COMUNE DI MONASTIER DI TREVISO

Provincia di Treviso
Regione del Veneto

PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

PI - Piano degli Interventi - Variante n. 3

Articoli 17 e 18 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

Relazione

PI adozione con DCC n. 45 del 10.11.2016 approvazione con DCC n.03 del 23.02.2017

PROGETTAZIONE
Paolo Furlanetto
Matteo Gobbo

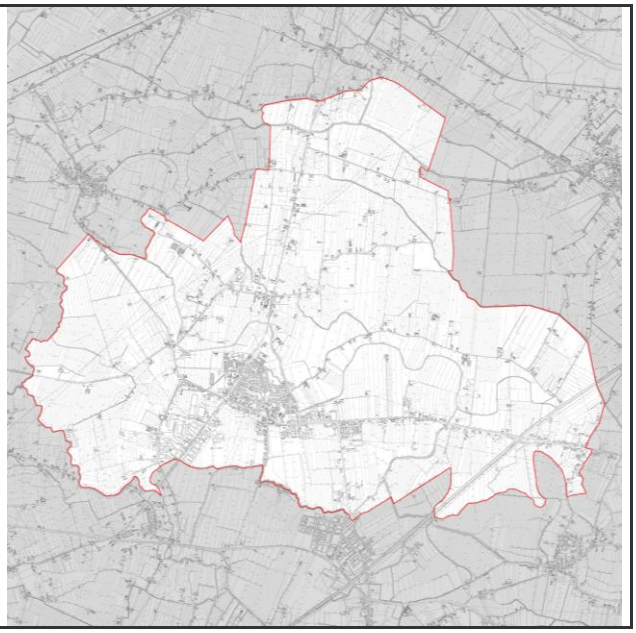
SINDACO
Paola Moro

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Chiara Spinato

UFFICIO TECNICO
Stefania Filippi
Isa Camarotto

SEGRETARIO
Nicoletta Mazzier

marzo 2017



COMUNE DI MONASTIER DI TREVISO
Provincia di Treviso
Regione del Veneto

PRC - PIANO REGOLATORE COMUNALE

Variante 3 – ex art. 7 LR 4/2015

RELAZIONE

SOMMARIO

1. PREMESSA 2
2. OBIETTIVI DELLA VARIANTE N.3 AL PI EX ART. 7 LR 4/2015 3
3. CONTENUTI DELLA VARIANTE N.3 AL PI EX ART. 7 LR 4/2015 4
4. SCHEDA VALUTATIVA DELLA MODIFICA INTRODOTTA DALLA VARIANTE N.3 AL PI EX ART. 7 LR 4/2015 5
5. ELABORATI DELLA VARIANTE N.3 AL PI EX ART. 7 LR 4/2015 6
6. PARAMETRI E DIMENSIONAMENTO – SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE 7
7. COMPATIBILITA' IDROGEOLOGICA E AMBIENTALE 8

1. PREMESSA

La presente Relazione è parte integrante della Variante n.3 al Piano degli Interventi denominata "Variante ex Art. 7 LR 4/2015", ossia alla parte operativa del Piano Regolatore Comunale del Comune di Monastier di Treviso, (PRC) che ricordiamo, è costituito da Piano di Assetto del Territorio (PAT) e dal Piano degli Interventi (PI).

Posto che il Piano degli Interventi, ossia la parte operativa del nuovo Piano Regolatore Comunale, va correttamente inteso come "strumento urbanistico operativo" ossia come "**processo di piano**", la sua manutenzione e il suo adeguamento rappresenta una fase costante, che deve seguire, da un lato l'evoluzione della materia urbanistica nel suo complesso, dall'altro dare risposte ai fabbisogni e alle necessità che la società civile richiede. Risulta quindi opportuno e necessario che il PI venga periodicamente adeguato ed aggiornato.
Ricordiamo che il nuovo strumento, comunemente denominato "PI Generale", peraltro finalizzato a dare risposte rapide e coerenti ai fabbisogni che emergono periodicamente dalla popolazione, dalle famiglie e dalle attività produttive, è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 45 del 10 novembre 2016 e approvato dallo stesso organo con deliberazione n. 03 del 23 febbraio 2017.

La presente Variante n.3 ex Art. 7 LR 4/2015, detta anche "Variante verde" al Piano degli Interventi (PI), viene redatta sulla base degli obiettivi della norma citata, per dar corso alla riclassificazione di aree edificabili in aree non edificabili, sulla base di specifiche istanze presentate al Comune dalle Ditte proprietarie e/o aventi titolo.
A tale scopo, il Comune di Monastier di Treviso, sulla base delle disposizioni di cui all'art. 7 della citata LR 4/2015, ha pubblicato un Avviso per permettere agli aventi titolo e che abbiano interesse, a presentare istanza per la riclassificazione di aree edificabili per privarne la potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente. Il Comune, dopo la verifica di compatibilità urbanistica e di coerenza dell'istanza con le finalità di contenimento del consumo di suolo, accoglie dette istanze mediante una apposita variante al PI, secondo la procedura di cui all'articolo 18 della LR 11/2004.
Va ancora precisato che detta Variante n.3 al PI non influisce sul dimensionamento del PAT e sulla Superficie Agricola Utilizzata (SAU) o sulla Superficie Agricola Trasformabile (SAT).
La LR 4/2015, sempre all'art. 7, prevede che tale procedura venga reiterata di anno in anno, con la pubblicazione dell'Avviso, nelle modalità previste 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", entro il 31 gennaio di ogni anno.

Si richiama altresì il DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE AL PIANO DEGLI INTERVENTI predisposto dall'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale n. 11/2004 presentato in Consiglio Comunale nella seduta del 17 dicembre 2014.

La presente Variante n.3 ex Art. 7 LR 4/2015 al PI, viene pubblicata prima della sua adozione, così come previsto all'art. 39 del D.Lgs 14 marzo 2013, n° 33 e s.m.i.

2. OBIETTIVI DELLA VARIANTE N.3 AL PI EX ART. 7 LR 4/2015

Il Documento Programmatico Preliminare del PI è l'atto predisposto dal Sindaco in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi e auspicati della pianificazione.
Tale documento delinea i contenuti e le modalità di formazione del Piano degli Interventi, al quale è affidato il compito di specificare e attuare la strategia di trasformazione territoriale definita nel Piano di Assetto del Territorio, conformando la disciplina urbanistica di dettaglio alle direttive, prescrizioni e vincoli da questo stabiliti, all'interno del quadro normativo definito dalla Legge Urbanistica Regionale e dalle normative sovraordinate.
In questa sede si richiamano tutti gli obiettivi già contenuti nel Documento del Sindaco del Comune di Monastier di Treviso, presentato nell'Assemblea Consiliare alla seduta del 14 dicembre 2014.

In data 31.01.2017, con Prot. n. 1080 è stato pubblicato l'Avviso per la presentazione di istanze ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della LR 4/2015.

Si richiama e si riporta quanto previsto dell'art. 7 della LR 4/2015:

> ***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).*

CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE ISTANZA
Nell'esame delle istanze pervenute sono state valutate positivamente le domande che hanno interessato:

- previsioni riguardanti interventi o trasformazioni attuabili mediante intervento diretto o progettazione unitaria;
- ambiti marginali non attuati, di modeste dimensioni e/o caratterizzati da criticità ambientali emerse in sede di VAS.

In coerenza con la Circolare Regionale n.1 del 11.02.2016 e valutati i contenuti del PI vigente, la presente Variante intende applicare l'inedificabilità richiesta sulle aree oggetto di modifica mediante la riclassificazione in zona agricola o l'inserimento del vincolo di Parco Privato.

3. CONTENUTI DELLA VARIANTE N.3 AL PI EX ART. 7 LR 4/2015

La presente ***variante verde al PI*** è sostanzialmente finalizzata a dare corso alle modifiche necessarie a privare specifici ambiti della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente.

A seguito dell'avvenuta pubblicazione degli Avvisi è pervenuta una (1) istanza, attentamente esaminata e valutata per verificarne la compatibilità con il citato art. 7 della LR 4/2015 e la conformità urbanistica-ambientale al fine di essere recepite negli elaborati del PI. La stessa istanza è stata ritenuta meritevole di accoglimento nella presente Variante n.3 al PI.

Si richiamano, altresì, i contenuti e gli obiettivi generali del Piano degli Interventi esplicitati nell'art. 17 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

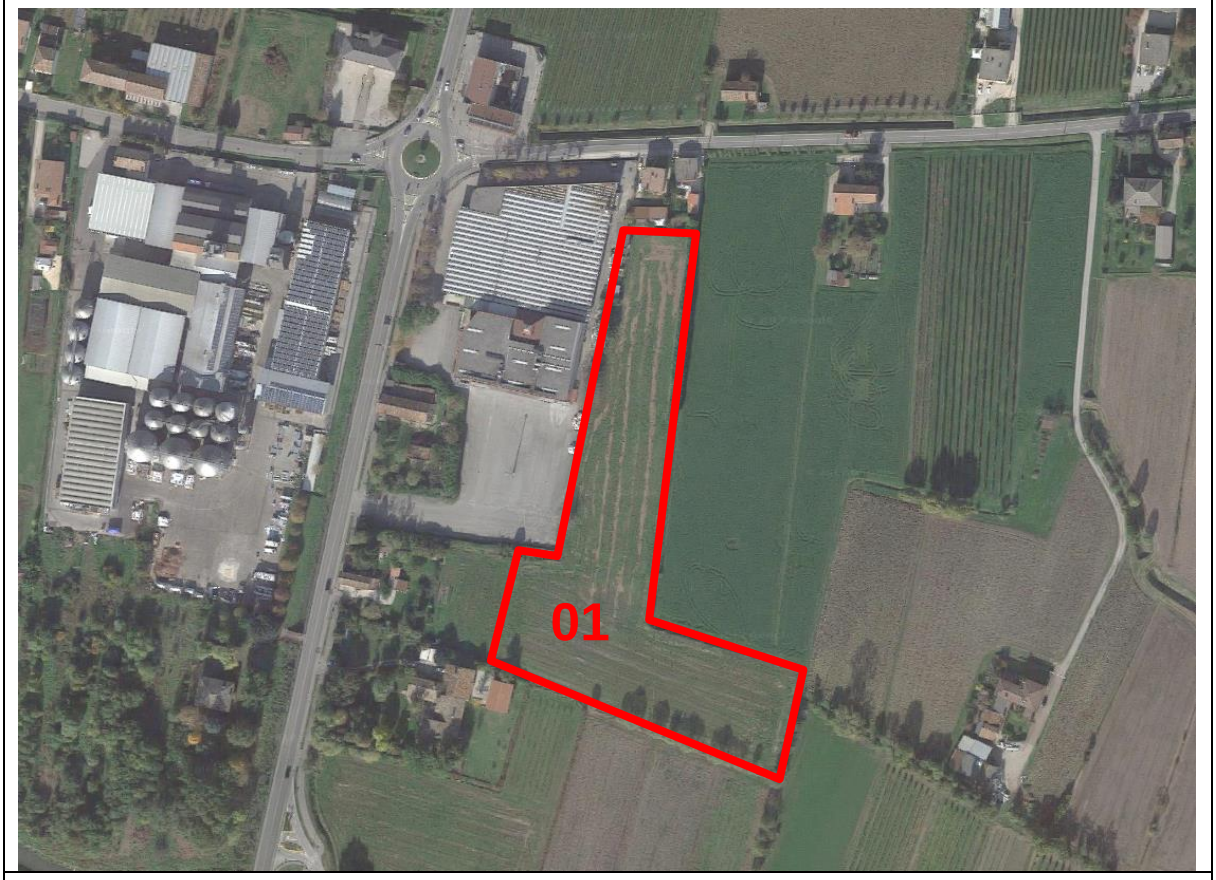
Di seguito è riportata la Scheda relativa alle aree oggetto di modifica al PI, contenenti il richiamo all'istanza presentata e la relativa valutazione tecnica, riferita sia ai contenuti urbanistici che agli aspetti ambientali.

4. SCHEDA VALUTATIVA DELLA MODIFICA INTRODOTTA DALLA VARIANTE N.3 AL PI EX ART. 7 LR 4/2015

Scheda MODIFICA N. 01

Data: 03.02.2017 – Prot. n. 1236
Presentata da:
DAL BEN Pierluigi
In qualità di legale rappresentante della ditta San Pietro Immobiliare
Fg. 16, m.n. 343 - 280 parte - 215 parte - 278 – 279 - 327

Oggetto della proposta:
immobile sito in San Pietro Novello – zona D/02 e Fd/02
Si chiede la riclassificazione di parte dell'area produttiva di tipo commerciale (D/02) non attuata e a parcheggio (Fd/02) ad agricola E, ovvero non gravata da capacità edificatoria.



Valutazione tecnica e di sostenibilità:
L'istanza è in linea con gli obiettivi della LR 4/2015 che, all'art. 7, prevede la possibilità di riclassificazione delle aree edificabili e di renderle inedificabili.
Nell'ambito della riclassificazione e del riordino delle zone appartenenti al tessuto della Città Consolidata, per le aree in esame, poste a confine tra l'area a destinazione commerciale e la zona agricola, tenuto conto dello stato dei luoghi (seminativo o colture simili), si ritiene che l'ambito oggetto di istanza possa essere riclassificato in **zona agricola E** come l'area contigua ad est.
ACCOGLIBILE

5. ELABORATI DELLA VARIANTE N.3 AL PI EX ART. 7 LR 4/2015

La presente Variante n.3 al PI è formata dai seguenti elaborati:

- **Relazione**, che indica gli obiettivi e i contenuti della variante, con l'individuazione delle aree oggetto di modifica;

- **Allegato A - elaborati grafici:** estratto Tavole PI Tav3.2 vigente e variante - scala 1:2.000, con l'individuazione delle aree oggetto di variante.

6. PARAMETRI E DIMENSIONAMENTO – SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE

Il dimensionamento del PI

Come si può facilmente desumere dai dati contenuti nelle modifiche, costituenti la presente Variante n.3 al PI, non vi sono incrementi, ma solo riduzioni e stralci di aree precedentemente edificabili, con conseguente abbassamento della capacità edificatoria e di consumo di suolo.
Rispetto al Piano di Assetto del Territorio, anche se la norma contenuta nell'articolo 7 della LR 4/2015 dice espressamente che le modifiche che seguono questo procedimento non incidono nel dimensionamento del PAT, la riduzione di suolo potenzialmente edificabile e trasformabile ad usi urbani ammonta a circa 14.441 mq.
La riduzione della capacità edificatoria relativa alla zona D/02 è pari a 3.472 mq di superficie coperta.
Solo ai fini di un confronto si richiama quanto previsto dal PAT relativamente alla SAU trasformabile

La SAU trasformabile

Il PAT determina la percentuale di superficie agricola trasformabile (SAT) in zone diverse da quella agricola.

Superficie Agricola Utilizzata (SAU) comunale rilevata: 22.165.286,2 mq.
Superficie Territoriale Comunale (STC): 25.327.285,2 mq.
Rapporto SAU / STC = 0,8752 (87,52%) > 0,6130.
Superficie agricola massima trasformabile SAT = 22.165.286,2 x 1,3% = 288.148,7 mq.

Secondo gli Atti di Indirizzo della Regione, il Comune, tenendo conto delle specifiche caratteristiche del proprio territorio, il Comune di Monastier di Treviso ha incrementato detta quantità del 10%, pervenendo a una quantità complessiva massima di mq 316.964.
Non costituisce consumo di SAU, e pertanto non rientra nel parametro dimensionale previsto dagli Atti di Indirizzo regionali in materia, di cui alla DGR 3178 del 08.10.2004 e successive modifiche ed integrazioni e riferito alla cartografia di individuazione della SAU esistente, le aree già comprese nel previgente PRG. Sono altresì escluse dalla SAT le aree che il PI indica per gli interventi di rigenerazione ecologica e di rinaturalizzazione, in quanto mantengono di fatto la destinazione di zona agricola.

Con la presente Variante n.3 al PI, che prevede una riduzione delle aree edificabili, vi sarebbe un incremento di SAT trasformabile di circa 14.400 mq per cui il saldo dovrebbe essere incrementato teoricamente di circa 1,44 ha.
Tale computo va tuttavia considerato del tutto indicativo in quanto le aree che vengono considerate nella Variante n.3 al PI e quindi NON incidono sul calcolo e sulla verifica della SAT trasformabile.

7. COMPATIBILITA' IDROGEOLOGICA E AMBIENTALE

Valutazione di Compatibilità Idraulica

Le aree oggetto di Variante n.3 al PI, che come si è dimostrato e sottolineato, perdono la loro capacità edificatoria e la loro trasformabilità, non necessitano di essere sottoposte a questo procedimento preliminare di valutazione, "al fine di consentire una più efficace prevenzione dei dissesti idraulici ed idrogeologici".
Purtuttavia, ai fini della corretta formazione del procedimento amministrativo legato allo strumento urbanistico e quindi anche la presente variante al PI, la valutazione è sostituita dall'asseverazione che è allegata alla variante stessa.

Si richiamano gli elaborati La compatibilità idraulica, redatti in occasione del PAT, ai sensi e per gli effetti delle: DGR n. 3637 del 13-12-2002, DGR n. 1322 del 10-05-2006 e DGR n. 2948 del 06-10-2009.

Si richiama, in particolare, l'articolo 14 delle NTO del PI.

8. GLI ALLEGATI ALLA VARIANTE N.3 AL PI EX ART. 7 LR 4/2015

Allegato A - Tavole PI - ESTRATTI - individuazione delle aree di modifica.

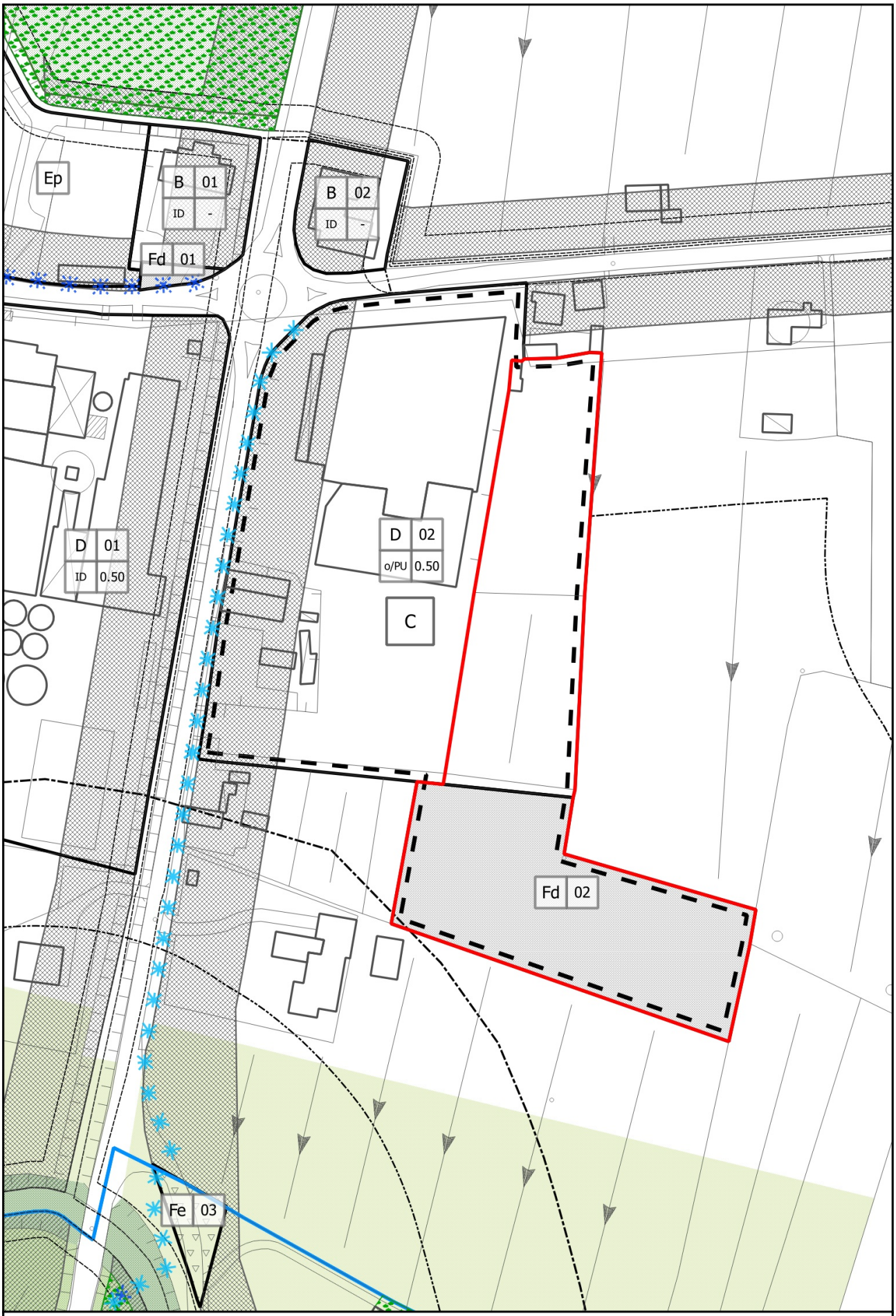
Altri allegati alla variante al PI:

- Asseverazione idraulica;

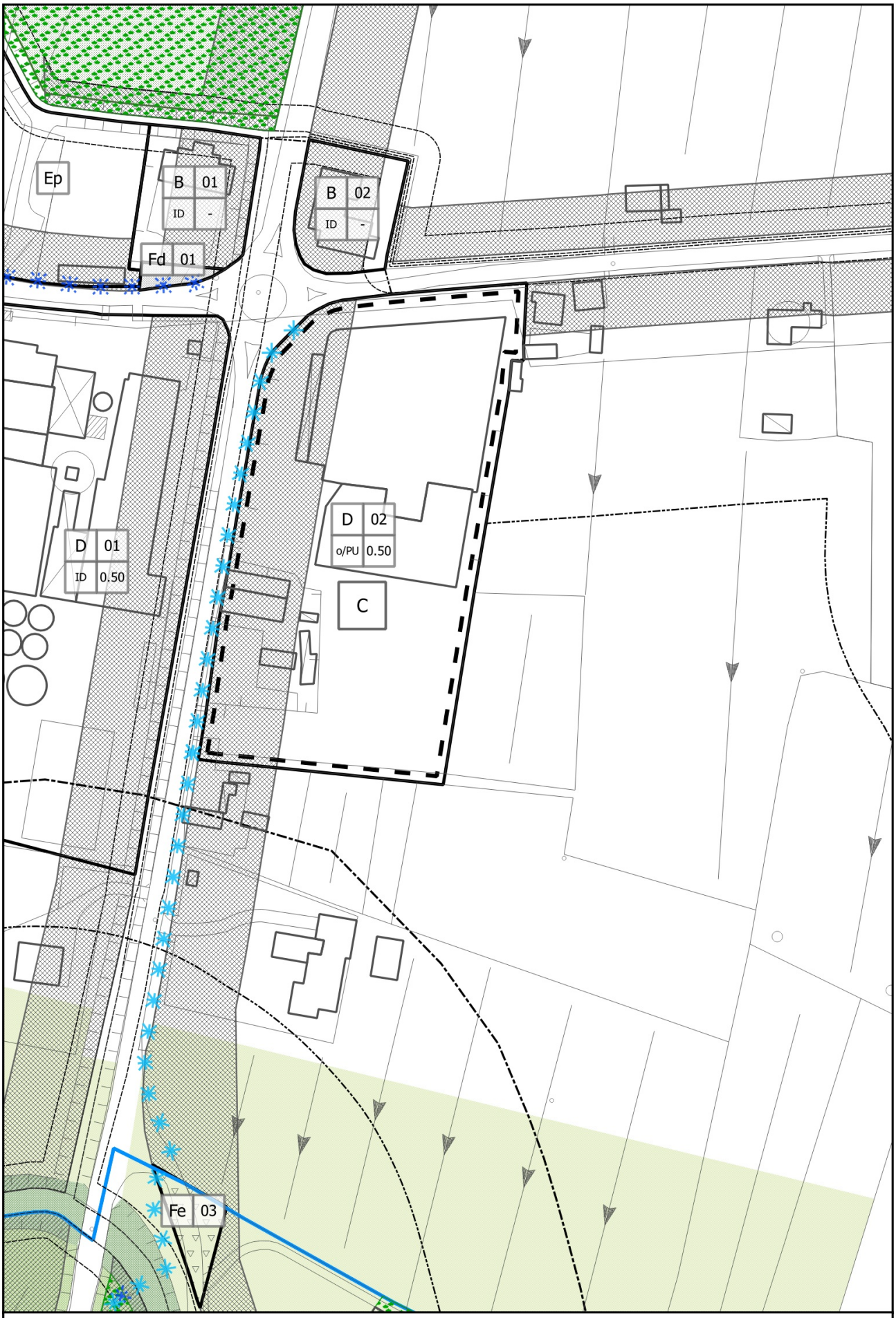
- VIncA - Dichiarazione di Non Necessità.

* * *

Allegato A - Estratti Tavole 3.2 vigente e variante



Variante n.3 al PI - estratto PI vigente Tav.3.2 "Modalità di Intervento" con individuazione area di modifica
scala 1:2.000



Variante n.3 al PI - estratto PI variante Tav.3.2 "Modalità di Intervento"
scala 1:2.000