

Elaborato



Relazione illustrativa di variante con estratti cartografici



Sindaco
avv. Luca Ferazzoli

Assessore all'Urbanistica
pian. terr./dott.ssa Chiara Nichele

Responsabile Area Urbanistica
dott. Paolo Montagna

Progettista
ing. Luca Zanella

firmato digitalmente (Aruba Sign)



1. Indice

1.	Il quadro normativo.....	2
2.	La variante verde 2022 del nuovo Comune di Valbrenta.....	3
3.	Le schede di variante e il recupero di carico insediativo	6

2. Il quadro normativo

La Legge Urbanistica Regionale (LR 11/2004) ha suddiviso la pianificazione urbanistica comunale in due livelli di pianificazione (art. 3, comma 41): il **PAT** - piano di assetto del Territorio - e il **PI** – piano degli interventi.

Come precisato all'art. 12, mentre il PAT delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, mentre il Piano degli Interventi "è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità".

Il Consiglio regionale del Veneto con la legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 all'articolo 7 ha successivamente introdotto le cosiddette "**varianti verdi**" che consentono ai Comuni di operare, su proposta dei cittadini interessati, la restituzione all'uso agricolo o naturale dei suoli interessati, attraverso la loro riclassificazione urbanistica, in sintonia con gli obiettivi di contenere il consumo di suolo e di invertire il processo di urbanizzazione del territorio.

Lo specifico testo normativo è il seguente.

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).

3. La variante verde 2022 del nuovo Comune di Valbrenta.

La norma citata anticipava la necessità di indurre i Comuni ad aderire a politiche urbanistiche più attente alla riorganizzazione e alla riqualificazione del tessuto insediativo esistente – conformemente a quanto previsto dall'articolo 2 della LR n. 11/2004 – nelle more di un intervento legislativo successivo ancor più sistematico ed efficace, ora costituito dalla LR 14 del 06/06/2017 e dalla collegata DGR 668 del 26/05/2018.

Tenuto conto di questi obiettivi generali, le proposte di riclassificazione avanzate dai proprietari interessati sono valutate dalle amministrazioni comunali, che le possono accogliere attraverso la nuova tipologia di variante urbanistica introdotta dalla LR n. 4/2015, ammessa anche in assenza di PAT.

Con avviso pubblico per "Manifestazione di interesse per la richiesta di riclassificazione di aree edificabili" pubblicato il 07/07/2022 all'albo pretorio, il Comune di Valbrenta ha manifestato l'intenzione di avviare una variante al Piano degli Interventi finalizzata alla riclassificazione di aree edificabili libere, invitando ciascun privato cittadino interessato, la cui area di proprietà ricada all'interno del Comune di Valbrenta e sviluppi un'edificabilità, ad avanzare domanda all'Amministrazione affinché tale area venga privata della propria capacità edificatoria.



Prot. 7985

Comune di Valbrenta

Area 6^a: Urbanistica – ERP – Ambiente – Montagna – Protezione Civile

AVVISO PUBBLICO

Manifestazione di interesse per la richiesta di
riclassificazione di aree edificabili

- Vista la Legge Regionale n. 4 in data 16.04.2015 ad oggetto "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali", pubblicata sul BUR n. 27 del 20.03.2015;
- Visto che l'art. 7 della sopra citata Legge Regionale prevede la possibilità di riclassificare le aree, ora edificabili, affinché siano private della capacità edificatoria loro attribuita dallo strumento urbanistico vigente;
- Visto il vigente Piano Regolatore Comunale;

SI INVITANO

i soggetti interessati a presentare le proposte di riclassificazione di aree edificabili, presentando apposita istanza entro il termine di 60 giorni dal 15.07.2022, data di pubblicazione del presente avviso, (ovvero entro il giorno 12.09.2022).

Il sopracitato termine per la presentazione delle richieste è da considerarsi perentorio; eventuali richieste oltre tale termine potranno essere presentate successivamente a nuovo avviso, da pubblicarsi secondo i termini previsti dalla L.R. 4/2015.

L'Amministrazione, entro sessanta giorni dal ricevimento, valuterà le istanze pervenute e qualora le ritenga coerenti con le finalità di contenimento del consumo di suolo e con i criteri della pianificazione urbanistica comunale, le accoglierà mediante apposita Variante al P.I. e secondo la procedura di cui all'art. 18 della L.R. 11/2004 e s.m.i..

Le istanze, finalizzate alla manifestazione di interesse dovranno essere redatte secondo il modello appositamente predisposto e scaricabile dal sito del Comune di Valbrenta, sezione - Territorio - Urbanistica o ritirabile presso l'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata sito in Piazza San Marco.

Le richieste, debitamente compilate, dovranno essere presentate mediante una delle seguenti modalità: 1. presentazione direttamente all'Ufficio Protocollo del Comune; 2. trasmissione

Sede uffici: Ex municipio di Valstagna
Piazza San Marco, 1 | 36029 Valbrenta (VI)
tel +39 0424 99905 int. 4 | urbanistica@comune.valbrenta.vi.it | PEC.comune.valbrenta@legalmail.it

mediante raccomandata con avviso di ricevimento indirizzata al Comune di Valbrenta, Via IV Novembre, 15 (in tal caso farà fede il timbro dell'ufficio postale accettante); 3. invio mediante posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo: comune.valbrenta@legalmail.it.

Il modulo di richiesta dovrà essere compilato in ogni sua parte e completo della documentazione in esso richiesta.

Valbrenta, il 07.07.2022

PER IL RESPONSABILE AREA VI

Dott. Paolo Montagna

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.lgs. 82/2005 s.m.i.

Spett.le SINDACO Comune di Valbrenta Piazza IV Novembre, 15 36029 Valbrenta (VI) Oggetto: Varianti verdi - Richiesta di riclassificazione di area edificabile. Anno 2022 (art. 7 - L.R. 16 marzo 2015 n. 4) Il/la sottoscritto/a _____ nato a _____ il _____ cod.fisc. _____ residente / con sede legale a _____ in via/piazza _____ n° _____ recapito telefonico _____ (e-mail) _____ Il/la sottoscritto/a _____ nato a _____ il _____ cod.fisc. _____ residente / con sede legale a _____ in via/piazza _____ n° _____ recapito telefonico _____ (e-mail) _____ in qualità di soggetto avente titolo in quanto (barrare la voce che ricorre): ☐ proprietario ☐ comproprietario ☐ altro (specificare) _____ ☐ legale rappresentante della società _____ con sede legale a _____ in via/piazza _____ n° _____ recapito telefonico _____ (e-mail) _____ e proprietario dell'area ubicata in via/piazza _____ n. _____ ed è catastalmente censita al Catasto Terreni del Comune di Valbrenta, Sezione _____ Foglio _____ Mappale/i _____	con destinazione d'uso di cui al P.I. vigente _____ CHIEDE <i>la riclassificazione dell'area edificabile evidenziata nell'allegato estratto di mappa catastale affinché sia privata della potenzialità edificatoria attualmente riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e sia reso inedificabile, in applicazione dell'art. 7 della L.R. 16 marzo 2015 n. 4.</i> Con la sottoscrizione della presente, il/i richiedente/i dichiarano di essere a conoscenza che, dalla presente istanza, non deriva per il Comune di Valbrenta alcun obbligo circa l'accoglimento della stessa né spetta, ai fini IMU, alcun ristoro economico per quanto effettivamente già versato per le stesse aree. Allegati: 1. Copia del titolo di proprietà dell'immobile (atto compravendita, successione, dichiarazione sostitutiva d'atto notorio, etc.) 2. Estratto di mappa catastale aggiornato con delimitazione esatta dell'area di intervento; 3. Estratto PI con delimitazione esatta dell'area di intervento; 4. Copia del documento di identità del richiedente in corso di validità e con firma leggibile. 5. Elenco integrativo proprietari firmatari dell'istanza 6. Altro _____ 7. Altro _____ Valbrenta, li _____ Il/i richiedente/i _____
---	--

Tra le conseguenze dirette dell'eventuale riclassificazione vi è, evidentemente, anche quella di un significativo sgravio dell'imposizione fiscale immobiliare a carico dei proprietari dei suoli interessati, a fronte della rinuncia volontaria ai diritti acquisiti. Ancorché tale effetto non sia esplicitamente richiamato nella norma, esso fa certamente parte delle ragioni pratiche della norma ed è motore principale delle richieste dei privati proprietari.

Ne è derivata la raccolta di **14 richieste**, risultate tutte riscontrabili positivamente; la valutazione rientra nelle competenze esclusive dell'amministrazione comunale, e riguarda la coerenza con la finalità generale di contenimento del consumo di suolo, il 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.

Le varianti verdi non possono inoltre riguardare aree già edificate o che abbiano già espresso, anche parzialmente o in forma indiretta (trasferimenti di volumetria /crediti edilizi), la propria capacità edificatoria.

Le nuove classificazioni sono determinate sulla base del repertorio delle destinazioni già previste dal Piano/dai Piani degli Interventi vigente, scegliendo quelle più coerenti con il contesto urbanistico ed in grado di garantire il rispetto del requisito di inedificabilità prescritto dalla legge.

Anche gli ambiti compresi in perimetri di strumenti urbanistici obbligatori, ma non coincidenti con gli stessi, sono stati privati delle capacità edificatorie qualificandoli come "Verde privato"; gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa rimangono tuttavia invariati, a significare l'obbligatoria partecipazione all'eventuale futuro Piano Attuativo da parte del proprietario in caso di dimostrata necessità dell'area o di sua porzione all'assetto distributivo/funzionale del comparto.

4. Le schede di variante e il recupero di carico insediativo

Pur vigendo di fatto ancora i quattro Piani degli Interventi dei Comuni originari, il Comune di Valbrenta ha voluto compendiare la cartografia operativa del PI (zonizzazione) assumendo la più recente base cartografica regionale denominata Database Geo-topografico (GeoDB) ed ha integrato nel sistema di gestione il mosaico delle mappe catastali del nuovo Comune.

L'operazione prelude ad una variante di assestamento, per la quale dovrà essere riconfigurata anche la normativa, ma già offre un riferimento cartografico rigoroso per gli stralci di edificabilità oggetto del presente procedimento urbanistico; l'individuazione delle aree oggetto della presente variante viene pertanto rappresentata in tre contesti differenti su estratti comparativi:

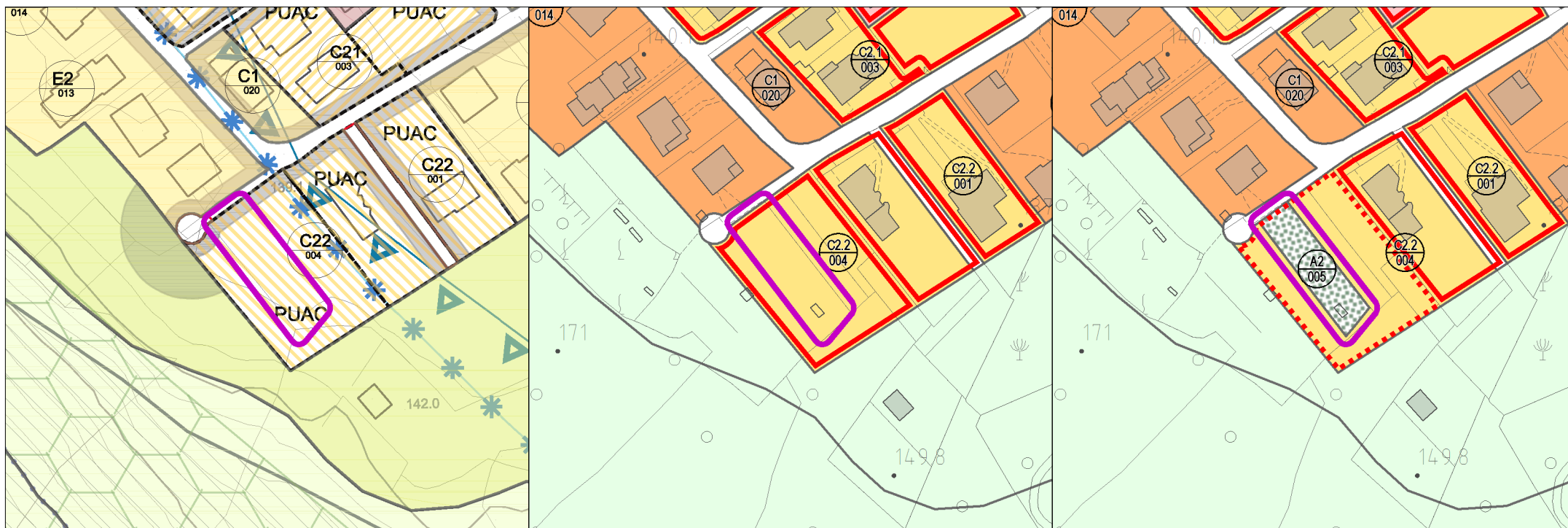
- il primo con l'individuazione dell'ambito sulla cartografia in scala 1:2.000 del PI vigente del comune originario,
- il secondo con l'individuazione del medesimo ambito sulla cartografia in scala 1:2.000 del PI compendiato sul GeoDB, ad attestarne la corretta trascrizione,
- il terzo con la variazione azzonativa apportata sulla cartografia in scala 1:2.000 del PI compendiato sul GeoDB, a confermare la variazione in adozione.

Ciascuna delle 14 schede in calce comprende gli estratti, i dati identificativi della richiesta (amministrativi, proponente, mappali), la zonizzazione vigente e quella proposta all'adozione, nonché l'eventuale nota esplicativa di dettaglio.

Il quadro dimensionale degli interventi di variante, da riferirsi al carico insediativo di PATI, è sintetizzato nella tabella seguente:

INTERV. N°	ATO	Volume Residenziale (mc)	Sup.terr. Attività produttive (mq)
1	34	-584	
2	30	-206	
3	30	-353	
4	30	-1 550	
5	9	-1 458	
6	28	-415	
7	9	-1 103	
8	28		-1 668
9	9	-155	
10	3	-545	
11	28	-1 706	
12	11	-221	
13	1	-2 460	
14	9	-405	
TOTALI		-10 577	-1 668

ATO	Volume Residenziale (mc)	Sup.terr. Attività produttive (mq)
1	-2 460	
3	-545	
9	-3 121	
11	-221	
28	-2 121	-1 668
30	-2 109	
34	-584	



stato di fatto PI comune originario
con evidenza dell'ambito

stato di fatto su GeoDB
con evidenza dell'ambito

progetto di variante su GeoDB
con evidenza dell'ambito

Richiesta protocollo **3625** del **22/03/2021** da parte di [REDACTED]

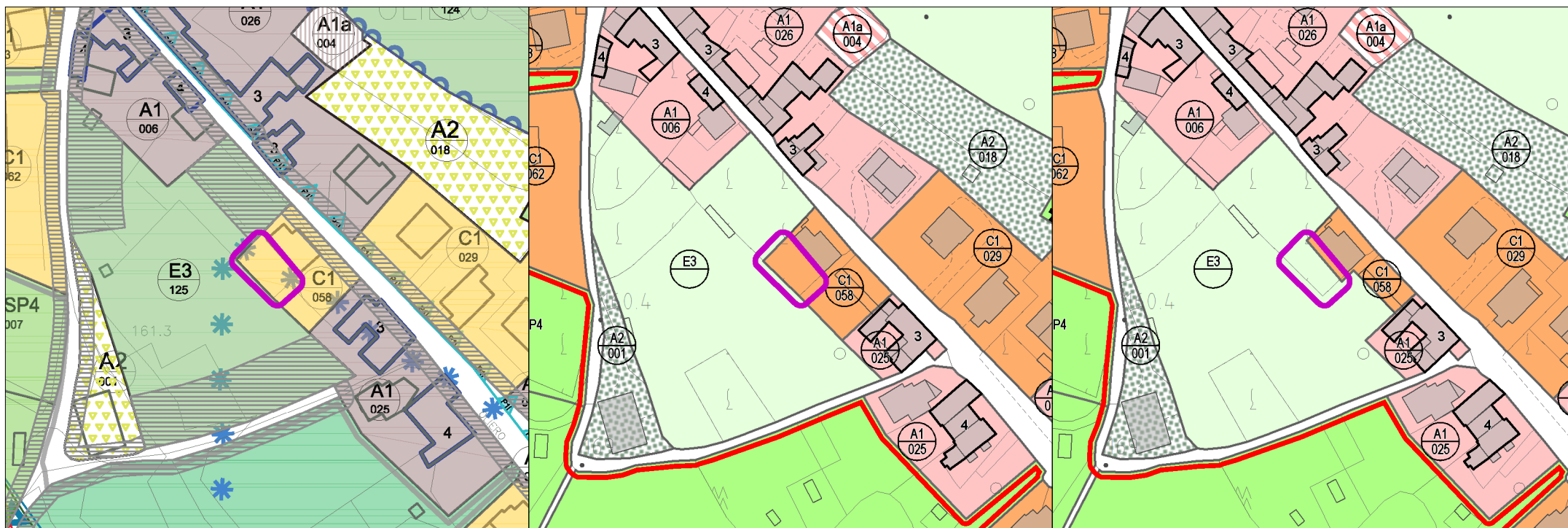
Comune originario: **Campolongo sul Brenta**

Riferimenti catastali: sezione **A** foglio **9** mappale/i **210**

Destinazione urbanistica vigente: **Zona residenziale di espansione C2.2/004**

Destinazione urbanistica proposta: **Verde privato (A2/005)**

Note: Si mantiene il perimetro di PUA, corretto ricognitivamente come "di progetto"



stato di fatto PI comune originario
con evidenza dell'ambito

stato di fatto su GeoDB
con evidenza dell'ambito

progetto di variante su GeoDB
con evidenza dell'ambito

Richiesta protocollo **9016** del **29/07/2022** da parte di [REDACTED]

Comune originario: **Valstagna**

Riferimenti catastali: sezione **D** foglio **25** mappale/i **371**

Destinazione urbanistica vigente: **Zona residenziale di completamento C1/058**

Destinazione urbanistica proposta: **Zona agricola E3**

Note:



stato di fatto PI comune originario
con evidenza dell'ambito

stato di fatto su GeoDB
con evidenza dell'ambito

progetto di variante su GeoDB
con evidenza dell'ambito

Richiesta protocollo 9016 del 29/07/2022 da parte di [REDACTED]

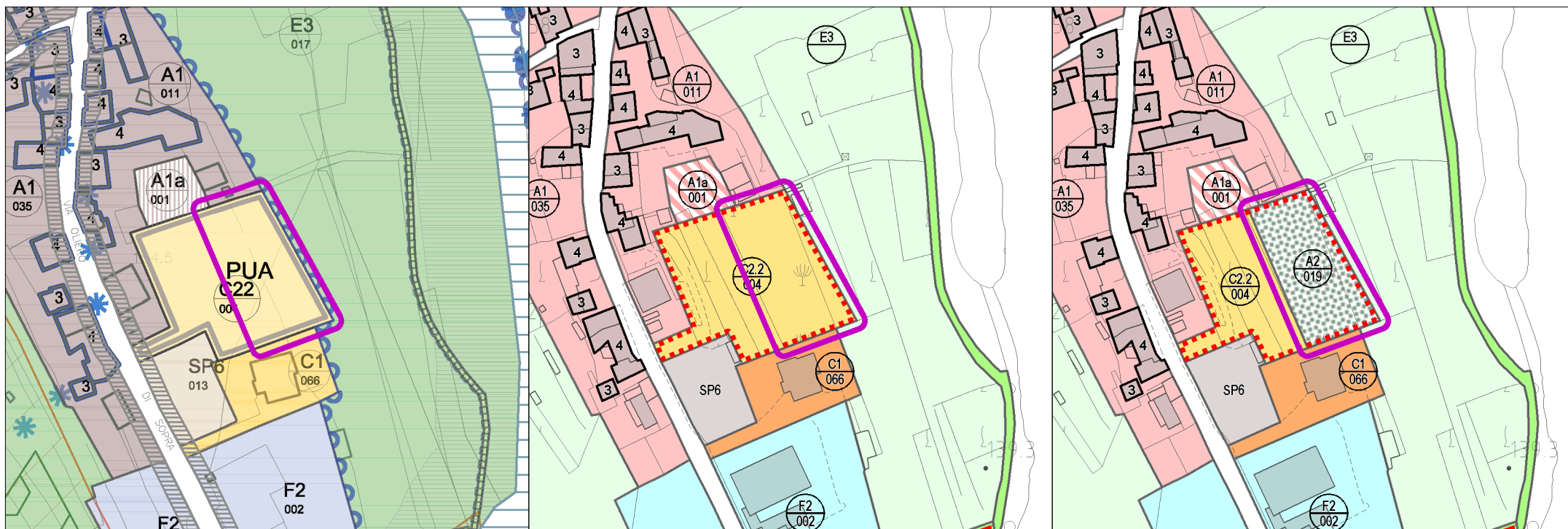
Comune originario: **Valstagna**

Riferimenti catastali: sezione **D** foglio **25** mappale/i **1032**

Destinazione urbanistica vigente: **Zona residenziale di completamento C1/058**

Destinazione urbanistica proposta: **Zona agricola E3**

Note: Si trasforma esclusivamente la porzione di particella non interessata da manufatti interrati e dalle relative aree pavimentate di accesso che rimangono in zona residenziale



stato di fatto PI comune originario
con evidenza dell'ambito

stato di fatto su GeoDB
con evidenza dell'ambito

progetto di variante su GeoDB
con evidenza dell'ambito

Richiesta protocollo **9099** del **01/08/2022** da parte di [REDACTED]

Comune originario: **Valstagna**

Riferimenti catastali: sezione **D** foglio **25** mappale/i **981**

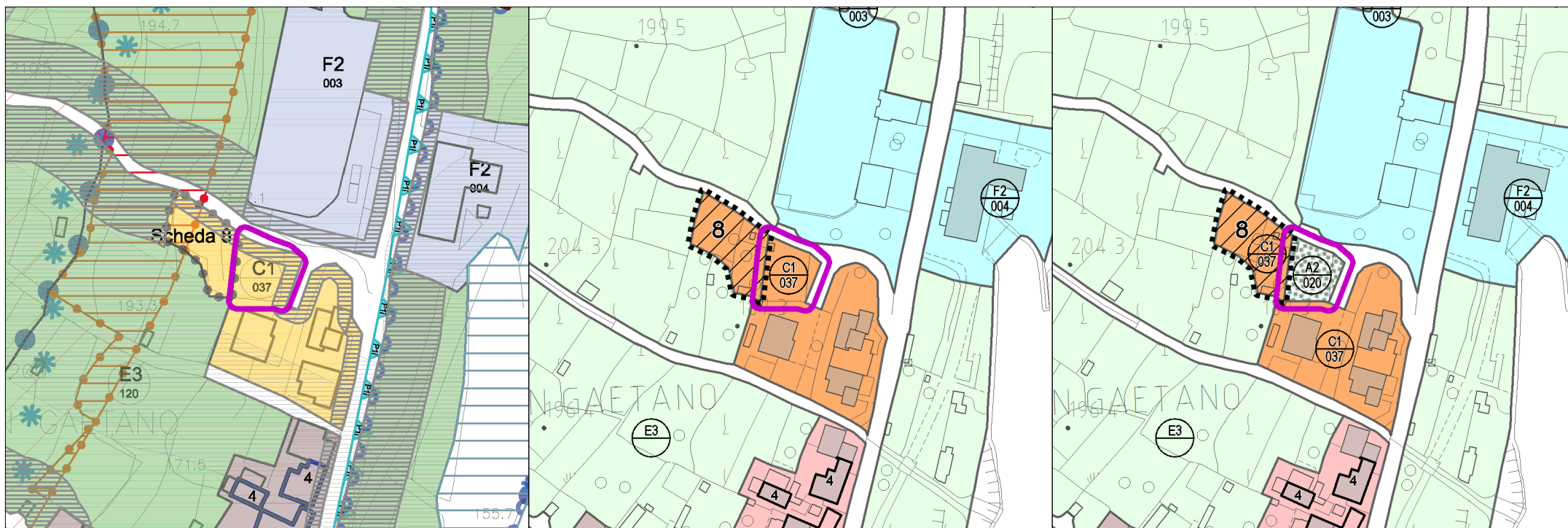
Destinazione urbanistica vigente: **Zona residenziale di espansione C2.2/004**

Destinazione urbanistica proposta: **Verde privato (A2/019)**

Note: Si mantiene il perimetro di PUA di progetto



Note: Si mantiene il perimetro di PUA di progetto



stato di fatto PI comune originario
con evidenza dell'ambito

stato di fatto su GeoDB
con evidenza dell'ambito

progetto di variante su GeoDB
con evidenza dell'ambito

Richiesta protocollo **9645** del **11/08/2022** da parte di **[REDACTED]**

Comune originario: **Valstagna**

Riferimenti catastali: sezione **D** foglio **15** mappale/i **549**

Destinazione urbanistica vigente: **Zona residenziale di completamento C1/037**

Destinazione urbanistica proposta: **Verde privato (A2/020)**

Note:



stato di fatto PI comune originario
con evidenza dell'ambito

stato di fatto su GeoDB
con evidenza dell'ambito

progetto di variante su GeoDB
con evidenza dell'ambito

Richiesta protocollo 9729 del 12/08/2022 da parte di [REDACTED]

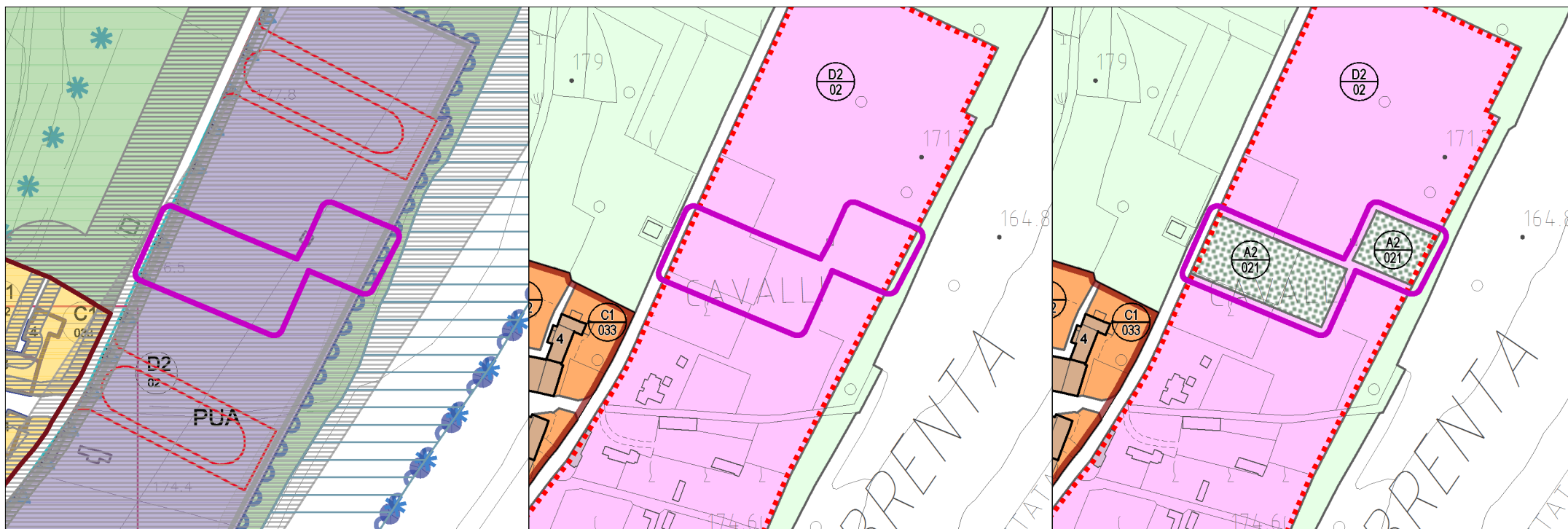
Comune originario: **San Nazario**

Riferimenti catastali: sezione **C** foglio 2 mappale/i 103, 130, 131, 132, 133, 447, 567

Destinazione urbanistica vigente: **Zona residenziale di completamento C1/060**

Destinazione urbanistica proposta: **Verde privato (A2/011)**

Note:



stato di fatto PI comune originario
con evidenza dell'ambito

stato di fatto su GeoDB
con evidenza dell'ambito

progetto di variante su GeoDB
con evidenza dell'ambito

Richiesta protocollo **9813** del **16/08/2022** da parte di [REDACTED]

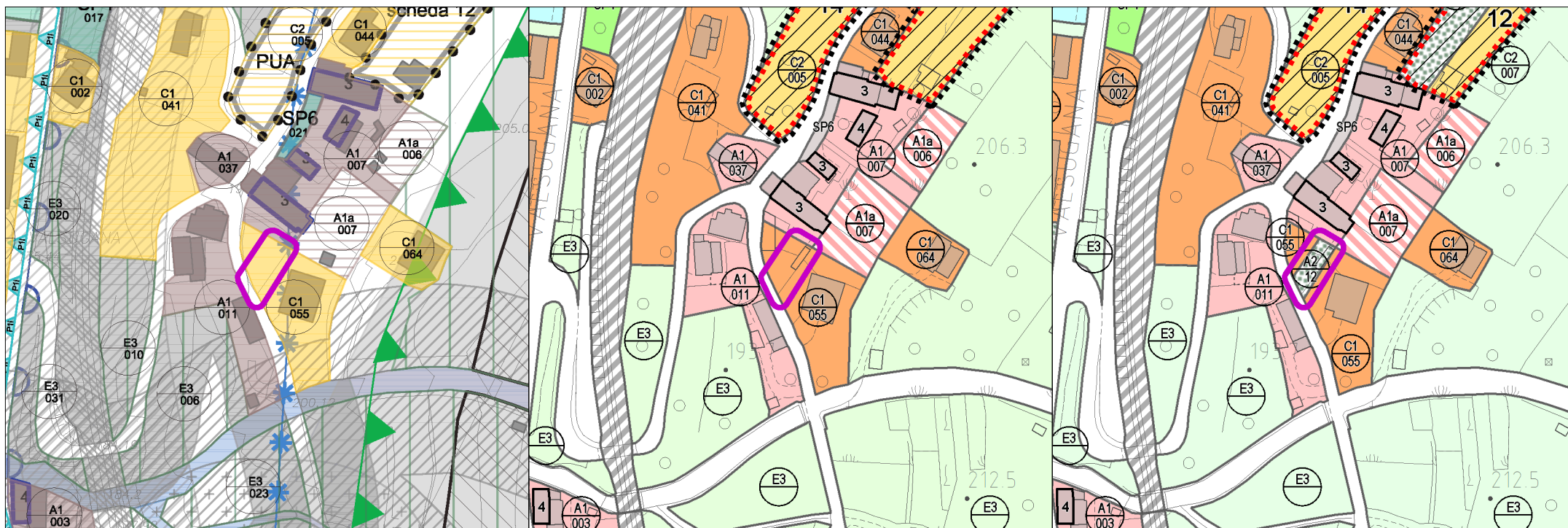
Comune originario: **Valstagna**

Riferimenti catastali: sezione **D** foglio **22** mappale/i **255-261**

Destinazione urbanistica vigente: **Zona produttiva di espansione D2/002**

Destinazione urbanistica proposta: **Verde privato (A2/021)**

Note: Si mantiene il perimetro di PUA di progetto



stato di fatto PI comune originario
con evidenza dell'ambito

stato di fatto su GeoDB
con evidenza dell'ambito

progetto di variante su GeoDB
con evidenza dell'ambito

Richiesta protocollo **10657** del **05/09/2022** da parte di [REDACTED]

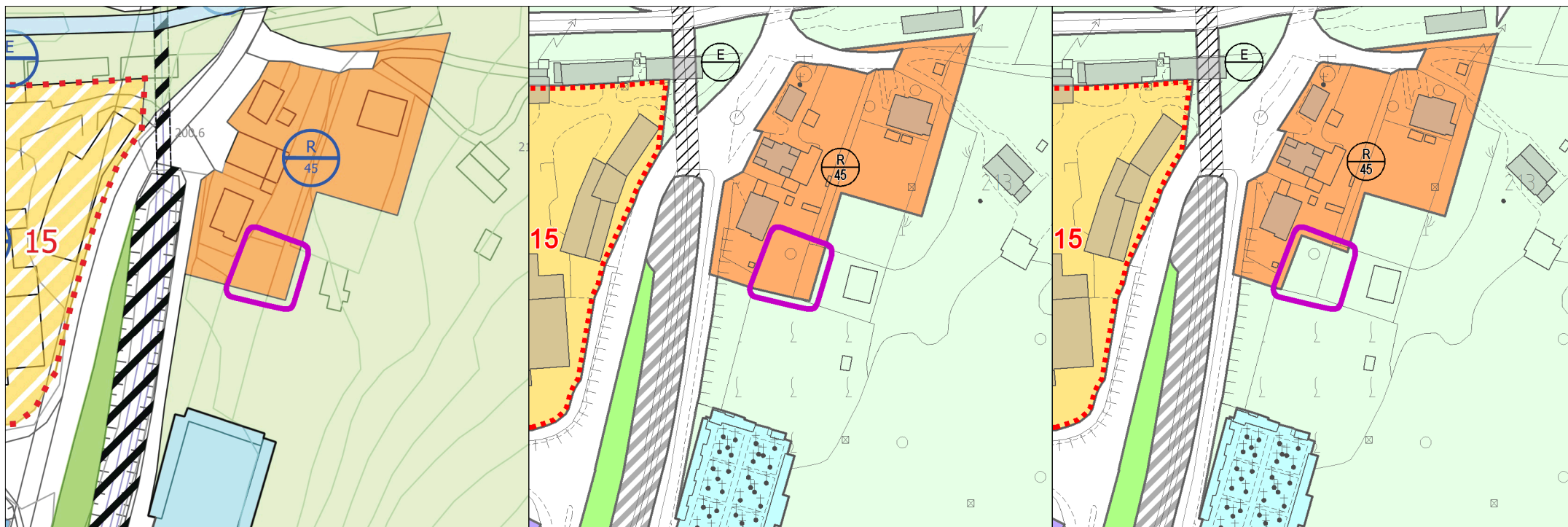
Comune originario: **San Nazario**

Riferimenti catastali: sezione **C** foglio **2** mappale/i **153-720-775**

Destinazione urbanistica vigente: **Zona residenziale di completamento C1/055**

Destinazione urbanistica proposta: **Verde privato (A2/012)**

Note: Si mantiene la zona residenziale sul mappale 150 sul quale insiste una struttura edilizia accatastata



stato di fatto PI comune originario
con evidenza dell'ambito

stato di fatto su GeoDB
con evidenza dell'ambito

progetto di variante su GeoDB
con evidenza dell'ambito

Richiesta protocollo 10890 del 08/09/2022 da parte di [REDACTED]

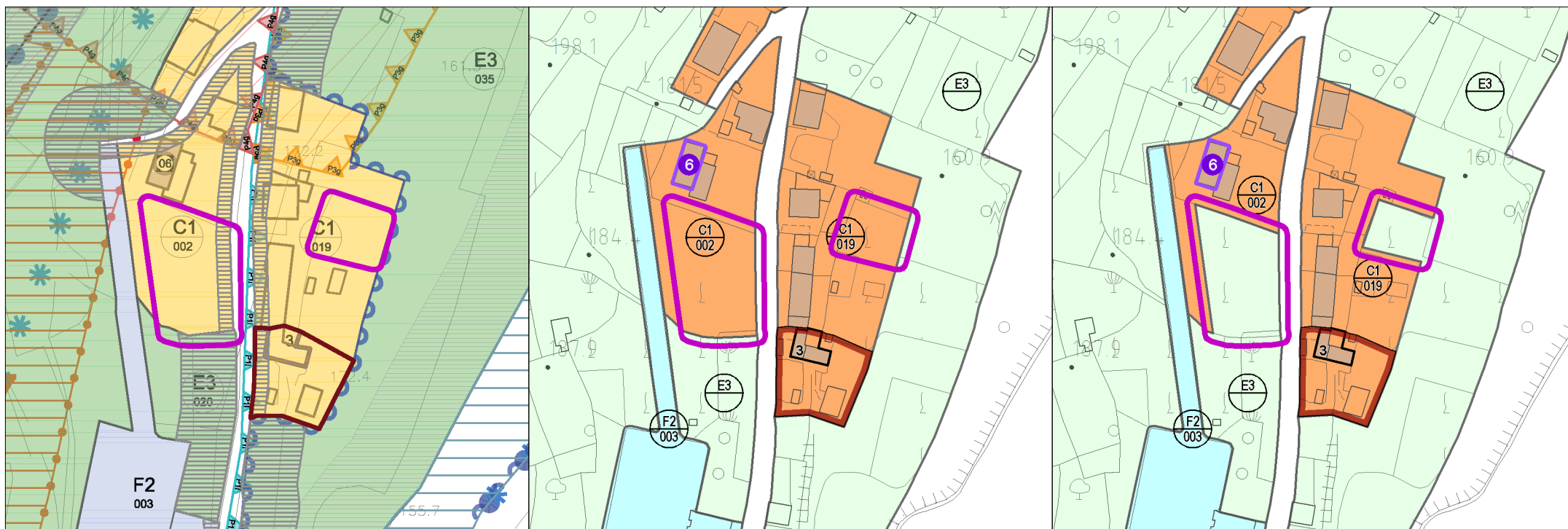
Comune originario: **Cismon del Grappa**

Riferimenti catastali: sezione **D** foglio **11** mappale/i **152/1**

Destinazione urbanistica vigente: **Zona residenziale soggetta a IED R/45**

Destinazione urbanistica proposta: **Zona agricola E**

Note:



stato di fatto PI comune originario
con evidenza dell'ambito

stato di fatto su GeoDB
con evidenza dell'ambito

progetto di variante su GeoDB
con evidenza dell'ambito

Richiesta protocollo 11114 del 12/09/2022 da parte di [REDACTED]

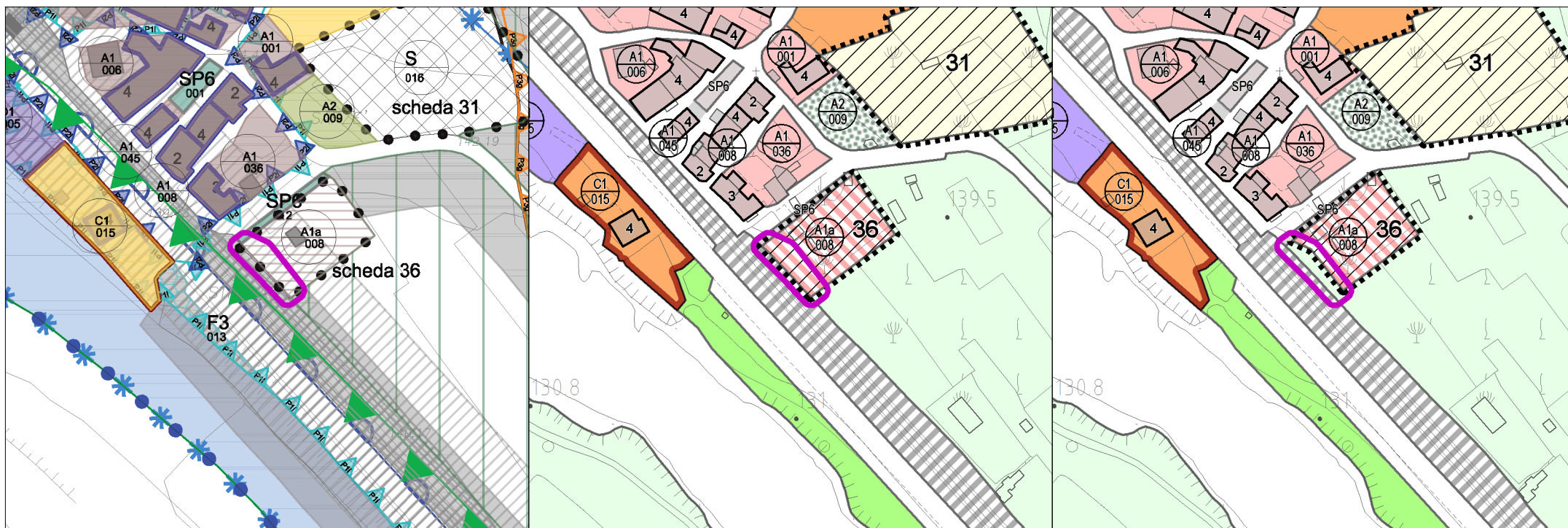
Comune originario: Valstagna

Riferimenti catastali: sezione D foglio 15 mappale/i 446-743

Destinazione urbanistica vigente: Zone residenziali di completamento C1/019 e C1/002

Destinazione urbanistica proposta: Zona agricola E3

Note:



stato di fatto PI comune originario
con evidenza dell'ambito

stato di fatto su GeoDB
con evidenza dell'ambito

progetto di variante su GeoDB
con evidenza dell'ambito

Richiesta protocollo 12594 del 14/10/2022 da parte di [REDACTED]

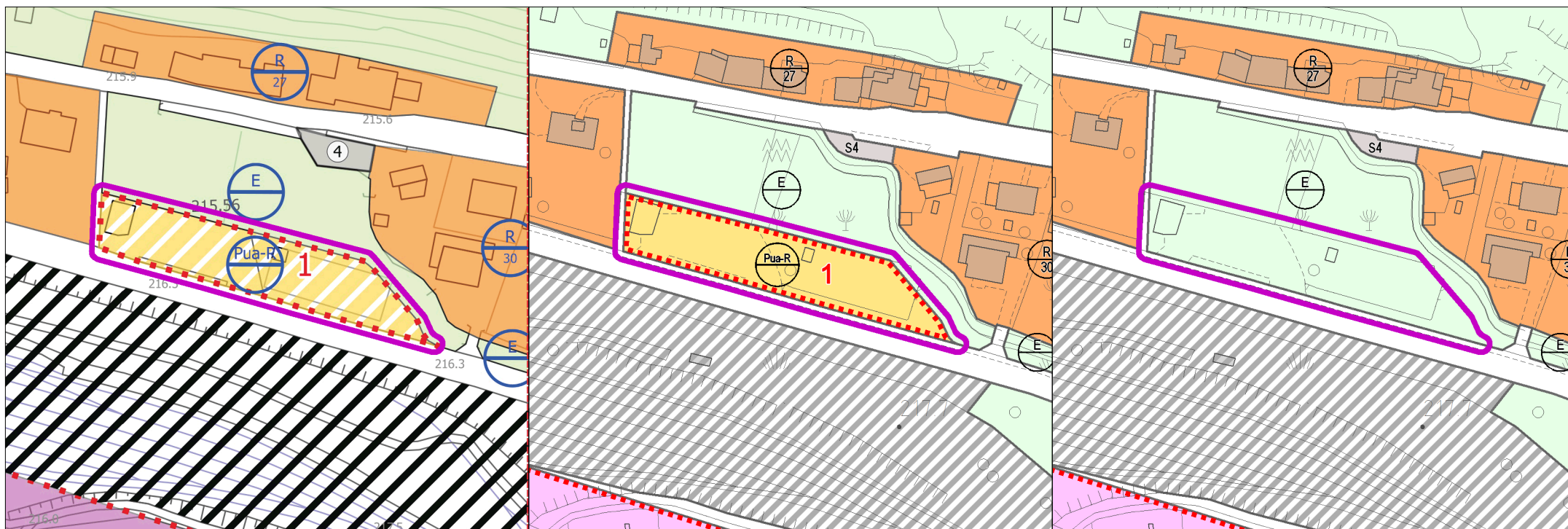
Comune originario: **San Nazario**

Riferimenti catastali: sezione **C** foglio **22** mappale/i **367**

Destinazione urbanistica vigente: **Zona residenziale A1a/008 (lotto edificabile in centro storico) con scheda prescrittiva 36**

Destinazione urbanistica proposta: **Zona agricola E3**

Note: Lo stralcio di capacità edificatoria non impedisce l'attuazione del comparto A1a/008, né il rispetto delle prescrizioni particolari di cui alla scheda



stato di fatto PI comune originario
con evidenza dell'ambito

stato di fatto su GeoDB
con evidenza dell'ambito

progetto di variante su GeoDB
con evidenza dell'ambito

Richiesta protocollo **12773** del **19/10/2022** da parte di [REDACTED]

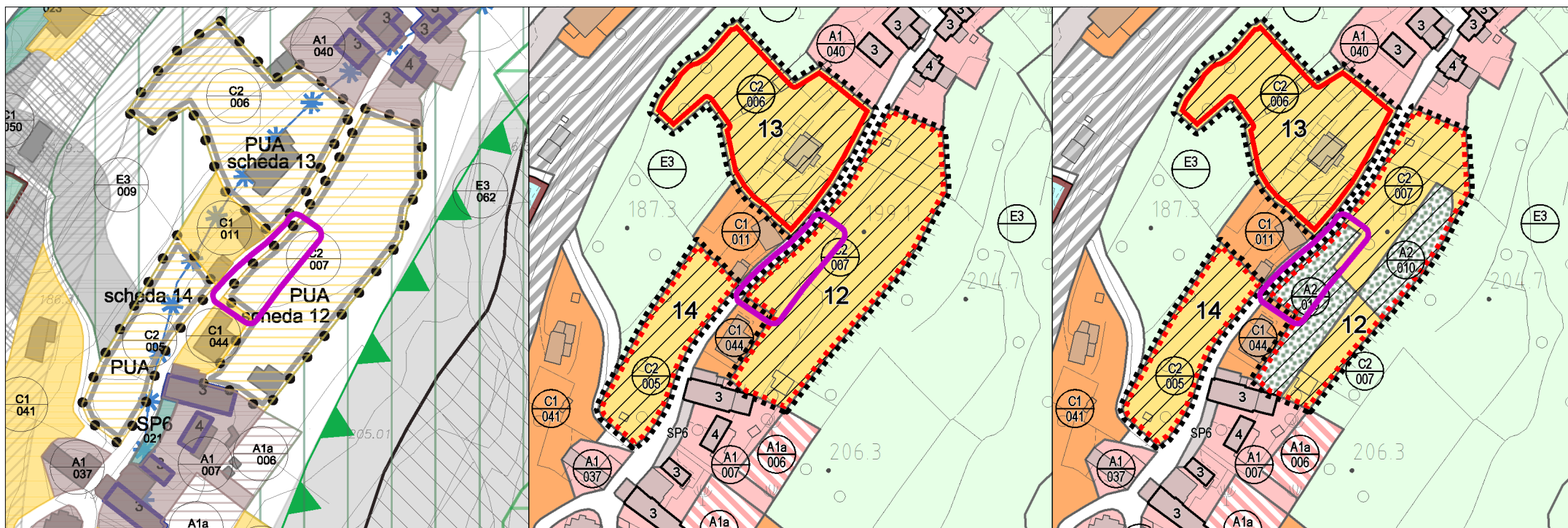
Comune originario: **Cismon del Grappa**

Riferimenti catastali: sezione **B** foglio **9** mappale/i **212**

Destinazione urbanistica vigente: **Zona residenziale soggetta a PUA C2.2/004**

Destinazione urbanistica proposta: **Zona agricola E3**

Note: Lo stralcio di capacità edificatoria determina la conseguente eliminazione del PUA 1



stato di fatto PI comune originario
con evidenza dell'ambito

stato di fatto su GeoDB
con evidenza dell'ambito

progetto di variante su GeoDB
con evidenza dell'ambito

Richiesta protocollo **14449** del **01/12/2022** da parte di [REDACTED]

Comune originario: **San Nazario**

Riferimenti catastali: sezione **C** foglio **2** mappale/i **109 - 731**

Destinazione urbanistica vigente: **Zona residenziale di espansione C2/007**

Destinazione urbanistica proposta: **Verde privato (A2/010)**

Note: Si mantiene il perimetro di PUA di progetto