



CITTÀ DI SPINEA

Provincia di Venezia

VARIANTE N. 13 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

**Variante urbanistica alle Norme Tecniche Operative
Modifica degli articoli n. 18, 30, 31 e 32
Proroga dei termini per l'edificazione dei lotti non edificati**

Febbraio 2020
aggiornamento Agosto 2020 con adeguamento alle osservazioni accolte

RELAZIONE

**Progettista: Arch. Fiorenza Dal Zotto
Collaboratori: Dott. Urb. Fabio Favaretto**

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI N. 13

VARIANTE URBANISTICA ALLE NORME TECNICHE OPERATIVE MODIFICA DEGLI ARTICOLI N. 18, 30, 31 E 32 PROROGA DEI TERMINI PER L'EDIFICAZIONE DEI LOTTI NON EDIFICATI.

RELAZIONE

Descrizione della situazione attuale:

La presente variante consiste nella modifica dei termini per la realizzazione degli interventi all'interno dei lotti non edificati.

Si tratta di aree edificabili a cui è stata assegnata una superficie complessiva realizzabile e che ricadono in varie aree: zona B, C1 o C2 o ambiti di edificazione diffusa.

Attualmente la norma prevede che queste aree possano essere edificate a condizione che entro due anni dall'entrata in vigore della variante generale al Piano degli interventi, ovvero entro il prossimo 15 maggio 2020, vengano iniziati i lavori.

Il Piano degli Interventi vigente prevede in totale n. 49 "lotti non edificati", dei quali ad oggi, n. 25 lotti risultano essere ineditati e non interessati da richiesta di permesso di costruire, n. 4 lotti risultano interessati da richiesta di permesso di costruire, n. 5 lotti hanno ottenuto il permesso di costruire e hanno comunicato l'inizio dei lavori. Dei rimanenti, n. 10 lotti risultano edificati e n. 5 lotti sono di proprietà comunale (interessati da procedimento di valorizzazione del patrimonio pubblico).

Considerazioni:

Stante la situazione sopradescritta, si possono esporre le seguenti valutazioni:

- a. i **lotti non edificati ricadono all'interno del tessuto urbano consolidato** e pertanto, al fine di perseguire politiche che prevedano il contenimento del consumo di suolo, è importante incentivare il completamento degli ambiti territoriali già urbanizzati;
- b. l'amministrazione comunale intende predisporre la variante urbanistica al piano degli interventi di adeguamento alle leggi regionali sul contenimento del consumo di suolo (l.r. 14/2017) e sulla rigenerazione urbana (l.r. 14/2019) nell'anno in corso e in tale occasione l'amministrazione comunale valuterà gli ambiti edificabili e non ancora edificati ricadenti all'interno del perimetro di urbanizzazione consolidata quali appunto i lotti non edificati;
- c. sarà opportuno, preliminarmente all'adozione di tale variante urbanistica al Piano degli interventi alle ll.rr. 14/2017 e 14/2019, verificare e confrontare le scelte di pianificazione urbanistica con eventuali manifestazioni di interesse da parte dei proprietari di questi lotti in relazione alla loro effettiva edificazione;
- d. al fine di evitare sovrapposizioni di norme contrastanti, è quindi opportuno mantenere l'attuale assetto normativo fintantoché non verranno definiti i nuovi criteri all'interno della variante urbanistica del 2020.

Proposta:

Per tutto quanto sopra esposto, si è ritenuto opportuno, pur mantenendo il principio di prevedere una "scadenza" per l'edificazione concessa a questi lotti, prorogare di ulteriori due anni l'attuale termine di due anni. Si **propone quindi la scadenza del 15 maggio 2022** entro la quale dovrà essere dato l'inizio dei lavori relativo al titolo edilizio riguardante i lotti non edificati indicati nel Piano degli interventi.

Come previsto dalla norma attuale, in caso di mancata presentazione della richiesta del titolo edilizio nei termini assegnati, il lotto non edificato decadrà e l'area acquisirà i parametri di

edificabilità previsti dalla zona territoriale omogenea all'interno della quale ricade il lotto non edificato (zona B, C1, C2 o edificazione diffusa).

Elenco elaborati:

La variante urbanistica è costituita dai seguenti elaborati

- Relazione tecnica (adeguata alle osservazioni) - Allegato A1
- Modifiche alle Norme Tecniche Operative (adeguata alle osservazioni) - Allegato B1.

Pareri:

Si precisa infine che la variante, consistendo nella semplice variazione dei termini per la realizzazione degli interventi all'interno dei lotti non edificati, non ha effetti sul dimensionamento del piano, non comporta modifiche dal punto di vista idro – geologico, ambientale, paesaggistico, igienico sanitario e, conseguentemente, non richiede l'acquisizione di pareri da parte di altri enti.

Spinea, 24 febbraio 2020

aggiornato il 06/08/2020 con adeguamento alle osservazioni accolte

Il progettista
arch. Fiorenza Dal Zotto
**(responsabile del settore pianificazione e
tutela del territorio del comune di Spinea)**