



# CITTÀ DI SPINEA

Provincia di Venezia

---

## VARIANTE N. 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI, EX PIANO REGOLATORE GENERALE

---

**Modifiche al Regolamento Edilizio, alle Norme Tecniche di Attuazione e alla cartografia, ai sensi dell'art. 18 c. della L.R. 23.04.2004 n. 11.**

Primo Piano degli Interventi dopo l'approvazione del P.A.T. – prima fase

**Giugno 2013**

---

## **Elaborato A**

---

# **RELAZIONE TECNICA**

---

**Progettista: Arch. Fiorenza Dal Zotto**

**Collaboratori: Dott. Urb. Fabio Favaretto, Arch. Vincenzo Manes, Dott.ssa Urb. Aurora Pellicetti e Geom. Alberto Marangoni**

# RELAZIONE

1. Premessa
2. Elenco degli elaborati
3. Descrizione sintetica delle motivazioni delle variazioni apportate
  - 3.1 Modifiche al regolamento edilizio
  - 3.2 Modifiche alle norme tecniche di attuazione
  - 3.3 Modifiche alla cartografia
4. Verifica del dimensionamento
5. Considerazioni in relazione alla valutazione ambientale strategica

## Asseverazione di non necessità di valutazione di compatibilità idraulica

### 1. PREMESSA

Il 9 febbraio 2013 è divenuto efficace il piano di assetto del territorio approvato il 17 dicembre 2012. L'amministrazione comunale intende quindi proseguire la propria attività di definizione della pianificazione urbanistica a livello operativo in due fasi distinte.

Una prima fase nella quale si porrà come obiettivo la risoluzione di problemi urgenti e di carattere minimale, ad oggi irrisolti, in ragione dell'impossibilità di approvare varianti urbanistiche in assenza del Pat approvato e una seconda fase, più organica e generale, nella quale predisporre e approvare il piano di interventi generale.

Tale programmazione dell'attività di pianificazione a scala operativa, in due fasi, si rende necessaria anche in ragione del fatto che, per poter definire in modo organico e complessivo le scelte dell'amministrazione comunale, è necessario prevedere i tempi per la pubblicazione dei bandi di evidenza pubblica e per la presentazione delle proposte di intervento. La seconda fase quindi, strutturale e complessiva, verrà quindi definita anche in esito alle valutazioni delle proposte presentate dai vari promotori/proponenti l'intervento.

In questo contesto, ci occupiamo – in questa sede - di questa prima fase che ha un ambito di azione limitato e circoscritto in quanto consiste in:

- Modifica e adeguamento delle norme tecniche e del regolamento edilizio in relazione specifiche esigenze che sono emerse nel tempo e che riguardano aspetti e profili di diversa natura quali, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo: alcuni chiarimenti sulle definizioni urbanistiche dei concetti di edificio esistente, di area pertinenziale all'edificio esistente, sulla definizione della superficie netta di pavimento, sulla realizzazione dei marciapiedi, sulla corretta calibratura degli indici e delle superfici dei lotti minimi nelle zone B e C1, sulla definizione delle fasce di rispetto (in particolare quelle stradale), ecc.;
- Modifiche puntuali alla cartografia che derivano dalla necessità di adeguare la pianificazione urbanistica a scelte inadeguate soprattutto dal punto di vista programmatico e operativo quali, a esempio, la diversa definizione dell'ambito del piano di recupero di via Voltorno; la divisione di comparti unici in vari comparti adiacenti per consentire l'effettiva attuazione del programma edificatorio senza al contempo compromettere l'unitarietà dell'intervento, ecc.
- La definizione delle aree per le quali le attuali previsioni del Prg risultano compatibili con le scelte operate a livello strategico nel Pat approvato, attraverso una cartografia specifica che individua graficamente gli ambiti compatibili e quelli per i quali invece è necessaria la definizione delle scelte dell'amministrazione a scala operativa.

Quanto sopra esposto verrà illustrato più dettagliatamente nei paragrafi seguenti.

## 2. ELENCO DEGLI ELABORATI

I contenuti di questa prima fase del piano degli interventi sono illustrati nella **documentazione che costituisce la presente variante** e precisamente:

- a. **Regolamento edilizio:** estratto degli articoli oggetto di modifica nella situazione vigente e nella situazione proposta con evidenziato in carattere sottolineato il testo modificato.
- b. **Norme tecniche di attuazione:** estratto degli articoli oggetto di modifica nella situazione vigente e nella situazione proposta con evidenziato in carattere sottolineato il testo modificato.
- c. **Modifiche puntuali alla cartografia:** n. 9 modifiche alla cartografia, con descrizione della modifica puntuale, illustrate dai seguenti estratti cartografici:
  - Estratto del PAT vigente (scala 1:10.000);
  - Estratto del PRG vigente (scala 1:5.000);
  - Estratto del PRG vigente (scala 1:2.000);
  - Estratto del PI-PRG in variante (scala 1:2.000).

## 3. DESCRIZIONE SINTETICA DELLE MOTIVAZIONI DELLE VARIAZIONI APPORTATE

Vengono di seguito riportate, le motivazioni che hanno determinato le modifiche introdotte distinguendo quelle relative al regolamento edilizio, quelle relative alle norme tecniche di attuazione e infine quelle relative alla cartografia.

### 3.1 Modifiche al regolamento edilizio

**Art. 4 sugli elaborati del Pua.**- La modifica dell'articolo 4 comporta l'obbligo di presentare, in sede di redazione di un piano attuativo, la relazione economico-finanziaria che illustri le variazioni di carattere patrimoniale a carico e/o a favore del comune e i costi di manutenzione delle opere. Si tratta di modifica derivante dalle recenti variazioni apportate all'articolo 49 "Pareri dei responsabili dei servizi" del Tuel D.Lgs. 18-8-2000 n. 267 Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali (come modificato dal art. 3, comma 1, lett. b), D.L. 10 ottobre 2012, n. 174, convertito, con modificazioni, dalla L. 7 dicembre 2012, n. 213) entrate in vigore l'11 ottobre 2012, secondo cui "1. Su ogni proposta di deliberazione sottoposta alla Giunta e al Consiglio che non sia mero atto di indirizzo deve essere richiesto il parere, in ordine alla sola regolarità tecnica, del responsabile del servizio interessato e, qualora comporti riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, del responsabile di ragioneria in ordine alla regolarità contabile.". Tale documentazione, redatta dal tecnico progettista, consentirà di avere la corretta valutazione dei costi di manutenzione degli interventi previsti e proposti e i beni che verranno ceduti all'amministrazione comunale in modo che già nella fase di studio del piano siano valutabili anche i profili di natura economico-gestionale.

**Art. 30 sulle pertinenze** – Si tratta di una precisazione che riguarda le pertinenze residenziali che non sono ritenute significative quali costruzioni. Se ne precisa l'applicazione sottolineando che le caratteristiche per le quali tali manufatti non siano significativi quali interventi edilizi devono essere rispettate tutte contemporaneamente e che la mancanza, anche solo di una di tali caratteristiche, determina la qualificazione di tali strutture quali costruzioni e pertanto da sottoporre alle regole costruttive del Testo unico in materia edilizia e del regolamento. La precisazione è doverosa in quanto si tratta di situazioni specifiche che derogano al regime ordinario in relazione però ad un'applicazione rigorosa dei requisiti di specificità che le caratterizzano.

**Art. 36 sui marciapiedi** – L'attuale previsione dell'obbligo di realizzazione del marciapiede in tutti i casi in cui si prospetti su un'area pubblica è di difficile gestione sotto diversi profili. Innanzi tutto vi sono casi in cui il rispetto di tale normativa è impossibile se non limitando significativamente l'area privata e poi vi sono una serie di problematiche correlate allo

scomputo dei costi sostenuti per la loro realizzazione dal contributo dovuto e dalla conseguente necessità di un convenzionamento, oltretutto tutte le problematiche correlate alla cessione al comune delle aree su cui vengono realizzati questi marciapiedi, ecc.. In sintesi, si è riscontrata l'effettiva difficoltà nell'applicazione di tale articolo data la complessità delle problematiche correlate (gestionali, patrimoniali, contributive, ecc.) e la necessità, al contempo, di prevedere tale prescrizione solo in esito a una verifica del contesto urbano in cui ci si trova, alle caratteristiche della strada su cui prospetta l'intervento. Si è deciso quindi, per il momento, in questa prima fase del piano degli interventi, di eliminare questo articolo con l'impegno di prevedere, in sede di redazione della seconda fase del piano degli interventi, uno studio delle diverse sedi stradali e l'individuazione dei tracciati lungo i quali sarebbe opportuno introdurre tale previsione regolamentare.

**Art. 58 sui requisiti dei locali** – L'ultima variante urbanistica al regolamento ha eliminato anche la normativa precedente che disciplinava le modalità di realizzazione dei soppalchi. Vi è quindi attualmente un vuoto normativo in quanto non si ha alcuna norma che dia indicazioni sulle modalità di realizzazione di tali interventi. Si è pertanto ritenuto necessario re-introdurre la norma inavvertitamente eliminata, precisando – come tra l'altro già previsto – che tali superfici, qualora abbiamo le altezze indicate, concorrono nel conteggio della superficie netta di pavimento (aspetto questo che è stato anche richiamato nel corrispondente articolo delle norme tecniche di attuazione che disciplina la modalità di conteggio di date parametro).

**Art. 62 ter sul contenimento dell'inquinamento luminoso** – L'amministrazione comunale sta redigendo il piano dell'illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso (PICIL) ai sensi dell'art. 5, comma 1, lettera a), legge regionale 7 agosto 2009, n. 17. Tale piano persegue obiettivi di riduzione dei consumi e di riduzione della sovra-illuminazione della volta celeste e comporta una serie di azioni da parte sia della pubblica amministrazione (sostituzione delle lampade a bassa efficienza con lampade di efficienza superiore, riduzione delle potenze installate rispettando specifiche categorie illuminotecniche, l'installazione sui quadri di sistemi di regolazione quali orologi astronomici, ecc.) che dei privati. Questo articolo, quindi, in coerenza con il redigendo Picil, prevede che anche gli interventi privati si adeguino al rispetto di questa normativa.

**Art. 86 sulle sanzioni** – Si tratta di una correzione di una imprecisione della precedente stesura in quanto si chiarisce che le sanzioni si applicano in caso di mancato rispetto, non solo delle norme del regolamento edilizio, ma anche di quelle delle norme tecniche di attuazione.

### **3.2 Modifiche alle norme tecniche di attuazione**

**Art. 4 sulle definizioni** – Si interviene su questo articolo per introdurre alcune nuove definizioni e per integrarne altre. In particolare, si è reso necessario chiarire cosa si intenda per edificio esistente. Anche considerato che vi sono molte norme statali e regionali, oltre che comunali, che rinviano a questo concetto.

Si è poi ritenuto necessario definire cosa si intenda per area vincolata dagli edifici esistenti in modo da chiarire in modo univoco quali siano le aree che determinano nuove potenzialità edificatorie e quelle invece per le quali si è esaurita tale potenzialità in ragione di interventi già realizzati. Attraverso l'introduzione di tale definizione, si vorrebbero evitare fenomeni speculativi che potrebbero comportare un non adeguato controllo dei processi di edificazione. Sempre all'interno di tale articolo, si è ritenuto necessario intervenire sul concetto di "sagoma" di un edificio, precisazione questa necessaria, in relazione al fatto che la normativa, statale e regionale, ricorre a tale concetto anche nel definire i vari tipi di intervento (ampliamenti, ristrutturazione, ecc.) e i vari tipi di procedimenti da associare agli interventi previsti (permesso di costruire in variante con denuncia di inizio attività, ecc.). Si è così

precisato che il concetto di sagoma include anche il posizionamento dell'edificio all'interno del lotto, fatte salve modeste e limitate variazioni.

**Art. 12 sulle carature del progetto norma 16a e 16b** – Si tratta semplicemente di un atto ricognitivo che consiste nell'allineare i dati contenuti nella tabella con i contenuti effettivamente approvati dall'amministrazione comunale con la specifica variante al piano attuativo con cui l'originario piano norma 16 è stato diviso in due ambiti distinti: il piano norma 16/a e il piano norma 16/b. Tale divisione ha comportato la corrispondente ricalibratura delle carature proporzionalmente alle superfici degli ambiti, come già definito nei precedenti atti comunali. Si tratta di atto ricognitivo che non comporta variante allo strumento urbanistico.

**Art. 26 sulle fasce di rispetto** – L'articolo disciplina le fasce di rispetto, la loro consistenza in relazione ai vari tipi di vincoli e definisce gli interventi ammessi all'interno di tali fasce. In particolare, si è cercato di chiarire la normativa e specificare gli interventi ammissibili all'interno delle diverse fasce di rispetto, distinguendo le fasce in relazione ai diversi tipi di strade e riproponendo le fasce di rispetto già previste con l'approvazione dei progetti delle diverse opere complementari al passante. Si sono individuati gli interventi ammessi all'interno e all'esterno dei centri abitati e quelli ammessi all'esterno dei centri abitati, ma all'interno delle aree edificabili, definendo al contempo quali siano queste aree edificabili. Si sono fatti i dovuti rinvii alla normativa del codice della strada e del relativo regolamento e si sono poi adeguati gli abachi dei tipi edilizi in modo coerente con tali indicazioni. Si è ritenuto necessario chiarire le modalità di ampliamento in relazione al rispetto alla norma sulle distanze tra edifici con strada interposta di cui all'articolo 9 del decreto ministeriale 1444/1968. Al riguardo, si precisa che la norma proposta impone ad ogni proprietario il rispetto – per la propria parte – della distanza imposta dal decreto ministeriale sopra richiamato per qualsiasi intervento che fuoriesca dalla sagoma attuale (sagoma intesa come profilo che delimita l'edificio nelle tre dimensioni, quindi la distanza deve essere rispettata non sono “in pianta”, ma anche “in altezza”) in quanto, il mancato rispetto di tali prescrizioni, potrebbe danneggiare l'edificio antistante e/o condizionarne nel tempo il suo possibile futuro ampliamento.

Si sono poi introdotte alcune specificazioni sulle fasce di rispetto cimiteriali in modo da allineare la norma alle indicazioni cartografiche e ai provvedimenti comunali di riduzione delle fasce già approvati in passato.

**Art. 27 sulle zone B** – Si sono introdotte alcune modifiche finalizzate e ridurre l'edificabilità di tali zone. Si è eliminato il rapporto di copertura per le destinazioni non residenziali (comma 3 lett. a, 0,50 mq/mq) in quanto prescrive valori in contrasto con gli indici di copertura previsti dai commi successivi (35%). Si è ridotto l'indice di edificabilità fondiaria dallo 0.90 allo 0.80 mq/mq di s.n.p. per gli ampliamenti fino al 20% dell'esistente; per quanto riguarda poi i frazionamenti ai fini edificatori disciplinati dal comma 8, si è precisato cosa si debba intendere per superficie pertinenziale, si è ridotto l'indice dall'attuale 0.80 mq/mq al previsto 0.60 mq/mq e si è, corrispondentemente, diminuita anche la superficie minima del lotto (dagli attuali 800 mq ai previsti 600 mq), che deve risultare libero da vincoli di pertinenzialità rispetto all'edificio esistente e che costituisce presupposto per il frazionamento ai fini edificatori.

Si sono infine introdotte alcune precisazioni in relazione all'obbligo del rispetto degli standard urbanistici.

**Art. 28 sulle zone C1** – Si è eliminato il rapporto di copertura per le destinazioni non residenziali (comma 3, 0,50 mq/mq) in quanto prescrive valori in contrasto con gli indici di copertura previsti dai commi successivi (35%). Si è precisato cosa si debba intendere per superficie pertinenziale ad edificio esistente. Si sono introdotte alcune precisazioni in relazione all'obbligo del rispetto degli standard urbanistici.

**Art. 31 sui parcheggi** – Si sono chiariti i criteri di dimensionamento delle aree a servizi in relazione alle superfici minime obbligatorie previste dall’abaco dei capannoni con particolare riferimento alle aree a parcheggio per addetto.

Al comma 8 invece si è semplicemente corretta una formulazione non adeguata del principio normativo che risulta ora più efficace, anche se inalterato nei contenuti sostanziali.

**Art. 37 sulle opere oggetto di condono edilizio** – Si è introdotto un nuovo articolo che precisa le caratteristiche degli immobili condonati e che, nell’accogliere l’orientamento della giurisprudenza, ricorda che il condono edilizio di un certo immobile non comporta la modifica della destinazione urbanistica dell’area su cui lo stesso insiste.

**Art. 38 sugli interventi ammissibili in relazione al Pat approvato** – Si è ritenuto necessario introdurre un nuovo articolo che disciplini gli interventi in relazione all’avvenuta approvazione del Pat. In particolare, si è ritenuto opportuno, predisporre una specifica cartografia che consenta una rapida visualizzazione degli ambiti del Prg compatibili con il Pat ovvero quelli all’interno dei quali gli interventi già previsti dal vigente Prg sono realizzabili e individuare quelli, invece, per i quali, per poter intervenire, è necessario che l’amministrazione operi le proprie scelte a livello operativo; questi ultimi ambiti vengono definiti “non compatibili”, fintantoché l’amministrazione non predisporrà il relativo piano degli interventi. Si è quindi cercato di definire al meglio quali sino gli interventi comunque ammessi negli ambiti ad oggi non compatibili.

**Classe 1 dell’abaco dei tipi edilizi: villa** – Si è adeguata la normativa sulla distanza dalle strade alla normativa della distanza tra edifici con strada interposta alla luce delle considerazioni già espone nell’illustrazione delle modifiche all’articolo 26 delle norme tecniche di attuazione.

**Classe 2 dell’abaco dei tipi edilizi: case isolate** – Si è adeguata la normativa sulla distanza dalle strade alla normativa della distanza tra edifici con strada interposta alla luce delle considerazioni già espone nell’illustrazione delle modifiche all’articolo 26 delle norme tecniche di attuazione.

**Classe 3 dell’abaco dei tipi edilizi: case a schiera** – Si è adeguata la normativa sulla distanza dalle strade alla normativa della distanza tra edifici con strada interposta alla luce delle considerazioni già espone nell’illustrazione delle modifiche all’articolo 26 delle norme tecniche di attuazione.

**Classe 4 dell’abaco dei tipi edilizi: condomini** – Sono stati ridotti gli indici di edificabilità fondiaria massimo e minimo allineandoli alle modifiche introdotte all’articolo 27 delle norme tecniche di attuazione meglio illustrate in precedenza. Si è adeguata la normativa sulla distanza dalle strade alla normativa della distanza tra edifici con strada interposta alla luce delle considerazioni già espone nell’illustrazione delle modifiche all’articolo 26 delle norme tecniche di attuazione.

**Classe 5 dell’abaco dei tipi edilizi: capannone** – Si è adeguata la normativa sulla distanza dalle strade alla normativa della distanza tra edifici con strada interposta alla luce delle considerazioni già espone nell’illustrazione delle modifiche all’articolo 26 delle norme tecniche di attuazione.

**Classe 6 dell’abaco dei tipi edilizi: abitazione rurale** – Si è adeguata la normativa sulla distanza dalle strade alla normativa della distanza tra edifici con strada interposta alla luce delle considerazioni già espone nell’illustrazione delle modifiche all’articolo 26 delle norme tecniche di attuazione.

### **3.3 Modifiche alla cartografia**

**Modifica numero 1 – Area in località Graspò d’Uva** – Si tratta della ri-classificazione di un’area di circa 3.000 mq, attualmente destinata a verde privato, resa necessaria per la correzione di un errore nella definizione della destinazione urbanistica. L’area oggetto della presente variazione di destinazione urbanistica è stata non correttamente inclusa nell’ambito vincolato dell’area adiacente che costituisce pertinenza degli edifici con valenza storico testimoniale nn. 80 e 81. La scheda specifica, che descrive tali edifici, non include anche questa area che, in effetti, non è caratterizzata da alcuna presenza significativa dal punto di vista paesaggistico – architettonico – testimoniale, né può essere qualificata come ambito da includere nella parte adiacente in quanto costituisce un lotto a sé stante. La sua trasformazione da zona a “verde privato” in zona C1 (classificazione questa derivante dalla verifica degli indici di copertura e di densità edilizia del lotto) non comporta modifiche al dimensionamento del piano e neppure trasformazioni che possano ritenersi rilevanti ai fini della valutazione ambientale strategica (Vas).

**Modifica numero 2 – Piano norma n. 12** – Si tratta di un adeguamento dell’ambito del Piano norma originario derivante dalla necessità di escludere alcune aree che risultano essere scoperti pertinentziali dell’edificato esistente (modifiche fino ad oggi non attuabili in quanto superiori al 10% del perimetro del piano originario). Tali modifiche determineranno un ri – assestamento delle carature urbanistiche originarie del piano: adeguando proporzionalmente le superfici destinate a standard alla riduzione della superficie netta di pavimento corrispondente alla superficie territoriale che viene esclusa. Le aree escluse dall’ambito del PUA manterranno la destinazione della zona territoriale omogenea originaria ovvero la zona C1. Si tratta di modifiche non influenti sul dimensionamento del piano, né che possano ritenersi rilevanti ai fini della valutazione ambientale strategica (Vas).

**Modifica numero 3 – Comparto edificatorio in Via Volturò** – Si tratta dell’inserimento di una scheda puntuale per consentire la realizzazione di un intervento di riqualificazione urbanistica di un’area significativa sotto il profilo architettonico e paesaggistico in quanto si tratta di un ambito all’interno del quale ricade la Barchessa detta "Foresteria", immobile che risale alla seconda metà del XVII secolo, immobile vincolato quale bene culturale ai sensi art. 10 del D. lgs. 42/2004. La scheda prevede la realizzazione di un intervento attraverso l’attuazione di un comparto edificatorio nel quale la realizzazione delle costruzioni private procederanno contestualmente alla realizzazione degli spazi pubblici. L’attuazione del comparto dovrà avvenire nel rispetto delle distanze indicate nella scheda puntuale, che fa parte integrante della variante urbanistica, per il quale si prevede la deroga al rispetto delle distanze di cui all’articolo 9 del d.m. 1444/1968, in forza di quanto previsto dall’articolo 17 “Contenuti del piano degli interventi” comma 3, lett. b della legge urbanistica regionale 23 aprile 2004, n. 11 e succ. mod. e int.. Il comparto proposto non altera i dati quantitativi già previsti dal vigente PRG e pertanto tale variazione non comporta modifiche al dimensionamento del piano e neppure variazioni che possano ritenersi rilevanti ai fini della valutazione ambientale strategica (Vas).

**Modifica numero 4 – Precisa definizione ambito della scuola Nievo in via Buonarroto** - Si tratta della precisa definizione dell’ambito pertinentziale della scuola Nievo in via Buonarroto che attualmente ed erroneamente include un piccolo ambito di forma triangolare che invece risulta essere pertinentziale all’edificio esistente in area B/066. Tale previsione deriva da specifica convenzione in forza della quale i proprietari si sono impegnati alla realizzazione del marciapiede lungo via Buonarroto in cambio della proprietà dell’area oggetto della presente variazione. Si tratta di un’area di dimensioni molto modeste (circa 50 mq) e pertanto tale variazione non comporta modifiche al dimensionamento del piano e neppure alterazioni che possano ritenersi rilevanti ai fini della valutazione ambientale strategica (Vas).

**Modifica numero 5 – Eliminazione perimetrazione piano di recupero lungo via Gioberti** - Si tratta dell’eliminazione della perimetrazione del piano di recupero approvato con

deliberazione consiliare n. 57 del 16.07.2007 previsto lungo via Gioberti, a sud dell'ambito del piano norma n. 3 (pressoché di fronte al cimitero) che a oggi non ha trovato attuazione, data anche la complessità dell'assetto proprietario. Si tratta di variazione che non comporta modifiche al dimensionamento del piano e neppure trasformazioni che possano ritenersi rilevanti ai fini della valutazione ambientale strategica (Vas).

**Modifica numero 6 – Tripartizione comparto lungo via Crea** – Attualmente si ha un unico comparto lungo via Crea con l'accorpamento di tre lotti R1/63, R1/64 e R/65 e la contestuale realizzazione di un'area a parcheggio lungo strada. La divisione delle proprietà e le diverse esigenze non hanno consentito, in questi anni, l'attuazione della previsione urbanistica. Pertanto si propone una tripartizione del comparto in ambiti distinti senza per questo far venir meno l'attuazione degli standard urbanistici corrispondenti. Ogni lotto pertanto dovrà contestualmente realizzare i parcheggi ad esso corrispondenti. Al fine di evitare che i parcheggi vengano disposti lungo strada con accesso lungo la pubblica via (che determinerebbe servitù e interferenze penalizzanti la viabilità pubblica, con conseguente aumento del rischio di incidenti e diminuzione del livello di sicurezza stradale), ogni comparto dovrà essere attuato prevedendo una profondità adeguata e costante degli spazi di sosta. L'accesso al lotto e ai parcheggi ad esso funzionali dovrà essere unico dalla pubblica via. La modifica proposta non comporta variazioni al dimensionamento del piano e neppure trasformazioni che possano ritenersi rilevanti ai fini della valutazione ambientale strategica (Vas).

**Modifica numero 7 – Eliminazione della previsione di collegamento stradale via Matteotti via 1° Maggio** – Si tratta dell'eliminazione di una previsione viabilistica che era stata precedentemente inserita con la variante urbanistica approvata ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/1985 con D.G.R.V. n. 3450 del 30/10/2007 - il cui vincolo espropriativo è decaduto - e che si rileva essere una soluzione non praticabile in quanto comporta la demolizione di due edifici ricadenti sul sedime della strada proposto. Si propone pertanto di ritornare alla destinazione urbanistica originaria e previgente rispetto alla variante viabilistica sopra richiamata (zona B). Poiché tale variazione comporta il ripristino di una situazione già prevista nel Piano urbanistico originario, anche considerata l'entità della stessa, la modifica proposta non comporta variazioni al dimensionamento del piano e neppure trasformazioni che possano ritenersi rilevanti ai fini della valutazione ambientale strategica (Vas).

**Modifica numero 8 – Piano Urbanistico Attuativo “Via Carducci”** – Prevede l'individuazione di un ambito di P.U.A. che interessa un'area, attualmente compresa in ambito di Comparto edificatorio, in cui è necessario rivedere la distribuzione della zonizzazione al fine di consentire una più efficace attuazione delle previsioni urbanistiche. La progettazione del piano attuativo dovrà prevedere un impianto viabilistico che garantisca l'accesso al lotto R1/43 (la cui viabilità è stata traslata a nord) e il potenziale collegamento con la viabilità di progetto a nord del raccordo con via Luneo, prevedendo ad oggi un “cul de sac” nella zona nord dell'intervento.

L'area attrezzata a verde dovrà essere accorpata a nord dell'intervento e prevedere le opportune attrezzature. Le aree a standard in prossimità dell'ingresso all'area di intervento da via Carducci sono state accorpate in una unica area a parcheggio, posta a sud della viabilità di accesso alla lottizzazione, ai sensi del comma 10 dell'art. 30 delle NTA.

**Modifica n. 9 – Riduzione della fascia di rispetto del cimitero di Via Gioberti** – Prevede la riduzione della fascia di rispetto dal cimitero di via Gioberti, considerato che si tratta di un'area cimiteriale dismessa e posizionata a ridosso di aree a servizi di interesse pubblico che si intende potenziare proprio al fine di garantire strutture pubbliche a servizio dell'intera collettività (area parrocchiale, campi da calcio, ecc.). Attualmente la fascia di rispetto si estende per una profondità di 100 metri, con l'esclusione di alcune aree edificate. Si intende ridurre l'area di rispetto a 50 metri dal perimetro del cimitero, definito dalle mura di cinta del

cimitero stesso. Viene quindi conseguentemente aggiornato l'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione che disciplina le fasce di rispetto.

## VERIFICA DIMENSIONAMENTO

**Tutte le modifiche apportate al regolamento edilizio e alle norme tecniche di attuazione** non comportano modifiche al dimensionamento approvato, in quanto il quadro riassuntivo del dimensionamento del PRG (si vedano tabelle 11 e successive del dimensionamento approvato) considera come significative, ai fini del dimensionamento, i soli lotti non edificati R1, R2, R3 e R4 e i piani norma. Pur ritendendo, ad oggi, un pò approssimativo tale criterio, si segnala che le modifiche introdotte con le modifiche al regolamento e alle norme tecniche comportano comunque una *riduzione* dei valori attualmente in vigore e pertanto determineranno sicuramente un innalzamento del rapporto tra la superficie a standard e il numero abitanti previsto nel dimensionamento allora previsto. In sede di redazione della seconda fase del piano degli interventi, si predisporrà comunque un quadro generale del dimensionamento che superi le "approssimazioni" della precedente versione.

**Per quanto riguarda poi le modifiche di carattere "attuativo" e cartografico** (per ognuna delle quali le schede relative descrivono dettagliatamente le variazioni previste anche in termini di superfici e standard), si segnala che le variazioni introdotte hanno comportato le seguenti variazioni differenziali complessive dei parametri relativi al dimensionamento del piano:

	s.n.p.	Superficie fondiaria	Abitanti teorici	Verde pubblico	Parcheggio pubblico
Modifica ambito PN 12	-193 mq	-643 mq	-4	-267 mq	-48 mq
Comparto via Volturno	-171 mq	-40 mq	-15	-	+315 mq
Comparto via Crea	invariata	-600 mq	invariati	-	+600 mq
PUA via Carducci	+380 mq	+ 909 mq	+9	+ 630 mq	+370 mq
<b>Totale modifiche</b>	<b>+16 mq</b>	<b>-374 mq</b>	<b>-10</b>	<b>+363 mq</b>	<b>+1.237 mq</b>

Complessivamente quindi, in esito alle varianti proposte, si ha un miglioramento della qualità urbana in quanto cresce il rapporto tra la superficie a standard e il numero di abitanti rispetto all'attuale previsione urbanistica. Un quadro definito e chiaro del dimensionamento verrà comunque redatto nella seconda fase del piano degli interventi in fase di avvio.

## SULLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

In relazione alla coerenza di tali interventi con la Valutazione ambientale strategica del Pat approvato, si rileva che le modifiche previste risultano incluse nelle azioni già contemplate dal vigente strumento urbanistico (riduzione degli indici e solo diverse modalità di programmazione degli interventi) e pertanto si tratta di azioni già valutate nel Rapporto Ambientale del PAT. Esse potranno quindi essere attuate direttamente senza la necessità di un'ulteriore valutazione ambientale strategica degli effetti (ai sensi della D.G.R. 1646 del 7 agosto 2012 - Presa d'atto del parere n. 84 del 3 agosto 2012 della Commissione VAS "Linee di indirizzo applicative a seguito del cd Decreto Sviluppo, con particolare riferimento alle ipotesi di esclusione già previste dalla Deliberazione n.791/2009 e individuazione di nuove ipotesi di esclusione e all'efficacia della valutazione dei Rapporti Ambientali di PAT/PATI")."

## **ASSEVERAZIONE DI NON NECESSITÀ DI VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA**

La sottoscritta Fiorenza Dal Zotto, Responsabile del Settore Urbanistica e Edilizia, **in qualità** di tecnico estensore della Variante n. 1 al vigente Piano Regolatore Generale – ora Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004,

**rilevato** che la variante urbanistica sopra descritta consiste nella modifica della destinazione urbanistica di porzioni molto limitate di territorio e nella variazione di alcuni articoli delle Norme Tecniche di Attuazione e del Regolamento Edilizio del P.R.G.;

**vista** la D.G.R.V. n. 2948 del 06/10/2009 ed il relativo Allegato A, pubblicato sul BUR n. 90 del 31/11/2009;

**ritenuto** che, per tutto quanto oggetto di modifica, la presente variante urbanistica non comporta trasformazioni territoriali che possano alterare in modo significativo il regime idraulico rispetto a quanto oggi previsto dallo strumento urbanistico generale e pertanto non comporti la necessità della valutazione idraulica;

### **ASSEVERA**

**che la variante urbanistica sopra richiamata non comporta trasformazioni territoriali tali da modificare il regime idraulico previsto dalla vigente normativa urbanistica comunale.**

Il progettista  
(Responsabile del settore urbanistica e edilizia)  
Arch. Fiorenza Dal Zotto