

COMUNE DI LIMENA

PROVINCIA DI PADOVA

AGGIORNAMENTO
PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

art.58 d.l. 112 del 25.06.2008 – convertito in legge n. 122/2008

RELAZIONE ALLA VARIANTE AL P.R.G.

ALLEGATO – B -

Adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. … del ….....
Approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.....del.....

Settore Servizi Tecnici Comunali
Arch. Davide Bonato

PREMESSA

Il Comune di Limena, in attuazione delle vigenti disposizioni di legge in materia di alienazione del patrimonio pubblico di regioni, provincie e comuni, (d.l. 112 del 25.06.2008 – convertito in legge n. 122/2008) ha predisposto il Piano delle alienazioni e valorizzazione del patrimonio immobiliare approvato con D.C.C. n..19 del 21.03.2012 allegato ai bilanci di previsione degli anni 2012 – 2013 – 2014;

Tra le aree individuate dal Piano approvato è incluso un appezzamento di terreno denominato Lotto n. 2 "Area Quartiere delle rane" delle superfice catastale di mq 5.817, classificata dal Piano di assetto del Territorio adottato con D.C.C. n. 52 del 26.09.2013 come zona ad "Urbanizzazione consolidata – residenza" compresa nell'A.T.O. 3 "Insediativo residenziale" e dal Vigente P.R.G. come "Zona C1 Residenziale" , "Ambito di intervento C1/A " le cui modalità di intervento sono definite dall'articolo 15 – Zona C1 Residenziale delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.

Nella fattispecie l'articolo 15 – Zona C1 Residenziale delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. stabilisce delle norme particolari per l'ambito di intervento C1/A assoggettadolo alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo preordinato a garantire la zona di una adeguata dotazione di standars in particolare di aree a parcheggi.

L'Amministrazione comunale a seguito della reiterata pubblicazione del Bando di gara per l'incanto dell'area costituente il Lotto 2 e dopo aver accertato che la gara è risultata deserta, ha ritenuto opportuno intervenire sulle modalità di aggiudicazione dell'area, adeguandola alle attuali esigenze di mercato, suddividendo il Lotto 2 in quattro lotti aventi all'incirca le medesime dimensione e pari volumetria edificabile attuabili anche separatamente mediante la presentazione di singoli piani urbanistici attuativi.

Per procedere con la suddivisione dell'ambito residenziale "C1/A" in quattro lotti indipedenti si rende necessario intervenire con una modifica dell'art. 15 delle N.T.A. in linea con le modalità di aggiudicazione dei singoli lotti, si ritiene inoltre, di individuare ai margini dell'ambito C1/A un'area di proprietà pubblica all'interno della quale saranno realizzate le superfici a standars pubblici derivanti in attuazione dei singoli lotti la cui definizione progettuale sarà effettuata congiuntamente con l'approvazione del primo P.U.A.

La modifiche oggetto di Variante risultano conformi con quanto indicato nella Tavola 13.1 del Piano Regolatore Generale scala 1:5000 in relazione alla specifica perimetrazione che in generale assoggetta l'area " a uno o più strumenti urbanistici attuativi" e non incide sulla potenzialità

edificatoria dell'ambito in quanto lo stesso mantiene una cubatura massima edificabile fissa ed invariabile di mc 5817,00 netti.

OGGETTO DELLA VARIANTE

La Variante al P.R.G. prevede la modifica all'art. 15 – ZONA "C1" RESIDENZIALE" limitatamente alla previsione di attuare l'ambito denominato C1/A per uno o più strumentri urbanistici attuativi per complessivi mc 5.817,00 edificabili come di seguito riportato :

ART. 15 – ZONA C1" RESIDENZIALE VIGENTE

….....omissis.....

Per l'ambito di intervento individuato nella cartografia di P.R.G. 1: 5000 con la sigla C1/A valgono le seguenti disposizioni :

Modalità di intervento - *Strumento urbanistico attuativo.*

Disciplina degli interventi - *destinazione d'uso residenziale*

- *volumetria massima edificabile mc 5.817,00 (netti);*
- *altezza degli edifici non maggiore a mq 7,50;*
- *non sono ammesse tipologie edilizie di tipo condominiale;*
- *il P.U.A. dovrà prevedere la realizzazione di tipologie edilizie del tipo plurifamigliare, aggregate in corpi di fabbrica opportunamente distribuiti all'interno dei lotti edificabili.;*
- *elaborato planivolumetrico indicativo approvato;*

Compatibilità idraulica - *dovrà essere integralmente rispettato quanto prescritto nel parere sulla valutazione di compatibilità idraulica espresso dal Genio Civile di Padova allegato alla relazione di variante .*

ART. 15 – ZONA C1" RESIDENZIALE VARIANTE

modifiche : parti introdotte in neretto sottolineato, parti eliminate in grigio evidenziato

….....omissis.....

Per l'ambito di intervento individuato nella cartografia di P.R.G. 1: 5000 con la sigla C1/A valgono le seguenti disposizioni :

Modalità di intervento - ***uno o più strumenti urbanistici attuativi***

Disciplina degli interventi - *destinazione d'uso residenziale*

	- volumetria massima edificabile mc 5.817,00 (netti) ***suddivisi in quattro lotti di mc 1.454,25 ciascuno;***
	- altezza degli edifici non maggiore a mq 7,50;
	- non sono ammesse tipologie edilizie di tipo condominiale;
	- il P.U.A. dovrà prevedere la realizzazione di tipologie edilizie del tipo plurifamigliare, aggregate in corpi di fabbrica opportunamemte distribuiti all'interno dei lotti edificabili;
	- elaborato planivolumetrico indicativo approvato;
	- le aree a standards , verde e parcheggio derivanti dall'attuazione dei P.U.A. dovranno essere realizzate, in quota parte, nell'area pubblica posta nord dell'ambito.
Compatibilità idraulica	*- dovrà essere integralmente rispettato quanto prescritto nel parere sulla valutazione di compatibilità idraulica espresso dal Genio Civile di Padova allegato alla relazione di variante .*

VERIFICA DIMENSIONAMENTO

La Variante prevede la modifica dell'articolo all'art. 15 – ZONA "C1" RESIDENZIALE" delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. ai sensi dell'art. 50, 4° comma lettera l) e non incide sul dimensionamento del Vigente P.R.G. ne del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) adottato con D.C.C. n. 52 del 26.09.2014.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

L'articolo 35 "Disposizioni relative al piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regione, province e comuni." della legge regionale n.. 11/2010, al comma 1, stabilisce che il piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del comune, "……qualora determini una nuova destinazione urbanistica dei beni ivi inseriti e sia approvato dal consiglio comunale, costituisce adozione di variante allo strumento urbanistico generale; la variante è approvata con le procedure di cui all'art. 18, commi 3,4,5 e 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11….." Per i comuni che non sono dotati di PAT , il medesimo art. 35 cita " ……*in deroga al comma 1, dell'articolo 48, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, le varianti allo strumento*

urbanistico generale di cui al comma 1, sono approvate con la procedura di cui ai commi da 4 a 8 dell'articolo 50 della legge regionale 27 giugno 1985, n.61, ovvero con la procedura di cui ai commi da 9 a 14 del medesimo articolo 50 nel caso di varianti relative a terreni classificati come agricoli dalla strumento urbanistico generale vigente o che comportino variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti da medesimo strumento urbanistico vigente."

Il Comune di Limena ha adotto il Piano di Assetto del Territorio con D.C.C. n. 52 del 26.09.2014, ne sul dimensionamento del Vigente P.R.G. approvato e pertanto, accertato che ai sensi dell'articolo 35 "Disposizioni relative al piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regione, province e comuni." della legge regionale n.. 11/2010, la Variante non comporta modifiche di destinazione d'uso relative a terreni classificati come agricoli dalla strumento urbanistico generale vigente o che comportino variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti da medesimo strumento urbanistico vigente , si precisa che i riferimenti normativi sono quelli previsti dall'**art. 50 commi da 4 a 8 della L.R. n. 61/85** .

Dicembre 2014

Il Responsabile dei Servizi Tecnici
arch. Davide Bonato