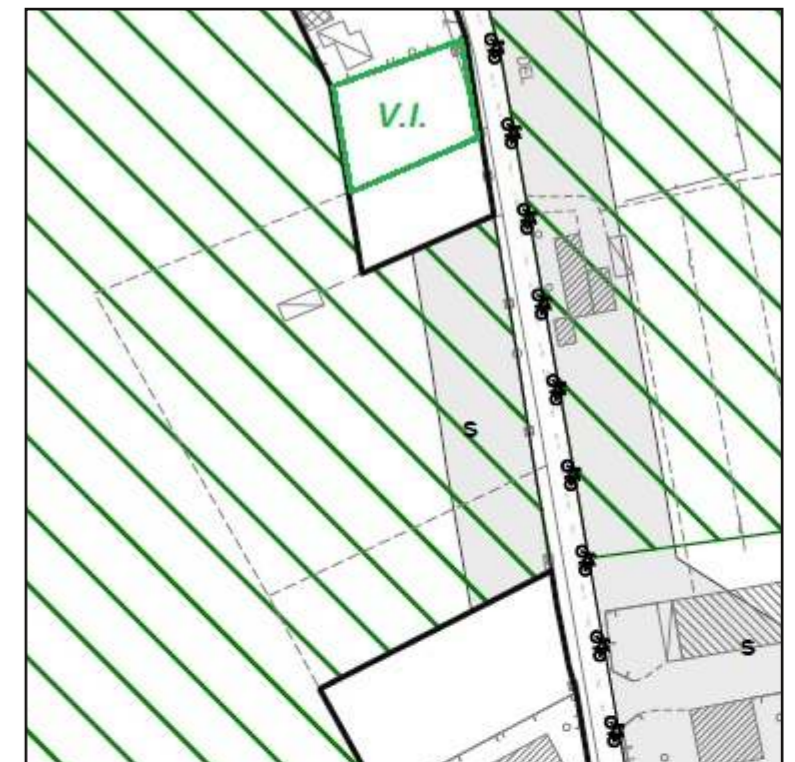
Estratto Piano degli Interventi - IN VARIANTE
SCALA 1:2000

RICLASSIFICAZIONE N. 2



Estratto Piano degli Interventi - IN VARIANTE
SCALA 1:2000

RICLASSIFICAZIONE N. 3



Estratto Piano degli Interventi - IN VARIANTE
SCALA 1:2000

LEGENDA

