



COMUNE DI CEREÀ
Provincia di Verona

P.I.

Piano degli Interventi
Variante n. 5 parte quinta

RELAZIONE

APRILE 2017

Arch. Maddalena Anselmi

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	2
2. IL PIANO DEGLI INTERVENTI- VARIANTE N. 5 PARTE QUINTA	3
3. MODIFICA DELL'APPARATO NORMATIVO.....	4
4. INDIVIDUAZIONE DELLE VARIANTI VERDI.....	5
5. CALCOLO DELLE SUPERFICI TRASFORMATE PER CIASCUN A.T.O.....	13
6. INDIVIDUAZIONE DELLE VARIANTI D'UFFICIO.....	14

1. PREMESSA

Il Comune di Cerea è dotato di un Piano degli Interventi approvato con delibera di C.C. n. 28 dell'8 luglio 2010, modificato con successive varianti, variante n. 1 approvata con deliberazione di CC n° 14 del 30-03-2012, variante n. 2 approvata con deliberazione CC n° 34 del 27-09-2012, variante n. 3 approvata con deliberazione di CC n° 26 del 25-09-2013 e variante n. 4 approvata con deliberazione di C.C. N° 36 del 23 luglio 2015, variante 5 PRIMA PARTE, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 29 del 08-09-2016, approvata con deliberazione di consiglio Comunale n° 43 del 24-11-2016; variante 5 QUARTA PARTE, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale e la variante 6 PARTE SECONDA (variante verde), adottata con deliberazione di Consiglio Comunale.

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.).

La Conferenza di Servizi ha approvato il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Cerea in data 22 ottobre 2008.

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".

2. IL PIANO DEGLI INTERVENTI- VARIANTE N. 5 PARTE QUINTA

La variante n. 5 parte quarta riguarda tre varianti d'ufficio e le manifestazioni di interesse relative all'applicazione della L.R. 4/2015, variante verde che prevede quanto segue:

“Art. 7 - Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili.

1. Entro il termine di centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, e successivamente entro il 31 gennaio di ogni anno, i comuni pubblicano nell'albo pretorio, anche con modalità on-line, ai sensi dell'articolo 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69 “Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile”, un avviso con il quale invitano gli aventi titolo, che abbiano interesse, a presentare entro i successivi sessanta giorni la richiesta di riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.

2. Il comune, entro sessanta giorni dal ricevimento, valuta le istanze e, qualora ritenga le stesse coerenti con le finalità di contenimento del consumo del suolo, le accoglie mediante approvazione di apposita variante al piano degli interventi (PI) secondo la procedura di cui all'articolo 18, commi da 2 a 6, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio” ovvero, in assenza del piano di assetto del territorio (PAT), di variante al piano regolatore generale (PRG) con la procedura prevista dai commi 6 e 7 dell'articolo 50 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 “Norme per l'assetto e l'uso del territorio” e successive modificazioni.

3. La variante di cui al presente articolo non influisce sul dimensionamento del PAT e sul calcolo della superficie agricola utilizzata (SAU).”

In attuazione di quanto sopra, l'amministrazione ha emesso l'avviso con il quale informava la cittadinanza della possibilità di inoltrare istanza entro 60 giorni.

Considerato l'ingente numero di richieste e la complessità dell'applicazione della legge, che prevede un'analisi approfondita delle informazioni relative agli ambiti delle manifestazioni di interesse, soprattutto in relazione all'aspetto relativo alla verifica della mancanza di utilizzo della potenzialità edificatoria, in particolare rispetto agli ambiti all'interno del consolidato ed in presenza di ambiti con interventi molto lontani del tempo (alcuni dei quali privi di pratiche edilizie certe) si è reso necessario procedere richiedendo al proprietario una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, nella quale dichiarasse che *“le aree per le quali si chiede l'applicazione della variante denominata “variante verde” non riguardano aree già edificate o che abbiano espresso, anche parzialmente o in forma indiretta ossia mediante trasferimenti di volumetria, la propria capacità edificatoria”*.

Pertanto sono state inserite nella presente variante esclusivamente le richieste corredate della relativa dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.

3. MODIFICA DELL'APPARATO NORMATIVO

La presente variante ha modificato i seguenti articoli:

***Articolo 32 - ZTO "F" - ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE E IMPIANTI DI
INTERESSE GENERALE***

AMBITO DEMANIALE

Trattasi di ambito demaniale nel quale sono ammesse deroghe ai parametri urbanistici di zona previsti dai vigenti strumenti urbanistici comunali.

Prescrizioni: non potendo definire in questa sede il progetto, si prescrive che esso venga corredato da uno studio di compatibilità idraulica che individui le azioni necessarie a garantire la sicurezza idraulica.

Articolo 60 - SCHEDATURA

10. Il PI modifica la scheda sez. C1 n° 2:

Tipo di intervento: ristrutturazione.

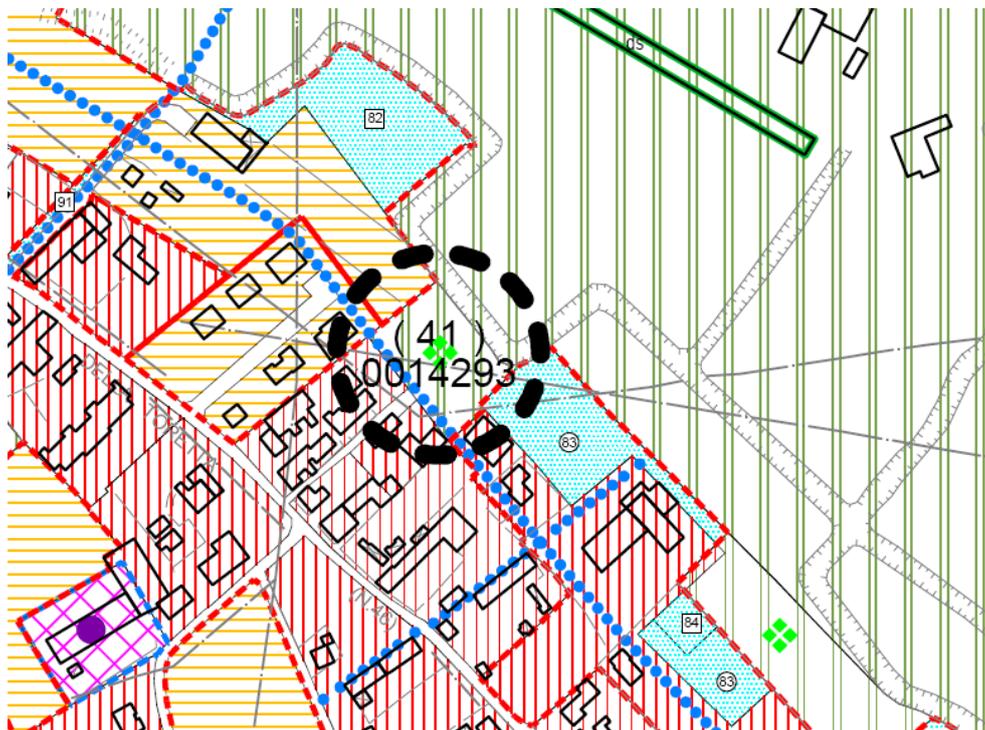
Prescrizioni: il progetto deve essere definito e concordato con il responsabile dell'ufficio tecnico comunale e deve rispettare quanto previsto dalla normativa degli strumenti urbanistici comunali vigenti. Deve inoltre essere corredato da una dichiarazione di invarianza idraulica o da uno studio di compatibilità idraulica che individui le azioni necessarie a garantire la sicurezza idraulica.

4. INDIVIDUAZIONE DELLE VARIANTI VERDI

Le varianti sono state individuate con un numero progressivo e con il numero di protocollo della relativa manifestazione di interesse. La numerazione continua rispetto alle varianti verdi precedenti.

N. VARIANTE	PROT. N.	Z.T.O. VIGENTE	Z.T.O. VARIANTE	SUP. MQ
41	14293	B	E2A	3.128
42	14130	D	VERDE PRIVATO VINCOLATO	923
43	17740	B	VERDE PRIVATO VINCOLATO	1.287
44	14394	B	E2A	940
45	14184	B	E2A	1.701
46	14122	D	E3A	1.207
47	15759	B	E2A	994

AMBITO N. 41

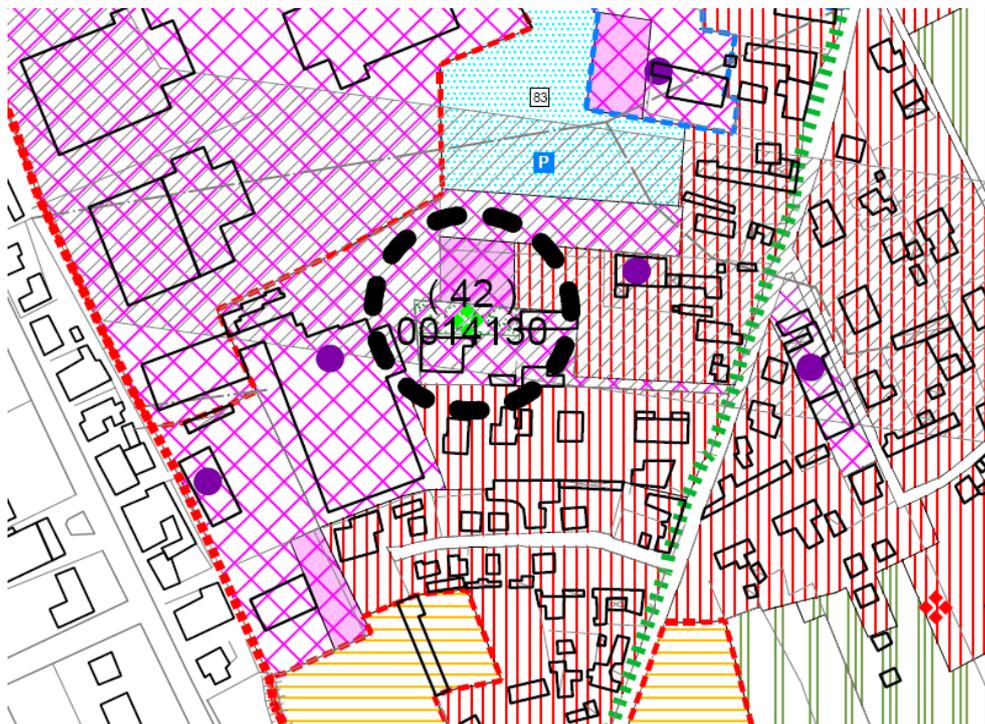


Trattasi di area precedentemente classificata come Z.T.O. B., collocata nell'ATO 1. Gli interventi previsti per tale area sono disciplinati dall'articolo 28 delle vigenti Norme Tecniche Operative. In sede di variante l'area sarà riclassificata E2A agricola poiché confinanti con un ambito agricolo con il quale possono tornare ad integrarsi, disciplinata dall'articolo 32 bis.

Verifica SAU e VAS

In relazione alla verifica della SAU e alla valutazione strategica, gli ambiti saranno sottoposti agli specifici studi previsti dalla normativa.

AMBITO N. 42

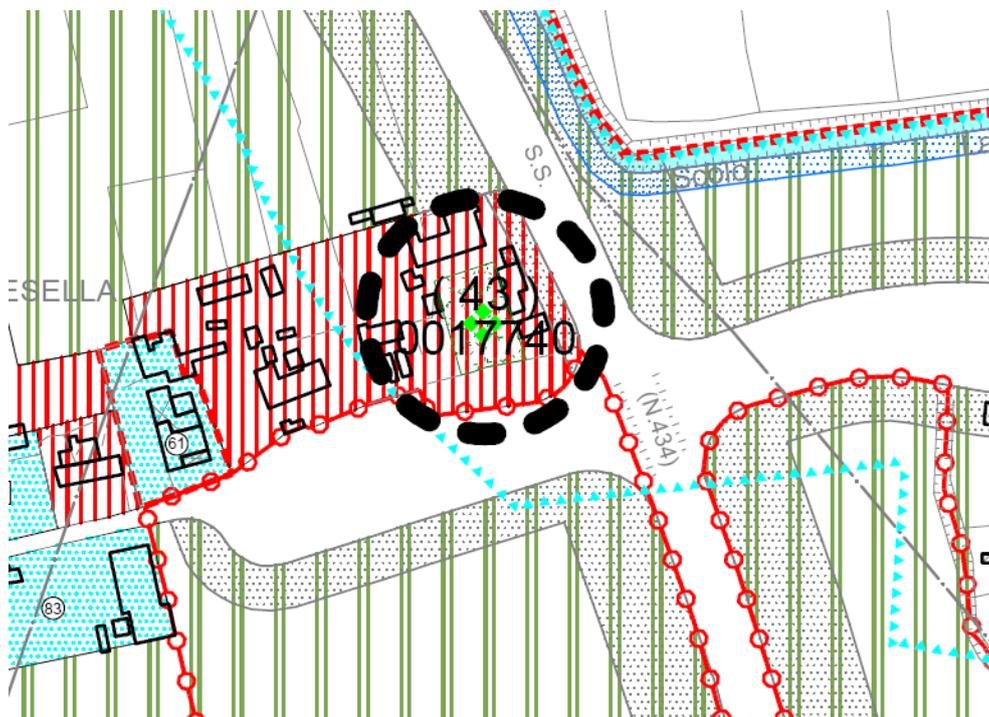


Trattasi di area precedentemente classificata come Z.T.O. D deposito all'aperto, collocata nell'ATO 1. Gli interventi previsti per tale area sono disciplinati dall'articolo 30 delle vigenti Norme Tecniche Operative. In sede di variante l'area sarà riclassificata Verde privato vincolato, disciplinato dall'articolo 32 bis.

Verifica SAU e VAS

In relazione alla verifica della SAU e alla valutazione strategica, gli ambiti saranno sottoposti agli specifici studi previsti dalla normativa.

AMBITO N. 43



Trattasi di area precedentemente classificata come Z.T.O. B., collocata nell'ATO 7. Gli interventi previsti per tale area sono disciplinati dall'articolo 28 delle vigenti Norme Tecniche Operative. In sede di variante l'area sarà riclassificata Verde privato vincolato, disciplinato dall'articolo 32 bis.

Verifica SAU e VAS

In relazione alla verifica della SAU e alla valutazione strategica, gli ambiti saranno sottoposti agli specifici studi previsti dalla normativa.

AMBITO N. 44

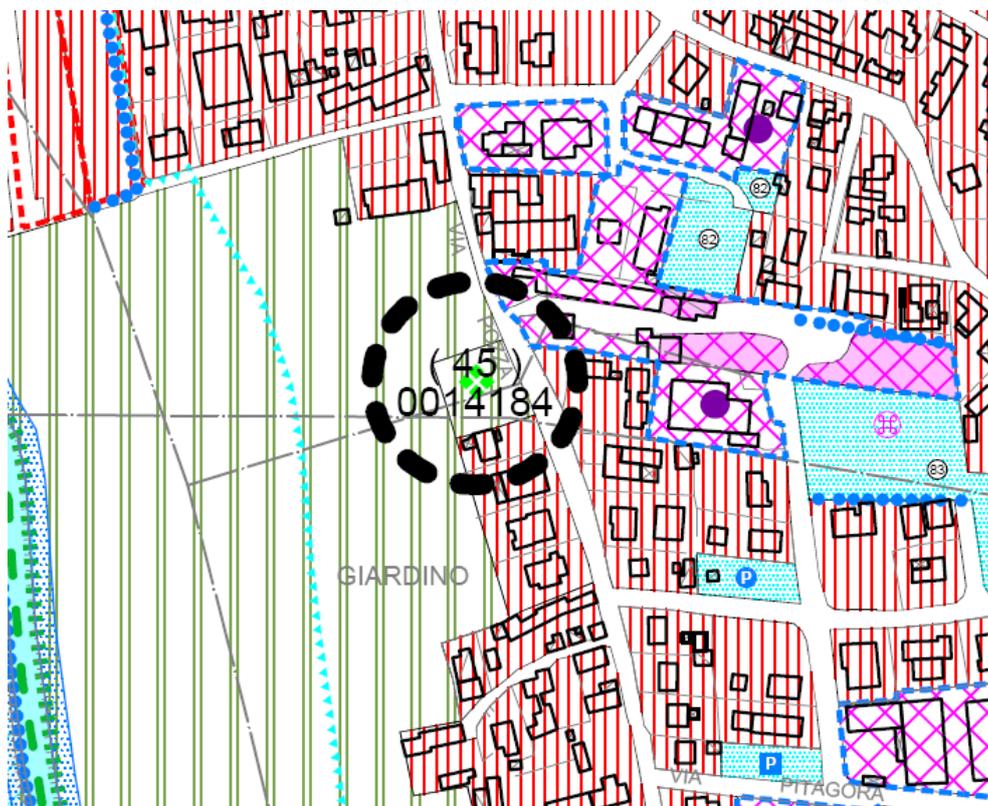


Trattasi di area precedentemente classificata come Z.T.O. B., collocata nell'ATO 2. Gli interventi previsti per tale area sono disciplinati dall'articolo 28 delle vigenti Norme Tecniche Operative. In sede di variante l'area sarà riclassificata E2A agricola poiché confinanti con un ambito agricolo con il quale possono tornare ad integrarsi, disciplinata dall'articolo 32 bis.

Verifica SAU e VAS

In relazione alla verifica della SAU e alla valutazione strategica, gli ambiti saranno sottoposti agli specifici studi previsti dalla normativa.

AMBITO N. 45

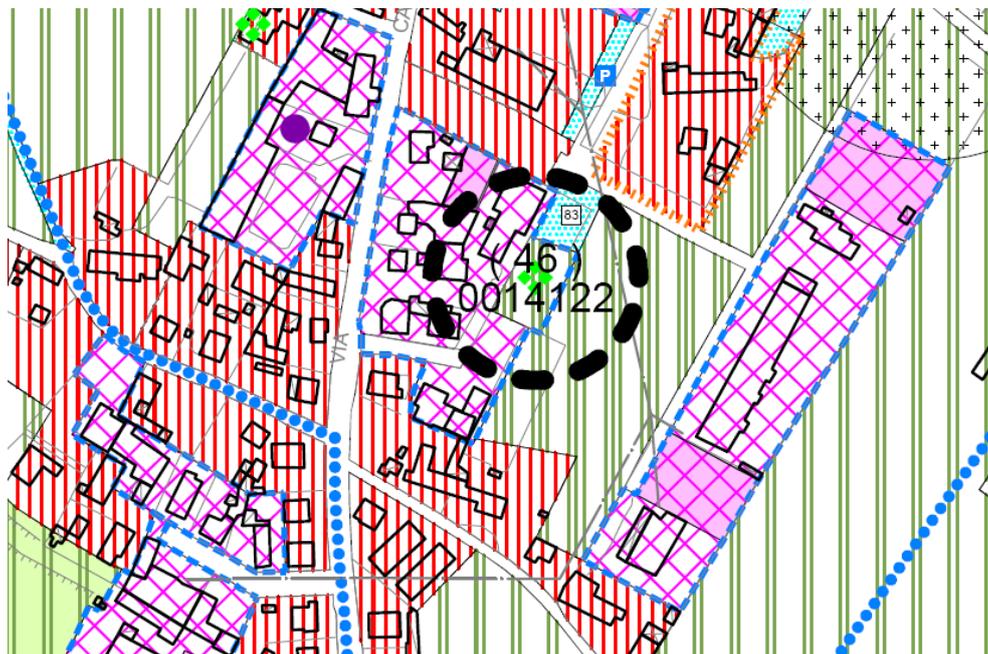


Trattasi di area precedentemente classificata come Z.T.O. B., collocata nell'ATO 1. Gli interventi previsti per tale area sono disciplinati dall'articolo 28 delle vigenti Norme Tecniche Operative. In sede di variante l'area sarà riclassificata E2A agricola poiché confinanti con un ambito agricolo con il quale possono tornare ad integrarsi, disciplinata dall'articolo 32 bis.

Verifica SAU e VAS

In relazione alla verifica della SAU e alla valutazione strategica, gli ambiti saranno sottoposti agli specifici studi previsti dalla normativa.

AMBITO N. 46

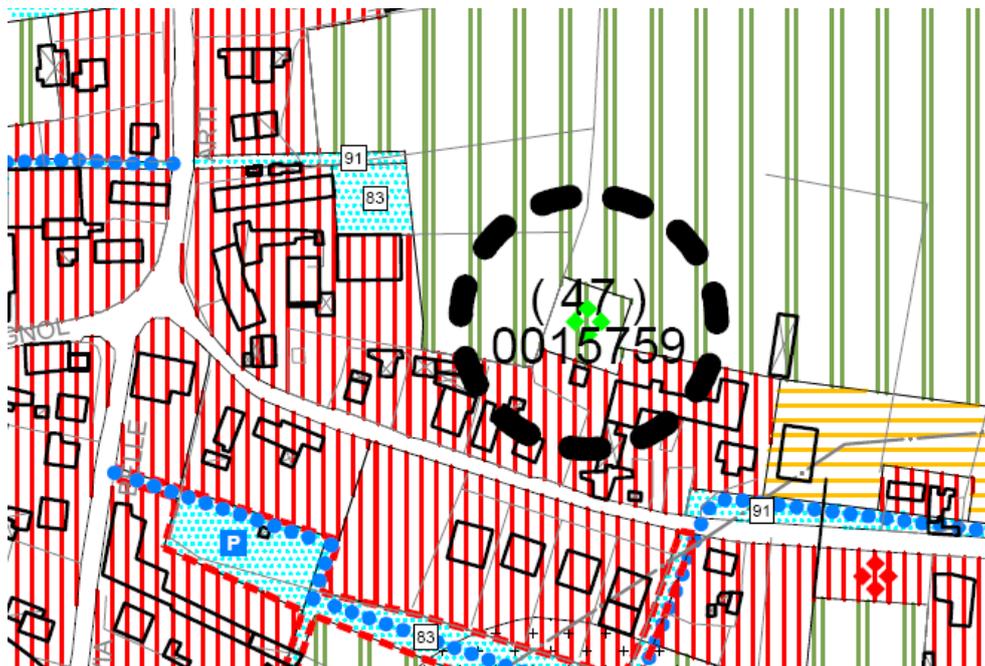


Trattasi di area precedentemente classificata come Z.T.O. B., collocata nell'ATO 2. Gli interventi previsti per tale area sono disciplinati dall'articolo 28 delle vigenti Norme Tecniche Operative. In sede di variante l'area sarà riclassificata E3 agricola poiché confinanti con un ambito agricolo con il quale possono tornare ad integrarsi, disciplinata dall'articolo 32 bis.

Verifica SAU e VAS

In relazione alla verifica della SAU e alla valutazione strategica, gli ambiti saranno sottoposti agli specifici studi previsti dalla normativa.

AMBITO N. 47



Trattasi di area precedentemente classificata come Z.T.O. B., collocata nell'ATO 7. Gli interventi previsti per tale area sono disciplinati dall'articolo 28 delle vigenti Norme Tecniche Operative. In sede di variante l'area sarà riclassificata E2A agricola poiché confinanti con un ambito agricolo con il quale possono tornare ad integrarsi, disciplinata dall'articolo 32 bis.

Verifica SAU e VAS

In relazione alla verifica della SAU e alla valutazione strategica, gli ambiti saranno sottoposti agli specifici studi previsti dalla normativa.

5. CALCOLO DELLE SUPERFICI TRASFORMATE PER CIASCUN A.T.O.

Per ciascun A.T.O. è stata calcolata la superficie totale, divisa nelle diverse Z.T.O., che ha perso la capacità edificatoria.

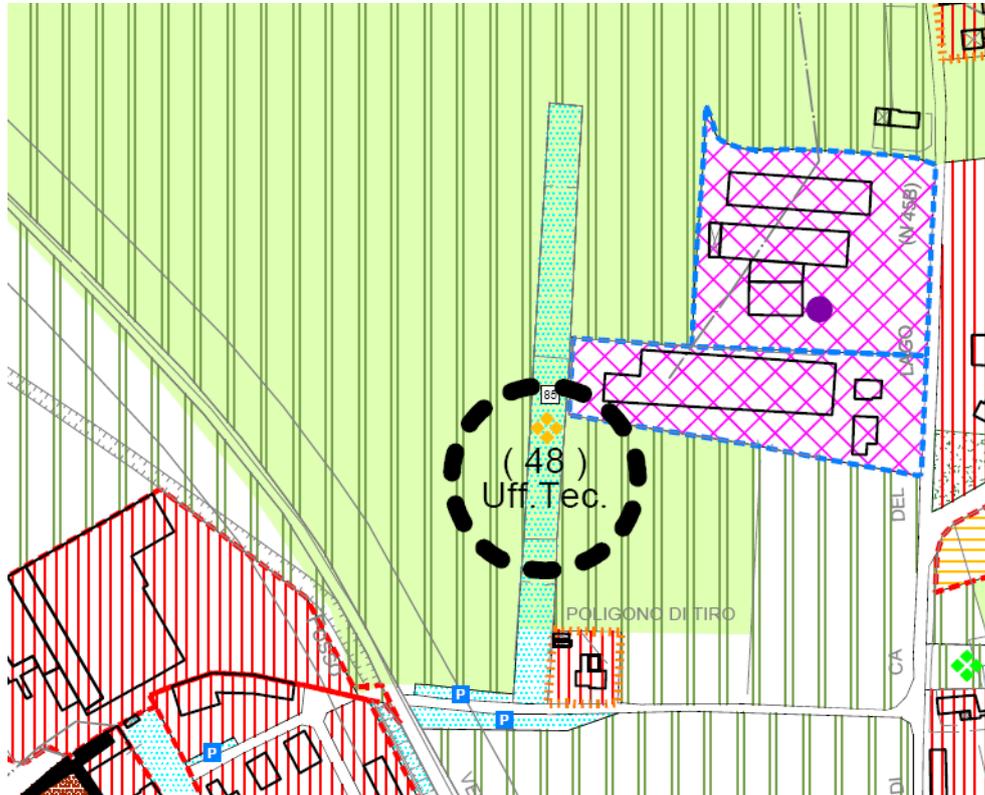
ATO 1	
Z.T.O. VIGENTE	MQ TRASFORMATI
B	3.128
D	923
B	1.701

ATO 2	
Z.T.O. VIGENTE	MQ TRASFORMATI
B	940
D	1.207

ATO 7	
Z.T.O. VIGENTE	MQ TRASFORMATI
B	2.281

6. INDIVIDUAZIONE DELLE VARIANTI D'UFFICIO

La variante ha introdotto tre varianti d'ufficio:



L'ambito è stato individuato come area demaniale introducendo un simbolo.



L'ambito è stato individuato come pertinenza scoperta da tutelare.



L'ambito è stato individuato come zona agricolo.