



PROVINCIA DI VERONA



COMUNE DI GREZZANA

Piano degli Interventi VARIANTE n° 4_II FASE

Relazione illustrativa

Elaborati adeguati alle determinazioni della Deliberazione di C.C. n. 2 del 30.01.2017

Adozione:

Delibera di CC n°5 del 16/03/2016

il Sindaco

Arturo Alberti

Approvazione:

Delibera di CC n°2 del 30/01/2017

l'Assessore all'Urbanistica

Plinio Menegalli

il Responsabile dell'Area Urbanistica

arch. Claudio Puttini

i progettisti:

d:rh architetti
associati

Arch. Sergio Dinale

Arch. Paola Rigonat Hugues

Arch. Enrico Robazza

collaborazione

Arch. Kristiana D'Agnolo



Gennaio 2017

progettisti incaricati



arch. Sergio Dinale
arch. Paola Rigonat Hugues
arch. Enrico Robazza

collaborazione
arch. Kristiana D'Agnolo

via Temanza 1
30174 Venezia Mestre
tel. 041.959850_041.0995174
fax. 041.8020082

via Pessina 15
22100 Como
tel/fax 031.3371748

studio@drhassociati.com
www.drhassociati.com

Indice

Premessa

1. Il Piano degli Interventi: finalità ed effetti dello strumento operativo comunale

2. Procedura per la formazione del Piano degli Interventi

3. Gli obiettivi e le azioni del Piano degli Interventi

_accordi pubblico/privati

_varianti verdi art.7 LR4/2015

_adeguamenti e modeste modifiche perimetri di zona o parametri

_flessibilità di intervento per gli edifici con Grado di Protezione

_individuazione scorpori/suddivisioni zona sottoposta a PUA

_specificazioni e modifiche alle norme tecniche operative

_sistemazioni e correzioni cartografiche o adeguamenti CTR/catastale

4. Gli elaborati costitutivi del PI

5. La verifica di assoggettabilità degli interventi a VInCA e VAS e la non necessità di VCI

6. Il dimensionamento

Premessa

Con Conferenza di Servizi decisoria (presente il Comune e la Regione Veneto) il giorno 15.7.2008 è stato approvato il **Piano di Assetto del Territorio** del Comune di Grezzana. Il PAT è divenuto efficace il giorno 17.09.2008, 15 giorni dopo la pubblicazione sul BUR n.73 avvenuta in data 02.09.2008.

Il Comune ha dato quindi avvio alla formazione del primo **Piano degli Interventi** (d'ora in poi denominato PI) secondo quanto previsto dalla Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e in particolare l'Art. 18 - Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi.

Il Comune di Grezzana si è dunque dotato del primo Piano degli Interventi (d'ora in poi denominato PI) dopo il Piano Regolatore Generale e, con una serie di successive Varianti, ha intrapreso il percorso di attuazione del Piano di Assetto del Territorio tramite una serie di successive varianti al primo PI.

Richiamando il ruolo dei due strumenti :

- il PAT, che si articola in disposizioni strutturali, è uno strumento d'indirizzo e di coordinamento che non produce effetti conformativi sulla proprietà dei suoli per le parti non oggetto di vincolo.

Il PAT mantiene efficacia a tempo indeterminato: i suoi indirizzi nonché le prescrizioni ed i vincoli, inibitori e tutori, individuati da tale strumento, sono diretti non solo al presente PI, ma anche ai Piani degli Interventi successivi a questo.

-il PI, invece, si articola in disposizioni operative e produce effetti conformativi della proprietà. Esso diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione nell'Albo Pretorio del Comune.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore, decadono le previsioni del PI relative alle aree di trasformazione non utilizzate o non convenzionate.

Il percorso di formazione del Piano degli Interventi del comune di Grezzana, tenuto anche conto del carattere "sperimentale" procedura al momento dell'avvio della sua redazione, è stato suddiviso in fasi, ordinate secondo priorità come previsto dall'art. 17 della LR 11/04:

- fase preliminare :

esplicitata con le "Varianti al P.I./P.R.G." n° 1, n° 2, n° 3, relative all'attivazione di accordi ritenuti strategici, con la Variante n° 4 relativa ai vincoli cimiteriali, con la Variante n° 5 relativa alla ricollocazione di una zona a parcheggio nella frazione di Bellori e l'istituzione del "Registro dei Crediti Edilizi". La fase preliminare si è conclusa con l'approvazione del PI avvenuta con delibera di CC n. 7 del 04/03/2010;

- fase 1 o Prima Fase:

ha affrontato la ricognizione e l'avvio del rifacimento degli elaborati grafici di piano; la formazione del piano direttore per la zona di riqualificazione e riconversione prevista all'art. 40 del PAT; il recepimento degli accordi di pianificazione stipulati dall'Amministrazione sino al mese di giugno 2010; la schedatura e le proposte di intervento per gli edifici siti in zona agricola non più funzionali alla conduzione del fondo. La Fase 1 è stata approvata con delibera di CC n° 47 in data 30/09/2010

- fase 2 o Seconda Fase:

ha affrontato la "restituzione" degli elaborati grafici del Piano degli Interventi in forma digitalizzata, comprendendo tutto il territorio comunale nella scala 1:5000 su base "carta tecnica regionale" e su base catastale, e la quasi totalità del territorio comunale nella scala 1:2000 su base catastale; il "ridisegno" del piano per effetto della

definizione delle zone di urbanizzazione consolidata effettuata dal Piano di Assetto del Territorio; l'accoglimento, ove consentito dalle norme statali e regionali vigenti, e dalla "filosofia" del piano, delle osservazioni formulate dai cittadini sia nella fase delle osservazioni al PAT, sia nella fase successiva alla approvazione; la revisione di parte delle schede dei Centri Storici; il recepimento di nuove schede di edifici siti in zona agricola non più funzionali alla conduzione dei fondi; l'analisi e le norme per le zone agricole; la revisione delle Norme Tecniche di Attuazione e del Regolamento Edilizio; la formazione del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale"; il recepimento di nuovi accordi di pianificazione; il recepimento di alcune modifiche di gradi di protezione per alcune schede dei "centri storici"; il riconoscimento di una "attività produttiva in zona impropria"; l'apporto di modifiche puntuali di "aggiustamento" alla zonizzazione discendenti dalle richieste presentate dalla cittadinanza e da iniziative promosse dalla Amministrazione specie in riferimento alle zone per servizi pubblici; l'apporto di modeste modifiche, soprattutto di chiarimento e semplificazione, alle "Norme Operative"; l'acquisizione negli elaborati di piano della nuova Carta Tecnica redatta dal Consorzio BIMA e recepita dalla Regione Veneto quale nuova CTR.

Per detta Seconda Fase sono state predisposte ed approvate tre Varianti: la Variante n° 1 al Piano degli Interventi-Fase 2 è stata approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 43 del 04.07.2012; successivamente è stata approvata la Variante n° 2 al Piano degli Interventi-Fase 2 con Delibera del Consiglio Comunale n° 52 del 13.09.2012; infine la Variante n° 3 al Piano degli Interventi-Fase 2 è stata approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 58 del 10.07.2013.

Si è resa ora necessaria una quarta variante per l'avvio della quale è stato illustrato il nuovo documento di indirizzi, con Delibera di Consiglio Comunale n° 33 in data 29.06.2015, denominato "Documento del Sindaco" e contenente le linee guida dell'amministrazione comunale per la formazione della variante.

Come richiesto dalla Provincia di Verona lo strumento urbanistico è adeguato al PTCP, come previsto dal combinato disposto dagli articoli 12,13 e 17 della legge urbanistica. I contenuti della presente variante sono descritti ai successivi capitoli; essa si caratterizza come variante parziale di carattere molto puntuale, prevalentemente orientata ad accogliere le richieste di rinuncia all'edificabilità ai sensi della LR n. 4/2015 art.7 e a risolvere situazioni puntuali di modesta entità.

Contestualmente alla redazione della Variante 4 al PI - Fase 2 è stato aggiornato il Regolamento Edilizio.

Con Delibera n° 5 del 16.03.2016 la Variante 4 al PI - Fase 2 è stata adottata in Consiglio Comunale.

La variante è stata successivamente sottoposta alla Commissione VAS, previa redazione di Rapporto Preliminare Ambientale, per la Verifica di Assoggettabilità a VAS con documentazione trasmessa in data 27.07.2016 ed in seguito integrata da dichiarazione di non necessità della procedura di valutazione di incidenza in data 03.08.2016.

Con Parere Motivato n° 211 del 09 novembre 2016 la Commissione VAS:

- ha dichiarato di aver verificato l'effettiva non necessità della valutazione di incidenza dando in merito, sulla base del principio di precauzione e ai fini esclusivi della tutela degli habitat e delle specie di cui alle Direttive comunitarie 92/43/Cee e 2009/147/Ce, una serie di prescrizioni;

- ha espresso parere di non assoggettare alla procedura VAS la Variante 4 al PI - Fase 2 prescrivendo di ottemperare in sede di attuazione del PI a tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal RAP e di recepire le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali ivi riportati nonché le prescrizioni VInCA ai sensi delle Direttive già sopra richiamate.

1. Il Piano degli Interventi: finalità ed effetti dello strumento operativo comunale

I contenuti del Piano degli Interventi sono stabiliti all'articolo 17 della LR n.11/2004, mentre le indicazioni operative sono contenute in diversi atti di indirizzo regionali.

Nell'attuazione dello strumento strutturale, il quale stabilisce criteri e parametri per un corretto governo e utilizzo del territorio, il piano operativo (PI) deve individuare le priorità in base alle quali perseguire interventi di trasformazione urbanistica e opere e servizi di interesse pubblico da realizzare stabilendo:

- destinazioni d'uso e parametri urbanistici;
- natura e tipologia delle opere o servizi di interesse pubblico (aree verdi, attrezzature scolastiche, servizi alla persona, servizi alla mobilità, etc.);
- la disciplina per regolare le trasformazioni urbanistiche attraverso modalità di attuazione che passano attraverso la pianificazione urbanistica attuativa;
- la disciplina per regolare gli interventi sul consolidato attraverso modalità di attuazione diretta;
- la disciplina per regolare gli interventi di trasformazione o completamento insediativi che pur essendo attuabili con intervento edilizio diretto sono soggetti a prescrizioni particolari e specificamente regolati;
- la disciplina per le trasformazioni connesse all'implementazione della rete ecologica e alla valorizzazione ambientale del territorio;
- la disciplina per il territorio rurale;
- la disciplina per le attività produttive in zona impropria.

I contenuti della Variante n° 4 al Piano degli Interventi - Fase 2 sono quelli di una variante parziale e consistono in modifiche molto modeste, inserite in un percorso di progressiva messa a punto dello strumento operativo e molte di esse consistono nel recepimento di rinunce ai diritti edificatori e relativa ri-classificazione dei terreni interessati in "zona agricola E" o zona a "verde privato" ai sensi della recente legge regionale 16 marzo 2015 n° 4 art. 7 "varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili".

La definizione della presente Variante è stata fondata su un percorso di partecipazione e coinvolgimento dei privati nella definizione delle scelte di pianificazione operativa principalmente attraverso:

- l'analisi e valutazione delle istanze preliminari sottoposte all'amministrazione comunale;
- l'inserimento di accordi pubblico/privato che rispondono a richieste di trasformazione urbanistica molto limitate e puntuali che sono state accolte con determinati criteri e limitazioni e a condizione della realizzazione di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali interventi sono regolati da Accordi ai sensi dell'art.6 della LR11/2004 per i quali è già stato sottoscritto dai privati un atto unilaterale d'obbligo.

Gli accordi pubblico-privato sono stati inseriti nel PI solo se coerenti con le previsioni degli strumenti sovraordinati e con i criteri di sostenibilità del PAT ; essi dovranno essere attuati attuarsi nel breve periodo, in tempi pre-fissati, pena la decadenza dell'accordo.

2. Procedura per la formazione del Piano degli Interventi

Per quanto riguarda l'iter di approvazione del PI, questo è fissato dall'articolo 18 della LR n.11/2004.

Le principali tappe compiute o da compiere sono:

- adozione in Consiglio Comunale con DCC n° 7 del 20 marzo 2012 del "Documento del Sindaco" e avvio della partecipazione rendendo nota con un avviso pubblico la possibilità di assumere proposte di accordo da privati (gli accordi seguono l'iter del PI del quale costituiscono parte integrante);
- adozione in C.C. del Piano degli Interventi;
- deposito presso la sede comunale entro 8 giorni dall'adozione e avvio del periodo di 30 giorni destinato alla consultazione pubblica;
- periodo di ulteriori 30 giorni per la formulazione di osservazioni;
- periodo di 60 giorni per la discussione in C.C. delle controdeduzioni alle osservazioni e per l'approvazione del PI;
- pubblicazione sul BUR del PI che diventa efficace dopo 15 giorni dalla pubblicazione stessa.

3. Gli obiettivi e le azioni della Variante 4 al Piano degli Interventi - Fase 2

La volontà della Amministrazione è stata quella di procedere alla stesura della Variante 4 al Piano degli Interventi - Fase 2 secondo i disposti della legge urbanistica regionale e in risposta alle richieste manifestate prioritariamente dai cittadini nonché da alcuni operatori economici.

La scelta di fondo perseguita con la redazione della variante in oggetto è comunque quella della massima tutela del territorio rurale, della riqualificazione del patrimonio edilizio già in essere, del contenimento delle trasformazioni (individuando interventi di dimensioni limitate qualora in ampliamento alla sagoma del "consolidato" riconosciuta dal Piano di Assetto del Territorio), infine della limitazione massima di nuove previsioni infrastrutturali.

Tutte le aree messe in gioco sono chiamate a contribuire alla riqualificazione territoriale e ambientale e all'aumento delle dotazioni.

Alcune istanze presentate da privati riguardano la richiesta di recedere da previsioni di conversione da zone produttive in zone residenziali e riguardano la "zona di riconversione e riqualificazione" recentemente disciplinata dal PI in attuazione alle previsioni del PAT. Dato il periodo e contesto socioeconomico tali previsioni appaiono adesso superate o comunque non più adeguatamente definite e spingono ad evidenziare la necessità di riformulare il PAT per quanto riguarda le previsioni inerenti le aree di riconversione. Per tale ragione le richieste dei privati riguardanti tali aree non hanno potuto trovare adeguato trattamento in questa variante al piano operativo, ma dovranno essere unitariamente trattate in una prossima variante al piano strutturale.

I temi e problemi affrontati con la presente variante sono di seguito elencati.

Complessivamente gli interventi, molti dei quali "in riduzione" rispetto alle previsioni edificatorie fino ad oggi in essere, rispettano l'assetto dei vincoli e delle tutele e confermano e rafforzano i criteri di riqualificazione e di razionalizzazione del tessuto insediativo esistente previsti dal PAT.

Accordi pubblico/privati

Con la Variante 4 al PI - Fase 2 entrano a far parte come strumenti operativi del Piano alcuni Accordi Pubblico Privato sottoscritti tra Comune e Parte Privata. Le proposte dei soggetti privati sono (e devono obbligatoriamente essere) coerenti e coordinate con gli strumenti di programmazione comunali (ad es. il Piano triennale delle opere pubbliche) di cui, nella concezione del nuovo strumento urbanistico operativo, rappresentano la principale risorsa; esse devono inoltre garantire il rispetto dei tempi di attuazione.

I benefici di interesse pubblico a questi connessi sono per esempio l'aumento della qualità urbana paesaggistica e ambientale connesso alla rimozione di un capannone con copertura in eternit a fronte della costruzione di un edificio residenziale, l'aumento della condizione di sicurezza stradale tramite la demolizione parziale e la delocalizzazione di volumi addossati alla sede stradale, l'acquisizione da parte del comune di Grezzana di contributi di sostenibilità finalizzati alla realizzazione di opere previste dal piano triennale delle opere pubbliche.

Varianti verdi art.7 LR4/2015

Con la Variante 4 al PI - Fase 2 è stato inoltre recepito il disposto della Legge regionale 16 marzo 2015, n° 4 art. 7 "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili" secondo la quale entro il 31 gennaio di ogni anno i comuni devono pubblicare nell'albo pretorio un avviso con il quale invitano gli aventi titolo, che abbiano interesse, a presentare entro i successivi sessanta giorni la richiesta di ri-classificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili senza che ciò modifichi il dimensionamento del PAT ed il calcolo della superficie agricola utilizzata (SAU).

adeguamenti e modeste modifiche perimetri di zona o parametri

Oggetto della presente Variante n° 4 sono anche un insieme di modeste modifiche alla zonizzazione del piano urbanistico riconducibili alle casistiche già previste dal PAT e già valutate ai sensi della VAS e della compatibilità idraulica con il piano strutturale in quanto rientranti nei parametri e criteri di sostenibilità stabiliti dal PAT stesso o dovute ad adeguamenti propri di un aggiustamento relativo al passaggio progettuale a scala di maggior dettaglio.

flessibilità di intervento per gli edifici con Grado di Protezione

Un altro insieme di istanze riguarda gli interventi sugli edifici tutelati da Grado di Protezione cioè tutti gli edifici esistenti all'interno del Centro Storico e dei Nuclei di Antica Origine, purché legittimati da titolo abilitativo alla data di adozione del P.I..

Nella gestione dello strumento urbanistico in numerosi casi, infatti, si è evidenziata la mancata rispondenza della schedatura degli immobili tutelati, redatta con il PRG ormai molto tempo addietro, alle attuali caratteristiche di alcuni immobili.

La necessità alla quale rispondere era quella di porre le condizioni con la nuova Variante n° 4 al PI per lo snellimento della possibilità di intervento in centro storico, qualora ne risultino compromessi i caratteri storico-architettonici o non corrispondenti ai gradi di vincolo di cui alla Scheda B sugli immobili tutelati, che ormai è stata redatta una trentina di anni fa.

Applicando le norme del PAT è stata rivista la normativa dell'articolo sulla "Zona A centro storico" in modo da rispondere, una volta approvata la presente variante, alla necessità di non dover seguire la procedura di variante al PI per modificare le categorie di intervento ammesse sugli edifici con grado di protezione compreso tra 4 e 9, laddove ne sussistano le condizioni e attraverso idonea analisi critica storico-documentale e documentazione della stessa, riguardante l'opera originale e le eventuali aggiunte o modifiche regolarmente assentite, redatta da tecnico esperto abilitato.

A garanzia della rispondenza e coerenza con gli obiettivi di tutela definiti nel PAT, la nuova norma prevista dal PI prevede che per:

- i gradi di protezione corrispondenti alla categoria tipologica definita nel PAT ad *alto valore storico ambientale* sono i GP 1, 2 e 3 non siano previsti margini di flessibilità;

- i gradi di protezione corrispondenti alla categoria tipologica definita nel PAT a *valore storico ambientale medio* sono i GP 4,5,6,7,8,9 sia possibile modificare gli interventi ammessi secondo quanto stabilito nella nuova norma (alla quale si rimanda (art. 36 Norme Operative di intervento del PI, "Variazione delle possibilità di intervento associate agli edifici con Grado di Protezione").

Avendo attribuito alle due categorie tipologiche i gradi di protezione di riferimento la disciplina degli interventi ammessi e della loro flessibilità viene stabilita tramite la presente Variante al PI determinando le modalità e procedure per gestire tramite L'Ufficio Tecnico l'eventuale ridefinizione degli interventi ammessi qualora il grado di protezione risulti dimostratamente inadeguato, senza doverlo tuttavia modificare.

individuazione scorpori/suddivisioni zona sottoposta a PUA

Con l'obiettivo generale di favorire un carattere di maggiore "snellezza" procedurale e quindi fattibilità degli interventi previsti dal PI in risposta ad alcune esigenze espresse con le istanze dei privati sono stati individuati:

- perimetri autonomi di attuazione di zone C2 assoggettate a PUA prevedendo che ciò non precluda la fattibilità degli interventi nelle rimanenti aree soggette a PUA o garantendo che la realizzazione delle urbanizzazioni venga effettuata in cambio della ri-perimetrazione richiesta;

- una norma generale che disciplina la possibilità di scorporo di comparti autonomi nelle zone C1 soggette a PUA, sempre garantendo che la realizzazione delle urbanizzazioni sia effettuata in cambio della ri-perimetrazione richiesta e purché venga verificato e documentato che non vi sia pregiudizio per la realizzazione degli ambiti di intervento successivi.

specificazioni e modifiche alle norme tecniche operative

Le norme del PI sono state sistemate e corrette attraverso una revisione della numerazione dell'articolato normativo, l'inserimento di prescrizioni assunte da enti preposti e l'eliminazione di contenuti già disciplinati nel Regolamento Edilizio o da altre norme sovraordinate.

Per rispondere ad alcune esigenze espresse attraverso le istanze al PI che riguardano problematiche che possono essere trattate con modifiche normative generali anziché con una disciplina particolare sono state introdotte alcune modifiche alle Norme Operative quali ad esempio:

-individuazione nuova zona "D4S" di valorizzazione Turistico-Alberghiera

Con l'obiettivo generale di favorire la valorizzazione turistica del territorio è stata definita una norma specifica per un'area attualmente occupata da edifici residenziali che hanno sviluppato un'attività di Bed&Breakfast in ingresso al centro urbano. La norma è finalizzata a consentire l'insediamento di attività di tipo alberghiero nel rispetto dei caratteri architettonico-paesaggistici dell'ambito e perciò con un indice di edificabilità piuttosto contenuto e modalità di insediamento delle nuove volumetrie e di realizzazione degli interventi disciplinate attraverso specifiche prescrizioni.

-nuova norma per la zona D2 1/1 AS

Per ampliare le possibilità di sviluppo delle zone così individuate si ammette l'attività commerciale nella misura del 50% delle superfici e dei volumi stabiliti dalla convenzione, fatto salvo il rispetto e reperimento degli standard.

-nuova norma per la zona F3

Per non penalizzare gli edifici esistenti o assentiti all'interno di tali zone al momento della redazione della presente variante al PI è consentito che tali edifici possano mantenere la destinazione d'uso esistente o assentita anche se diversa dalla destinazione a servizi per il gioco e lo sport.

_sistemazioni e correzioni cartografiche o adeguamenti CTR/catastale

infine la presente variante contiene alcune modifiche dovute a ricognizioni di stati di fatto, anche per raffronto tra carta tecnica regionale e catastale, o a correzioni di meri errori materiali riscontrati nei documenti di piano.

4. Gli elaborati costitutivi della Variante 4 al PI - II Fase

La Fase 2 - VARIANTE 4 - del Piano degli Interventi si compone dei seguenti elaborati:

Elaborati cartografici:

Ctr 5000	Ctr 2000	Catasto 5000 (tavole complementari)
Tavola C1	Tavola D1 Corso-Martin	Tavola C1
Tavola C2	Tavola D2 Dorighi - Bellori	Tavola C2
Tavola C3	Tavola D3 Orsara - Arzerè	Tavola C3
Tavola C4	Tavola D4 Polinari - Lugo - Nogare	Tavola C4
Tavola C5	Tavola D5 Corrubio	Tavola C5
Tavola C6	Tavola D6 Villaggio del sole - Lugo Campagne Stallavena - Reolto - Coda	Tavola C6
Tavola C7	Tavola D7 Rosaro	Tavola C7
	Tavola D8 Azzago - Contrada Dossi Lavello Lumiago	
	Tavola D9 Vigo - Alcenago - Rupiano Stallavena	
	Tavola D10 Carrara - Pozzo - Grezzana Calcari	
	Tavola D11 Romagnano - Loc. Monte dei Lauri	
	Tavola D12 Grezzana centro - Borgo San Carlo Loc. Costa Grande	

Elaborati testuali:

- Relazione illustrativa
- Aggiornamento Banca Dati del Quadro Conoscitivo
- Norme Operative di Intervento
- Dimensionamento

Schede Normative:

- Schede degli Accordi Pubblico-Privato ex art. 6 LR 11/2004;
- Schede centro storico. Aggiornamento schede.
Scheda B unita edilizia n° 2 SEZ. RILEVAMENTO N.1/2 - A
Scheda B unita edilizia n° 3 SEZ. RILEVAMENTO N. 1/2 - A

Elaborati di Valutazione PRE ADOZIONE:

- Esclusione della VAR4_PI-II FASE dalla procedura VAS e dalla VCI
- Dichiarazione di non necessità di VinCA

allegati:

- Valutazione delle ISTANZE foglio 2 _ PAT - PI Vigente - PI VAR4_II FASE
- Valutazione delle ISTANZE foglio 3 _ PAT - PI Vigente - PI VAR4_II FASE
- Valutazione delle ISTANZE foglio 4 _ PAT - PI Vigente - PI VAR4_II FASE
- Valutazione delle ISTANZE foglio 5 _ PAT - PI Vigente - PI VAR4_II FASE
- Valutazione delle ISTANZE foglio 6 _ PAT - PI Vigente - PI VAR4_II FASE
- Valutazione delle ISTANZE foglio 7 _ PAT - PI Vigente - PI VAR4_II FASE
- Modifiche, correzioni e riclassificazioni - aggiornamento PI _ PI Vigente - PI VAR4_II FASE

Elaborati di Valutazione TRA ADOZIONE E APPROVAZIONE:

- Rapporto Preliminare Ambientale
- Relazione tecnica allegata alla Dichiarazione di cui all'All. E alla DGR n. 2299
09/12/2014

allegati:

- SCHEDE ISTRUTTORIE - OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE N. 4 P.I.

Elaborati informatici:

DVD Banche dati alfanumeriche e vettoriali relative alla Variante 4 del PI - Fase II approvata (il DVD viene completato e consegnato una volta approvata la variante)

Restano comunque validi tutti gli elaborati costitutivi del Piano degli Interventi sopra non citati ma approvati dal Consiglio Comunale nelle precedenti fasi di formazione del piano stesso. Per un elenco completo degli elaborati costitutivi del PI si veda l'articolo 3 delle Norme Operative di Intervento.

5. La verifica di assoggettabilità degli interventi a VIncA e VAS e la non necessità di VCI

considerazioni sulla VCI

La fase 2 del Piano degli Interventi di Grezzana è stata definita sulla base della Valutazione di Compatibilità Idraulica redatta durante la formazione del piano (dicembre 2010) sulla base di uno studio idraulico che definisce l'ammissibilità delle previsioni contenute nello strumento urbanistico, prospettando soluzioni corrette dal punto di vista dell'assetto idraulico del territorio e dimostrando la coerenza delle previsioni urbanistiche con le prescrizioni di tutela del PAI.

Lo studio idraulico fornisce indicazioni per garantire la sicurezza adeguata agli insediamenti previsti dalla Fase 2 del Piano degli Interventi tenendo conto dei criteri generali contenuti nel PAI, nel PTCP e le indicazioni del Consorzio di bonifica avente competenza territoriale nel Comune di Grezzana, nonché seguendo le indicazioni e le prescrizioni stabilite nella precedente fase del PI e nel PAT.

Nessuno degli interventi previsti dalla Variante n°4 al PI - Fase 2 descritti in questa relazione illustrativa comporta un' impermeabilizzazione potenziale che non risulti già valutata dal PAT e disciplinata dal PI. La condizione idraulica del territorio comunale non segnala significative condizioni di criticità o pericolosità idraulica, tuttavia il criterio di compensazione minimo da garantire per interventi di tipo residenziale viene stabilito dal Consorzio con il rapporto minimo da rispettare di 500 mc/ha di volume compensativo e la disciplina dell' articolo 7 delle Norme Tecniche Operative. L'Art. 7 delle NTO del PI viene confermato con la presente VAR4_PI_Fase2 la quale mantiene la prescrizione che il progetto definitivo delle misure compensative da svilupparsi in fase attuativa di ogni accordo di pianificazione stipulato o da stipularsi sia redatto secondo le prescrizioni dei Consorzi di Bonifica competenti e sia sottoposto alla valutazione ed approvazione dei predetti Consorzi.

considerazioni sulla VIncA

Gli interventi previsti dalla variante in oggetto non hanno alcuna interferenza su aree naturali protette e si presentano come modifiche prevalentemente rivolte alla riduzione dei carichi insediativi sul territorio e al miglioramento della qualità urbanistica ed ambientale pertanto la variante non necessita di alcuna procedura di valutazione di incidenza ambientale (per presa visione si rimanda alla Relazione tecnica allegata alla Dichiarazione di cui all'All. E alla DGR n. 2299 del 09/12/2014)

Come anticipato nella Premessa della presente Relazione, con Parere Motivato n° 211 del 09 novembre 2016 la Commissione VAS ha dichiarato di aver verificato l'effettiva non necessità della valutazione di incidenza dando in merito, sulla base del principio di precauzione e ai fini esclusivi della tutela degli habitat e delle specie di cui alle Direttive comunitarie 92/43/Cee e 2009/147/Ce, una serie di prescrizioni; da ottemperare in fase di attuazione del PI.

considerazioni sulla VAS

Dall'analisi delle modifiche introdotte e del dimensionamento della variante in oggetto, sintetizzato nel capitolo successivo e riportato in apposito elaborato di piano, si evince come complessivamente essa vada a ridurre le pressioni sul territorio risultando migliorativa sotto l'aspetto della sostenibilità ambientale.

Per una più approfondita analisi delle considerazioni e valutazioni che consentono di escludere la presente variante dalla documentazione, inviata alla Commissione regionale VAS, redatta per l'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 152/2006. Questa è stata presentata dal Comune di Grezzana alla Regione Veneto sez. coordinamento commissioni VAS VINCA NUVV in data 27.07.2016 ed in seguito integrata da dichiarazione di non necessità della procedura di valutazione di incidenza in data 03.08.2016.

Come già detto in Premessa, con Parere Motivato n° 211 del 09 novembre 2016 la Commissione VAS ha espresso parere di non assoggettare alla procedura VAS la Variante 4 al PI - Fase 2 prescrivendo di ottemperare in sede di attuazione del PI a tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal RAP e di recepire le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali ivi riportati nonché le prescrizioni VInCA ai sensi delle Direttive già sopra richiamate.

6. Il dimensionamento

La Variante n°4 al PI - Fase 2 è definita nel rispetto del dimensionamento previsto dal PAT per i diversi Ambiti Territoriali Omogenei e prevede una complessiva riduzione del dimensionamento della nuova edificabilità a fronte di un' aumento delle previsioni di aree a standard.

La localizzazione delle nuove previsioni o degli interventi in riduzione del dimensionamento previgente è stata determinata dal confronto con le esigenze espresse dai privati: la variante ha principalmente risposto a richieste di riclassificazione di zone e rinuncia all' edificabilità ai sensi dell'art.7 "varianti verdi" della LR 4/2015 e a istanze inerenti interventi più flessibili sul patrimonio edilizio esistente. Inoltre gli accordi pubblico/privati introdotti con la variante riguardano anch' essi cubature molto contenute (2300 mc max TOTALI) per la realizzazione di singoli edifici mono-bifamigliari oppure il trasferimento di volumetrie demolite contestuale al ripristino dei luoghi.

La geografia delle variazioni introdotte dal piano non segue logiche di disegno urbanistico complessive ma le istanze espresse dagli abitanti delineando tuttavia un complessivo contenimento ed una riduzione degli ambiti destinati all'urbanizzazione coerentemente con le logiche di salvaguardia territoriale del PAT.

DIMENSIONAMENTO PER ATO						
ATO	ZONA B	ZONA C	ACCORDI P/P	TOTALE	ABITANTI TEORICI	FABBISOGNO STANDARD
	MC	MC	MC	MC	220 MC/AB	30 MQ/AB
ATO 1 FONDOVALLE	-15.617	-7.203	1.500	-21.320	-97	-2.907
ATO 2 COLLINA OVEST	-2.859	0	0	-2.859	-13	-390
ATO 3 COLLINA EST	3.710	-11.976	800	-7.466	-34	-1.018
TOTALE	-14.766	-19.179	2.300	-31.645	-144	-4.315

Carico insediativo, abitanti teorici e aree a standard

La verifica delle trasformazioni di destinazione di zona relative ad ambiti con destinazione residenziale introdotte dalla presente variante al Piano degli Interventi porta ad un decremento delle volumetrie previste pari a -31.645 mc corrispondenti a -144 abitanti teorici.

Conseguentemente a il fabbisogno di standard decresce (-4.315 mq).

Le aree a standard individuate dalla Variante 4 al PI-Fase 2 sono più estese di quelle del PI previgente con un incremento di +7.330 mq; complessivamente la variante delinea perciò un sensibile aumento della dotazione di standards pro-capite.

Consumo di Superficie Agricola Utilizzata

Per quanto riguarda la tabella di sintesi che segue si riportano i dati che dimostrano che la SAU consumata ha un valore negativo, cioè è inferiore a quella ripristinata con l'applicazione della LR 4/2015, dimostrando il rispetto del dimensionamento del PAT relativamente al consumo di S.A.U.:

SAU	
ST complessiva interessata dalla variante	190.538 mq
TOT SAU utilizzata dalla VAR4_PI-Fase 2 Consumata	9.749 mq
TOT SAU ripristinata	17.809 mq