

Comune di

# Mogliano Veneto

Provincia di Treviso

Regione del Veneto



## PRG Variante Verde

PIANO REGOLATORE  
GENERALE  
APRILE 2018

Seconda Variante Verde per la  
riclassificazione di aree edificabili  
(Art. 7 L.R. 4 del 16/03/2015)



## Relazione tecnica

SINDACO

CAROLA ARENA

DIR. AREA TECNICA Arch. Salvina Sist



**AGRI.TE.CO.** Ambiente Progetto Territorio sc  
Istituto di Ricerca riconosciuto dal  
Ministero dell'Istruzione e della Ricerca, dal  
Ministero delle Politiche Agricole Forestali ed  
inserita nell'European Directory of Fisheries and  
Aquaculture Research UE

Via C. Mezzacapo, 15 - 30175 Marghera Venezia  
www.agriteco.com  
agriteco\_info@agriteco.com  
agriteco@pec.it  
Tel. +39 041920484 - Fax 041930106

ricerca **research**  
pianificazione **planning**  
progettazione **project**

per la sostenibilità, la  
resilienza degli ambienti  
di transizione, lo sviluppo  
delle comunità locali

for sustainability, the  
resilience of transition  
landes, the development  
of local communities

Dott. Alessandro Vendramini  
Dott. Urb. Alessandro Calzavara  
Dott. Roberta Rocco  
Dott. Urb. Federico Zoccarato  
Ing. Loris Lovo  
Dott. Francesca Pavanello  
Arch Paola Barbato

ADOTTATO D.C.C. n. del  
APPROVATO D.C.C. n. del

## SOMMARIO

1	PREMESSA.....	3
1.1	PIANIFICAZIONE COMUNALE .....	4
1.2	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....	4
2	ELENCO DEI RICHIEDENTI.....	5
3	SCHEDE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE .....	6
4	SINTESI DELLA VARIANTE ED EFFETTI SUL DIMENSIONAMENTO DEL PRG .....	21

## 1 PREMESSA

La Regione del Veneto ha approvato il 16 marzo 2015 la L.R. n°4 *“Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali”* introducendo le cosiddette *“Varianti Verdi”*, che consentono ai Comuni di operare, su richiesta dei cittadini, la restituzione all’uso agricolo o naturale dei suoli interessati, attraverso una loro riclassificazione urbanistica, allo scopo di avviare politiche attive di contenimento del consumo di suolo e di inversione del processo di urbanizzazione. Si tratta, in sintesi, di una nuova tipologia di variante urbanistica, che affrontando le nuove tematiche emerse sull’uso del suolo, comporta anche un significativo sgravio dell’imposizione fiscale immobiliare a carico dei proprietari dei suoli interessati a fronte della rinuncia volontaria ai diritti acquisiti.

Si tratta di una procedura iterativa, in quanto spetta al Comune ogni 31 gennaio pubblicare un avviso per l’inoltro, entro i sessanta giorni successivi, delle richieste di riclassificazione di aree edificabili da parte degli aventi diritto. Tali richieste devono essere esaminate nei sessanta giorni successivi, secondo criteri di coerenza con le finalità della legge regionale, valutando la coerenza con gli strumenti pianificatori comunali, approvando successivamente una apposita variante al piano degli interventi, secondo la procedura di cui all’art. 18 (commi da 2 a 6) della L.R. 11/2004. La suddetta variante non influisce sul dimensionamento del PAT e sul calcolo della superficie agricola utilizzata (SAU). Nel caso in cui il comune non sia dotato di PAT, il medesimo art. 7 stabilisce che il Comune, entro sessanta giorni dal ricevimento, valuti le istanze e, qualora ritenga le stesse coerenti con le finalità di consumo del suolo, le accolga mediante approvazione di specifica variante al Piano Regolatore Generale secondo 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.

Poiché le determinazioni in ordine all’accoglimento delle richieste rientrano nelle competenze esclusive dell’Amministrazione Comunale, va precisato che queste, pur non dando luogo a particolari aspettative da parte dei privati, devono essere formalmente riscontrate a seguito dell’approvazione della variante, valutandone singolarmente il rapporto con la programmazione urbanistica vigente e la congruenza localizzativa e dimensionale delle aree da riclassificare, avendo in particolare cura la non lesività di diritti di terzi o il pregiudizio di previsioni di piano o accordi di interesse pubblico. Infine va ricordato che tali varianti non possono interessare aree già edificate o che abbiano espresso (anche parzialmente o indirettamente) la propria capacità edificatoria.

## 1.1 PIANIFICAZIONE COMUNALE

Il comune di Mogliano Veneto è attualmente dotato di PRG (Piano Regolatore Comunale) aggiornato a seguito dell'approvazione con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 10.4.2012 della variante tecnica al PRG n. 84.

Non essendo il Comune dotato di Piano di Assetto del Territorio vigente (solo adottato con D.C.C. n. 7 del 26.02.2018), la variante di PRG segue le procedure previste 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. Si riporta pertanto l'estratto dell'articolo n°50 della L.R. 61/1985:

*"...Art. 50 – Varianti parziali.*

*6. Le varianti parziali di cui al comma 4 sono adottate dal consiglio comunale ed entro cinque giorni sono depositate a disposizione del pubblico per dieci giorni presso la segreteria del comune e della provincia; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'albo del comune e della provincia e mediante l'affissione di manifesti, nonché attraverso altre eventuali forme di pubblicità deliberate dal comune. Nei successivi venti giorni chiunque può presentare osservazioni alla variante adottata.*

*7. Il consiglio comunale entro trenta giorni dalla scadenza del termine stabilito per la presentazione delle osservazioni. Approva la variante apportando le eventuali modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni pertinenti e la trasmette alla Regione per la pubblicazione..."*

Una prima *"Variante Verde per la riclassificazione di aree edificabili"* è stata approvata con D.C.C. n°3 in data 25.01.2018 e riferita alle richieste pervenute nell'anno 2016.

## 1.2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

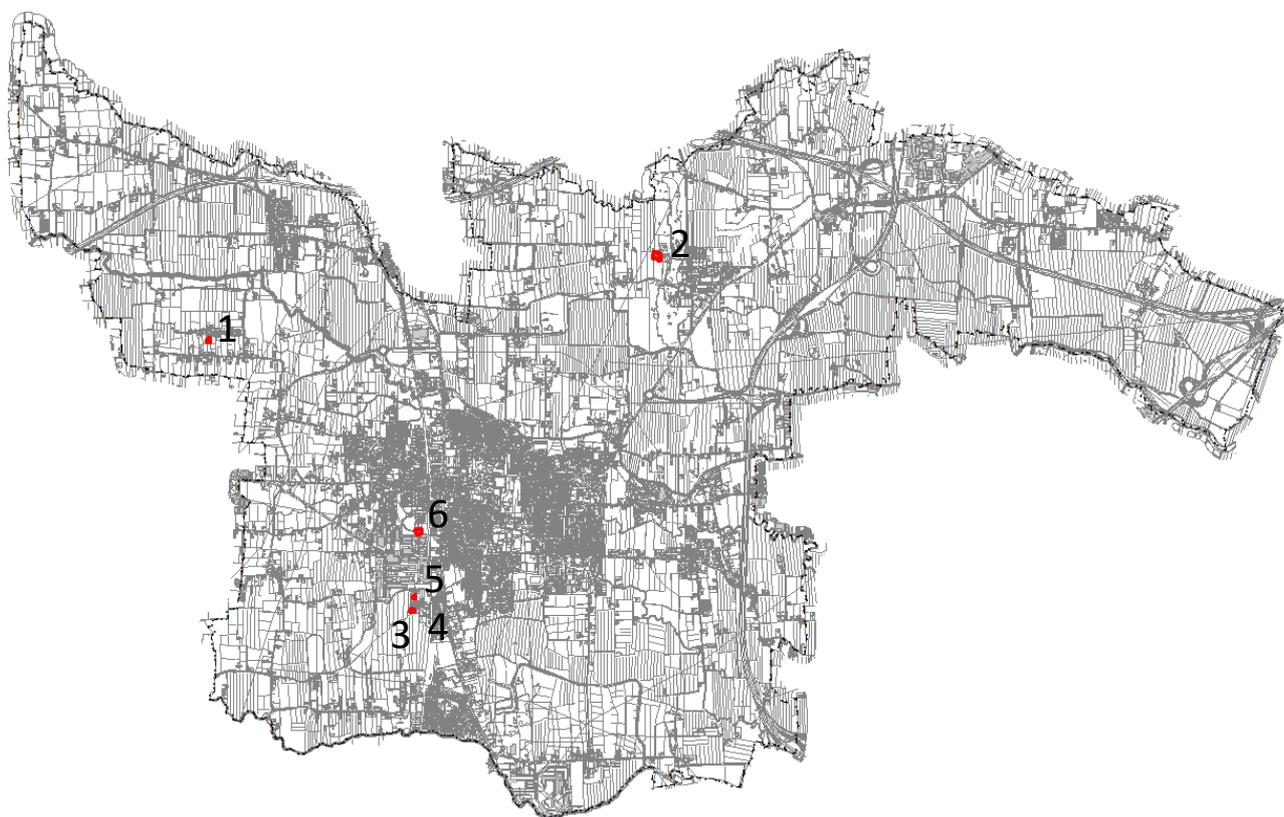
La *"Variante Verde per la riclassificazione di aree edificabili"* approvata con D.C.C. n°3 in data 25.01.2018 ha apportato la modifica delle Norme Tecniche di Attuazione integrando gli Artt. 26 e 36 riferiti alla disciplina delle sottozone E3 *"Aree caratterizzate da elevato frazionamento fondiario, utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali"* e delle zone ad *"Aree a verde privato vincolato e parchi e giardini di interesse storico vigente"* con lo scopo di privare le aree riclassificate con variante verde della potenzialità edificatoria espressa.

Per tale scopo è stata inserita al termine dei rispettivi articoli la seguente integrazione normativa: *"Nelle aree riclassificate attraverso Variante Verde non è ammessa l'edificazione ai sensi dell'articolo 7 della Legge Regionale n. 4/2015"*.

## 2 ELENCO DEI RICHIEDENTI

Il comune di Mogliano Veneto ha reso nota la possibilità di richiedere la riclassificazione di aree edificabili di proprietà, affinché siano private delle potenzialità edificatorie riconosciute dallo strumento urbanistico vigente tramite apposita istanza scaricabile dal sito del comune o reperibile presso l'ufficio tecnico comunale. Il bando è stato pubblicato per l'anno 2017 in data 25.09.2017 con scadenza del deposito delle richieste il 26.11.2017 e per l'anno 2018 in data 31.01.2018 con scadenza delle richieste il 01.04.2018.

Allo scadere dei termini sono pervenute complessivamente n° 6 richieste di riclassificazione, tutte relative al bando riguardante l'anno 2017, la cui localizzazione è riportata nel cartogramma sottostante.



Localizzazione delle richieste su Carta Tecnica Regionale

NUMERO	DATA RICHIESTA	N° PROTOCOLLO	RICHIEDENTE	LOCALIZZAZIONE CATASTALE
1	2.10.2017	33635	Artuso Armando	foglio 6 mapp. 108
2	26.10.2017	36917	Michielan Angelo	foglio 4 mapp. 381
3	16.10.2017	35502	Fantin Gabriella, Gozzi Miriam, Gozzi Roberta	foglio 35 mapp. 963
4	16.10.2017	35505	Fantin Gabriella, Gozzi Miriam, Gozzi Roberta, Fantin Giacinto	foglio 35 mapp. 1238 - 1239
5	6.11.2017	38123	Baldassa Ennio, Tesser Gabriella	foglio 35 mapp. 302
6	23.11.2017	40595	Siebezzi Francesco, Grotta M. Elena	foglio 32 mapp. 1080

### 3 SCHEDE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE

Nelle schede di variante riportate di seguito è presente una descrizione sintetica dell'osservazione, la localizzazione su cartografia di PRG, il parere tecnico e, nel caso di accoglimento della richiesta, la modifica cartografica del relativo elaborato di piano.

## LEGENDA

### ZONE

	A Centro Storico		E4 Zona Agricola con preesistenze insediative
	B Zona di Completamento		Attività agroindustriali
	B* Zona di Completamento ACPM Variante parziale al P.R.G. n. 30		F1.1 Zona per l'Istruzione
	C1 Zona di Espansione		F1.2 Zona per Attrezzature di Interesse Comune
	C2 Zona di Espansione		F1.3 Zona per Attrezzature a verde
	D1 Zona Artigianale, Industriale, Commerciale		AR, Aree da rinaturalizzare
	D2 Zona Commerciale, Direzionale, attività artigianali di servizio		F1.4 Zona per Attrezzature a Parcheggio
	D3 Zona Insediamenti Turistici, Ricreativi		F2, Zona per Attrez. scolastiche, di Int. Comune, per il Gioco
	DS Aree con attività da Confermare, Bloccare, Delocalizzare, inutilizzate		Area a Cimitero
	E1 Zona Agricola specializzata		Cave Senili
	E2 Zona Agricola di primaria importanza		Zona a Verde Privato Vincolato
	E3 Zona Agricola ad elevato frazionamento		

### PERIMETRI

	P.E.E.P.		Autorizzazione ambientale ai sensi del D.lgs n. 152 del 2006
	Programma Integrato		Sportello Unico
	Progetto Unitario		
	Strumento Urbanistico Attuativo Obbl.		

### CARATTERISTICHE DELLE ATTIVITA'

	Attività produttive da bloccare		Attività produttive da trasferire
	Attività produttive da confermare		Sportello unico

### VIABILITA'

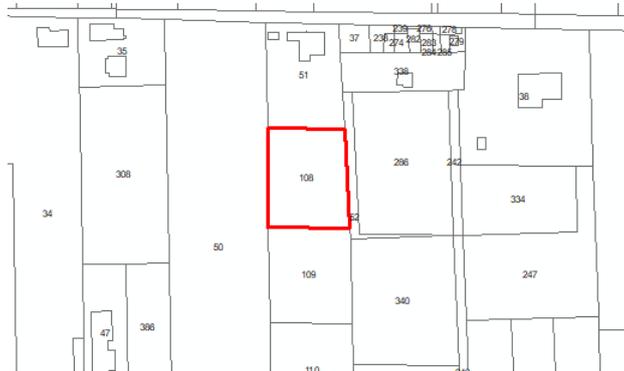
	Viabilità di progetto		Parcheggio di progetto
	Arredo stradale di progetto		Aree a servizio strada
	Confine comunale		Alberature di pregio
	Percorsi ciclabili pedonali e misti		Siepi Esistenti
			Filari alberati

### Legenda delle tavole 13.1 "Zone Territoriali Omogenee"

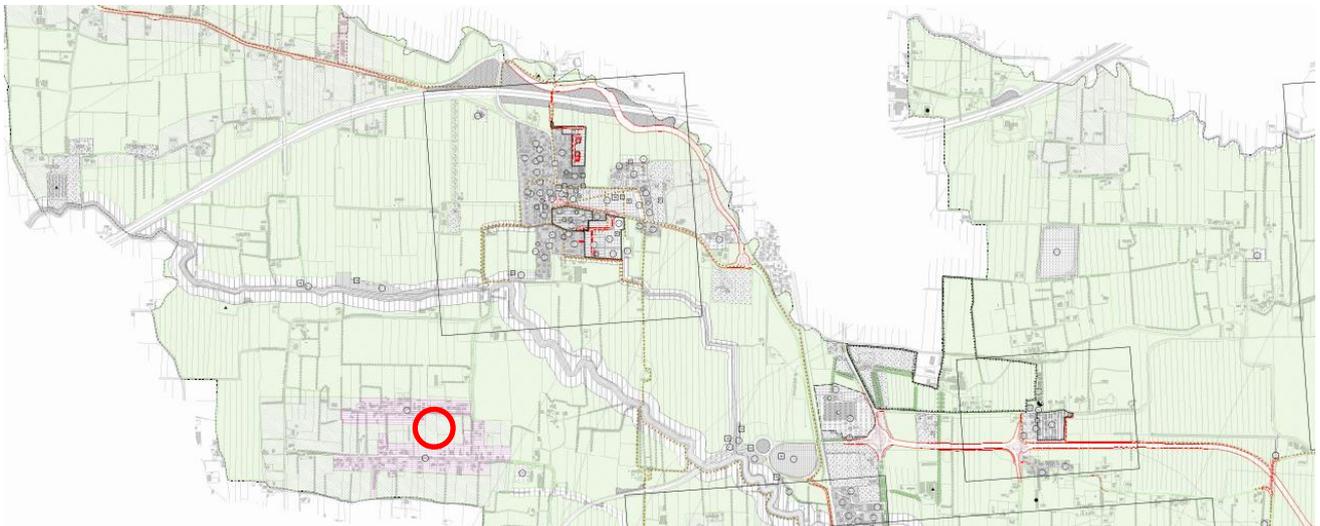
	Variante Verde
--	----------------

## 01 ARTUSO ARMANDO

Oggetto della richiesta è la privazione della potenzialità edificatoria dell'area di proprietà prevista dallo strumento urbanistico vigente, sita lungo Via Fratelli Bovo e attualmente classificata parte in ZTO E4 "E4 Zona Agricola con presistenze insediative" e parte in ZTO E3 "Zona Agricola ad elevato frazionamento".



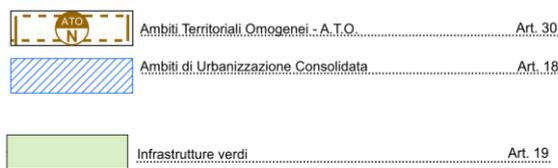
Estratto catastale: foglio 6 mappale 108



Estratto di PRG: Zone Territoriali Omogenee, Tavola 1.1.1a - Quadrante Nord Ovest



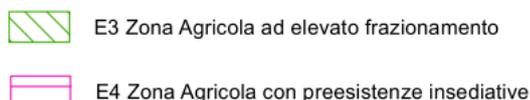
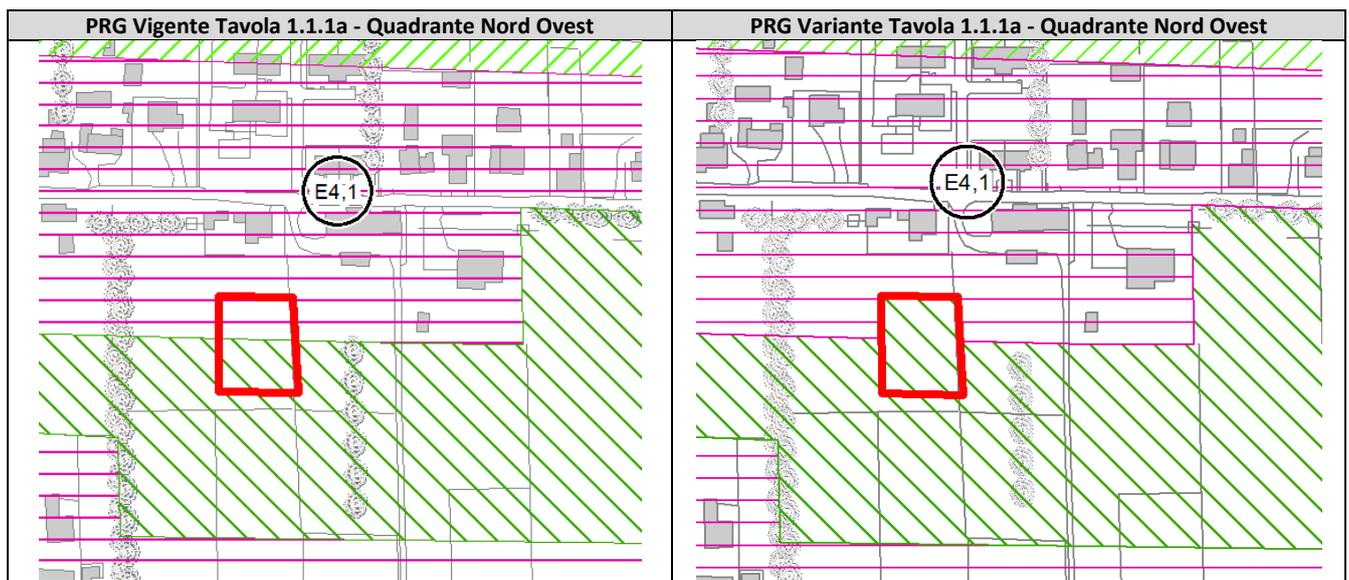
N.	DATA	N° PROT.	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE	RICHIESTA	PREVISIONI DI PRG
1	02.10.2017	33635	foglio 6 mappale 108	1.539 mq	DECLASSAMENTO ZONA	ZTO E3 (874 mq), ZTO E4 (665 mq)



**Tavola 4 del PAT adottato "Trasformabilità"**

Il Piano di Assetto del Territorio, adottato D.C.C. n. 7 del 26.02.2018, classifica l'area come "Ambito di urbanizzazione consolidata" e "Infrastrutture verdi" quali: "reti di aree naturali e seminaturali pianificate a livello strategico con altri elementi ambientali, progettate e gestite in maniera da fornire un ampio spettro di servizi ecosistemici".

La richiesta è stata valutata positivamente, in quanto area marginale, di modeste dimensioni e non incidente con l'assetto urbanistico dell'area prefigurato dalla pianificazione vigente e da quella adottata, pertanto la porzione dell'ambito classificata con ZTO E4 sarà inglobata nell'area agricola adiacente classificata come ZTO E3 "Zona Agricola ad elevato frazionamento". Essendo l'ambito oggetto di richiesta di Variante Verde l'edificazione non sarà ammessa come da Art. 26 delle Norme Tecniche Attuative come integrate dalla prima Variante Verde approvata con D.C.C. n°3 in data 25.01.2018.



## 02 MICHELAN ANGELO

L'area oggetto di richiesta è localizzata in Via della Croce in località Zerman ed è costituita da una porzione di villa storica con barchesse e da una serie di edifici a carattere rurale quali stalla, tettoie, magazzini risalenti agli anni '60, oggetto di attività agricola.

N.	DATA	N° PROT.	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE	RICHIESTA	PREVISIONI DI PRG
2	12.10.2017		foglio 4 mappale 381	3.590 mq	MODIFICA ZTO	VERDE PRIVATO VINCOLATO



Estratto di PRG: Zone Territoriali Omogenee, Tavola 1.1.2a - Quadrante Nord Est e focus sull'area oggetto di richiesta

Il PRG vigente, nella tavola dei vincoli, individua, ai sensi della L.1089/1939, tutto il compendio sia la porzione storica, sia gli immobili di espansione recente, l'area inoltre è classificata dallo strumento urbanistico vigente come Verde Privato Vincolato.



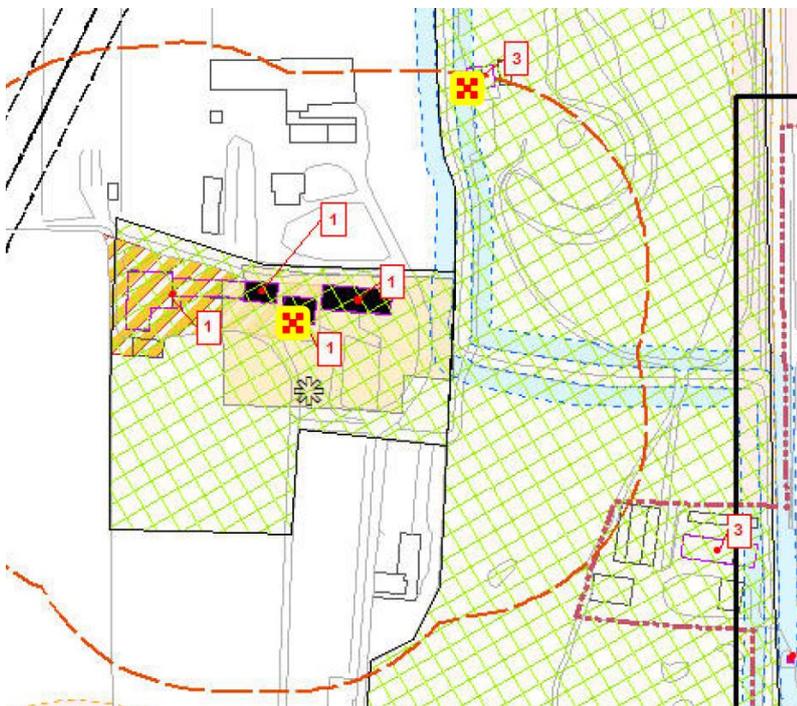
Ortofotopiano con individuazione dell'ambito oggetto di richiesta

Una prima richiesta riguarda l'introduzione di una differenziazione (per quanto riguarda i i vincoli di protezione) tra nucleo storico del complesso (villa veneta, barchesse e parco pertinenziale) ed immobili di espansione recente (stalla, tettoie, magazzini, aree scoperte pertinenziali), considerati estranei alla storicità del paesaggio.

Inoltre si richiede la riclassificazione dell'area edificabile evidenziata affinché sia privata della potenzialità edificatoria attualmente riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e sia resa inedificabile, in applicazione dell'Art. 7 della L.R. 16 Marzo 2015 n°4, in quanto di pertinenza degli edifici con funzioni prettamente rurali e senza alcuna valenza storico-testimoniale.

Nella "Tavola operativa dei vincoli - 02 Nord Est", che dà una lettura coordinata del combinato disposto tra P.R.G. e P.A.T. gli edifici risultano vincolati con grado di protezione 1 e l'ambito di pertinenza è area di tutela delle ville venete, a seguito del DM 16/06/1966.

L'articolo 32 del PALAV identifica l'intero ambito (classificato con il numero 10) come "Parchi e giardini storici di non comune bellezza". Inoltre nell'area oggetto di richiesta è individuato un allevamento zootecnico intensivo.



### VINCOLI SUGLI EDIFICI

art.11 N.T.A. P.R.G. art.5 N.T.A.

- Numero grado di protezione (PRG)
  - Edifici di carattere religioso di interesse storico = REL
  - Edifici individuati ai sensi della L.R. 24/85 = AGR
  - Manufatti costituenti documenti della civiltà industriale = IND
  - Altrezzature per il transito = TRA
  - Manufatti idraulici = IDR
  - Demolizioni previste = DEM
- Edifici vincolati ex Legge 1089/39 con decreto (PAT)
- Edifici vincolati ex Legge 1089/39 pubblici con età > 70 (PAT)
- Edifici qualificanti del Terraglio (PRG)
- Edifici qualificanti del Terraglio e vincolati ex Legge 1089/39 con decreto (PRG+PAT)
- Edifici detrattori del Terraglio (PRG)
- Vincolo di conservazione della facciata grado di protezione 4 (PRG)

- Ville Venete
- Aree di tutela delle ville

### VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

- Ambiti naturalistici di livello regionale ai sensi dell'art. 19 delle N.di A. del P.T.R.C. del 1992
- Zone umide ai sensi dell'art. 21 del N. di A. del P.T.R.C. del 1992
- Centri storici minori ai sensi della L.R. 80/1980
- Centri storici ai sensi della L.R. 80/1980
- Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola
- Aree vincolate dal P.A.L.A.V.
- Cave senili - art.20 PALAV del 1999
- Coni visuali - art. 30 (PALAV 1999)
- Manufatti costituenti documenti della civiltà industriale - art. 32 (PALAV 1999)
- Parchi e giardini storici di non comune bellezza - art.32 PALAV (1999)
- Allevamenti zootecnici intensivi

### Tavola operativa dei vincoli 02 Nord Est

35

N. **No 12**  
del Registro Notifiche



16801

Mod. II (Serviz. Generale)

*Il Ministro Segretario di Stato*

PER LA PUBBLICA ISTRUZIONE

Vista la legge 1° Giugno 1939, n. 1089 sulla tutela delle cose d'interesse artistico e storico;

Ritenute che la Villa Francesconi sita in Prov. di Treviso, Com. di Mogliano Veneto fraz. Altare di Zerman, segnata in catasto al nn. 48-50-51-49-82-83 Sen. II -Pg. IV Com. di Mogliano Veneto, di proprietà di **FRANCESCO** Federico nato a Mogliano Veneto il 17.5.1901 - **FRANCESCO** Giovanni nato a Marghera il 26.2.1928 - **FRANCESCO** Nina nata a Mestre il 10.9.1932 - **FRANCESCO** Carlo nato a Mestre il 9.12.1907 - **FRANCESCO** Milena nata a Mogliano Veneto il 26.1.1904 - **FRANCESCO** Gian-Carlo ch. to Gianni nato a Mestre il 19.2.1929 - **FRANCESCO** Angela Maria ch. ta Lina nata a Mestre il 26.6.1932, confinante con mapp. 66- 15- 44, ha interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge perché sobria costruzione ottocentesca; edificio principale a pianta veneta quadrangolare a tre piani con zona pseudo-bagnata al p. terra nel prospetto principale fino alla fascia marcapiano, ed intonaco a marmorino nella rimanente parte di detto prospetto e di tutti gli altri, al centro del prospetto principale apertura con peggiale a parapetto in ferro e cinasa a timpane triangolare; tutti i ferri rettangolari con fascetti di incorniciatura al 1° e 2° p., oltre a cinasa quelli del 1° piano; fascette orizzontali in corrispondenza dei ferri finestra; cornice di gronda sagomata ad intonaco; travature lignee originariamente a vista all'interno; in contiguità dal lato est cappellina con frontone a timpane; prospetto pseudo-bagnato, indi adiacente da ambo i lati, con tipico portico al lato sud, posteriormente murato, annesso scoperto anteriore al prospetto principale, ora conservante un semplice viale albarato;

**D E C R E T A**

La villa Francesconi come sopra descritta, è dichiarata di interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge 1.6.1939, n. 1089 e viene quindi sottoposta a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge stessa.

Il presente decreto sarà notificato in via amministrativa al proprietario domiciliato a Mogliano Veneto, Sig. **FRANCESCO** Federico nato a Mogliano Veneto il 17.5.1901, a mezzo del messo comunale di Mogliano Veneto.

A cura del competente Soprintendente ai Monumenti di Venezia, quindi trascritte presso la Conservatoria dei registri immobiliari ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore e detentore a qualsiasi titolo.

16 GIU. 1966

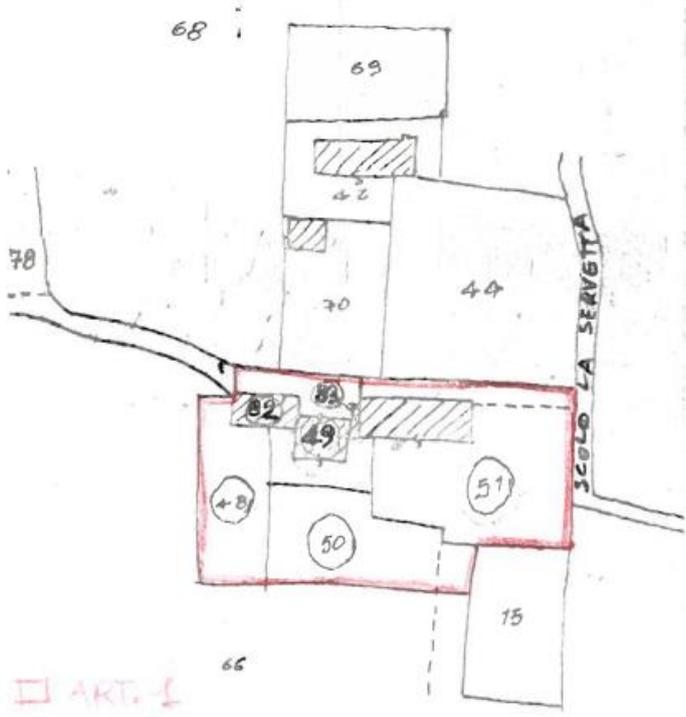
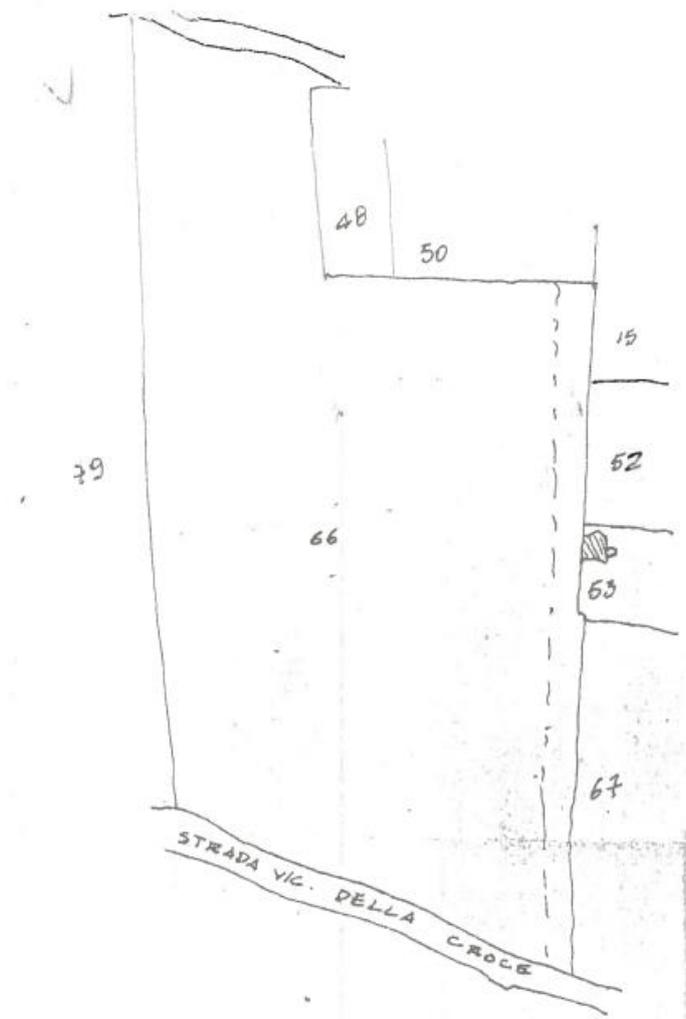


per copia conforme  
Il Direttore Capo Divisione

*[Handwritten signature]*

**Il MINISTRO**  
F. to CALEFFI

7. 18  
Sc. 1:2000



ART. 1

Villa Francesconi

Il Piano di Assetto del Territorio, adottato D.C.C. n. 7 del 26.02.2018 classifica l'area come Ambito ad urbanizzazione consolidata, e tutela l'ambito della villa veneta come "Pertinenza scoperta da tutelare" prescrivendo all'Art. 18.3 delle Norme Tecniche di Attuazione che "All'interno delle pertinenze scoperte da tutelare è vietata la nuova costruzione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, pergolati, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e depositi di attrezzi da realizzare esclusivamente in legno, purché di altezza non superiore a m. 2,50 e di Superficie lorda non superiore a mq. 5.

È ammessa la demolizione e ricostruzione con ricomposizione dei volumi non oggetto di specifica tutela, ovvero cui il grado di protezione lo consenta, nonché degli accessorie delle superfetazioni legittime, anche in posizione diversa, secondo le indicazioni contenute manomettere e/o compromettere il valore storico/testimoniale e ambientale, nonché alterare la partitura tipologica e formale originaria dei beni individuati; è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi, del patrimonio arboreo e arbustivo"

Inoltre identifica l'area come "Stepping stones" della rete ecologica prescrivendo all'Art 14 delle NTA per esse che: "Gli interventi all'interno delle Stepping stone sono soggetti alla disciplina di cui all'art. 39 del PTCP della Provincia di Treviso, nonché ad analisi di compatibilità ambientale. All'interno delle Stepping stone la necessità della valutazione d'incidenza è decisa dall'autorità competente riguardo alla prossimità delle aree SIC/ZPS; nel caso in cui essa non si renda necessaria, dovrà essere redatta un'analisi che dimostri comunque la compatibilità dell'opera con i luoghi. Si applicano le prescrizioni di cui all'art. 39 delle Norme Tecniche del PTCP della Provincia di Treviso."

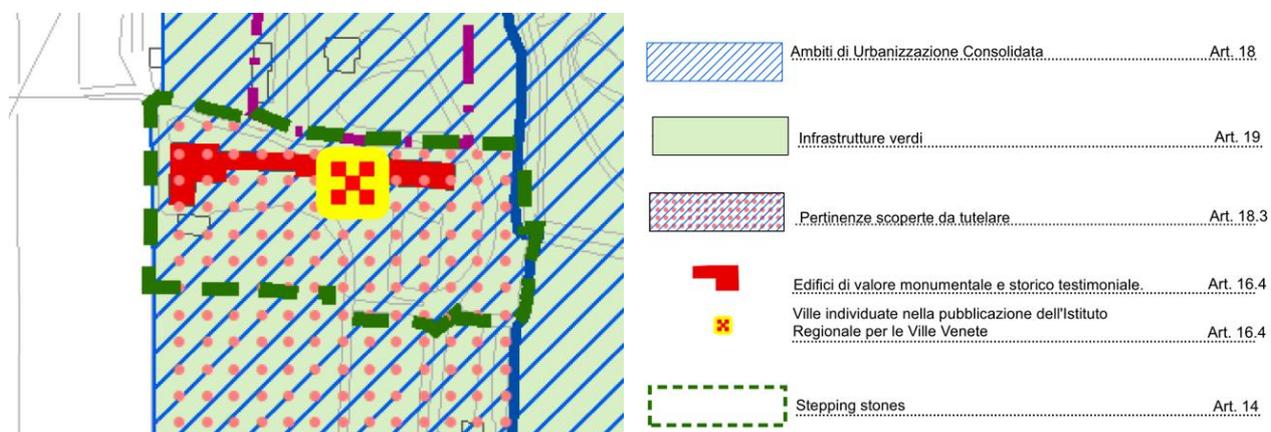


Tavola 4 del PAT adottato "Trasformabilità"

La domanda è da valutarsi non pertinente rispetto alle finalità proprie dello strumento "Variante Verde". L'edificabilità a cui la citata domanda si riferisce non comporta in sé stessa una trasformabilità vera e propria: essa è infatti finalizzata proprio ad "ampliamenti finalizzati al ricovero dei mezzi utilizzati per la cura del verde"

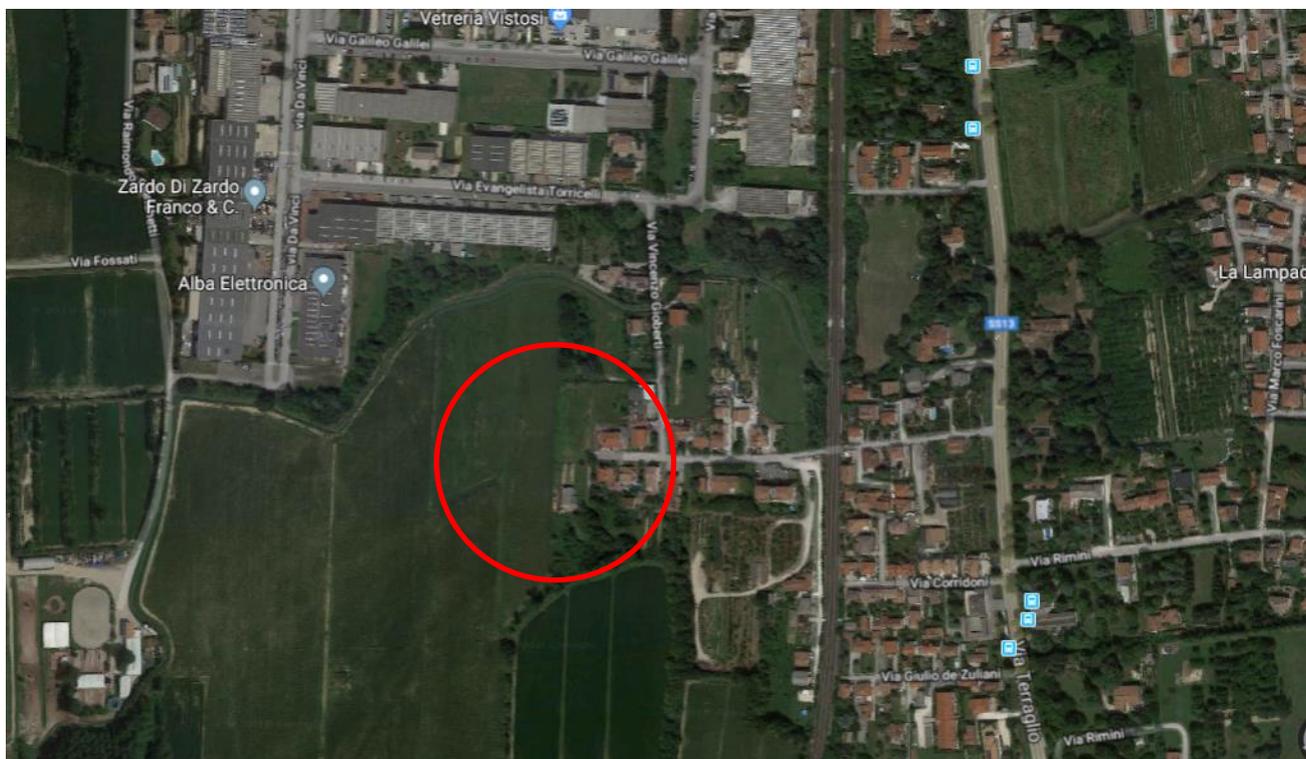
Lo stesso articolo dichiara che "sono vietati smembramenti e comunque separazione fra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei beni succitati e le relazioni dei suddetti beni ed il loro immediato intorno".

Va considerato che, qualora sussistesse realmente il lamentato l'errore di individuazione dell'area (e/o del vincolo e/o della cartografia di piano) esistono strumenti specifici per la rimozione / rimodulazione dello stesso, non utilizzabili all'interno delle cosiddette "Varianti verdi".

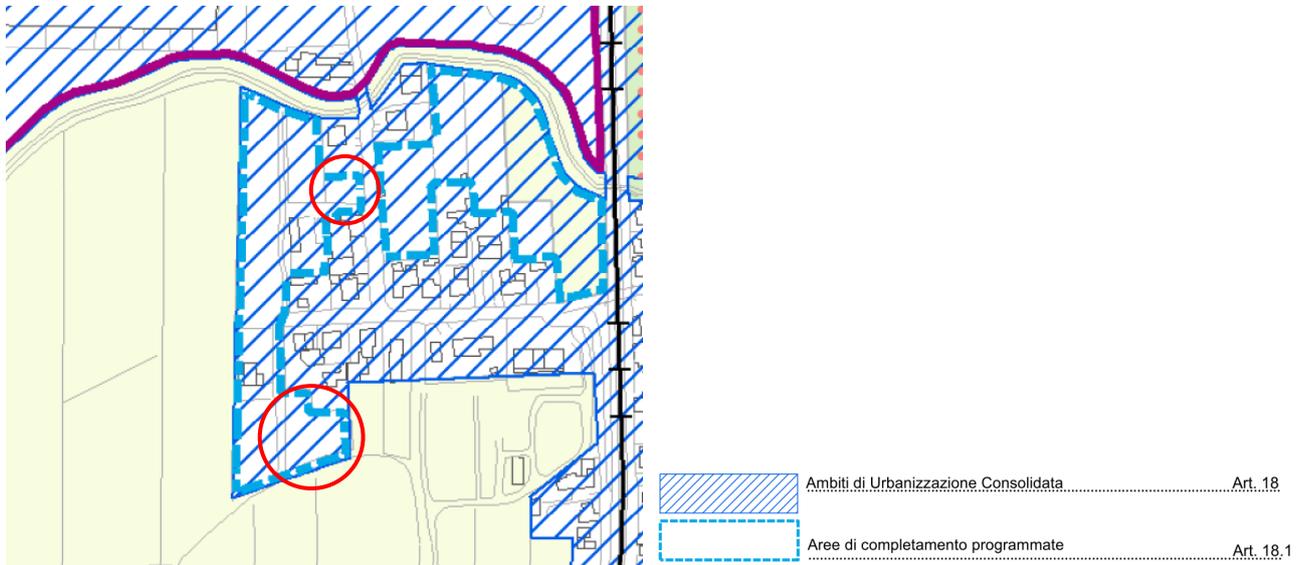
**03, 04, 05** Le richieste: 03 FANTIN GABRIELLA - GOZZI MIRIAM - GOZZI ROBERTA, 04 FANTIN GABRIELLA - GOZZI MIRIAM - GOZZI ROBERTA - FANTIN GIACINTO, 05 BALDASSA ENNIO – TESSER GABRIELLA, fanno parte della medesima area C2/33 "Zona di Espansione" localizzata in Via Gioberti di cui si riporta di seguito la localizzazione, l'ortofotopiano e l'estratto di PAT adottato. Per tale motivazione esse saranno valutate complessivamente: l'accettazione delle richieste presentate e la conseguente riclassificazione delle aree di proprietà in "Verde Privato Vincolato" è motivata dalla impossibilità del riconoscimento per le stesse di una funzione agricola, anche a causa del loro inglobamento in contesti densamente costruiti. Conseguentemente viene modificato il perimetro dello strumento attuativo a cui nello stato di fatto afferiscono.



Estratto di PRG: Zone Territoriali Omogenee, Tavola 1.1.3a - Quadrante Sud Ovest e focus sulle aree oggetto di richiesta



Ortofotopiano con individuazione dell'ambito oggetto di richiesta



**Tavola 4 del PAT adottato “Trasformabilità”**

Il Piano di Assetto del Territorio adottato classifica l’ambito della ZTO C2/33 come “Aree di completamento programmate”; si tratta di aree di modeste dimensioni , comprese in tutto o in parte all’interno dei tessuti consolidati, o comunque tali da poter essere considerate come completamento del sistema urbano stesso, il cui Piano Urbanistico attuativo non è ancora stato approvato e dalla cui approvazione è possibile prescindere in coerenza con il dettato dell’art.18 bis della L.R. 11/2004.

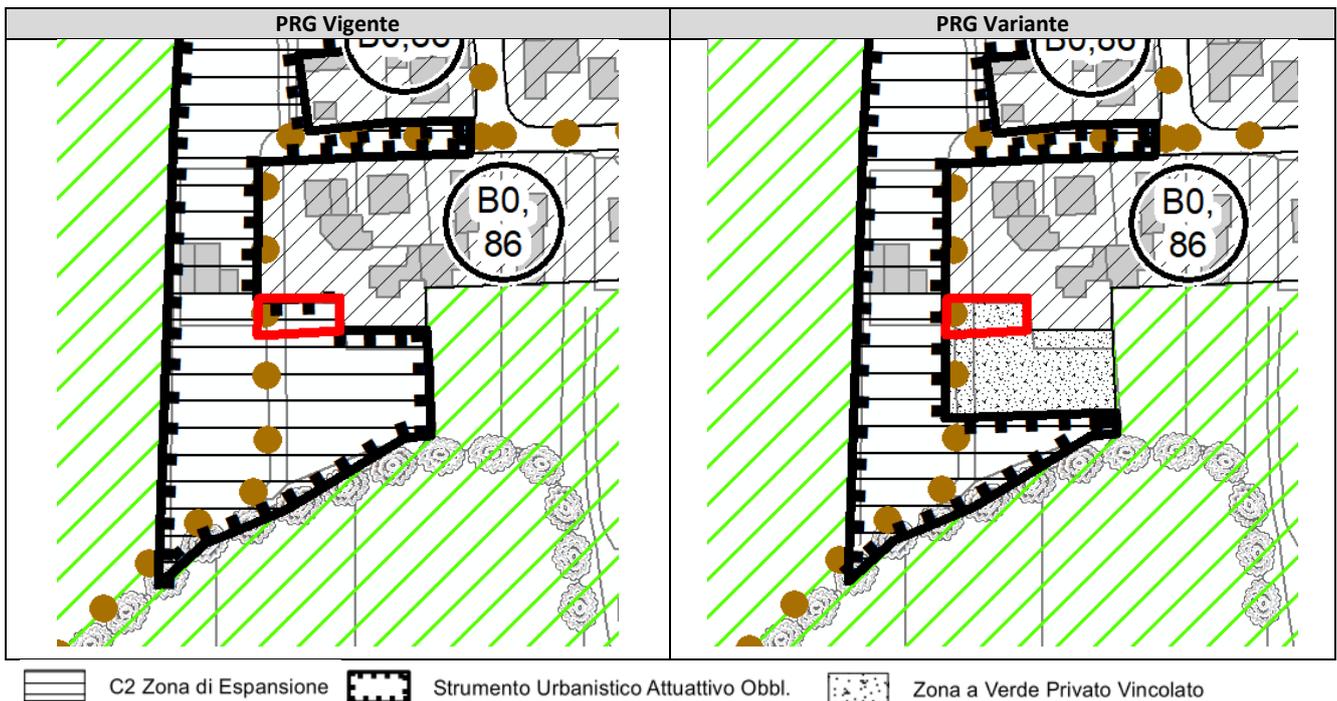
Va rilevato che la decisione di accedere alle possibilità previste dal disposto di cui all’art. 7 della lr 4/2015 è stata comunicata ai cointeressati alla area C2/33 e vengono riconfermate tutte le obbligazioni sottoscritte, come risulta dalla documentazione allegata.

### 03 FANTIN GABRIELLA - GOZZI MIRIAM - GOZZI ROBERTA

I proprietari dell'area, sita in Via Gioberti e attualmente classificata C2/33 "Zona di Espansione" chiedono che la stessa sia privata della potenzialità edificatoria.

N.	DATA	N° PROT.	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE	RICHIESTA	PREVISIONI DI PRG
3	16.10.2017		foglio 35 mappale 963	221 mq	MODIFICA ZTO	C2/33

Vista la marginalità e le piccole dimensioni dell'area, la richiesta è stata valutata positivamente e l'area viene riclassificata come "Verde Privato Vincolato", destinazione di zona che si ritiene compatibile con le previsioni complessive per l'area rilevate negli strumenti urbanistici vigenti ed adottati, e non precludente l'attuazione della ZTO C2/33.

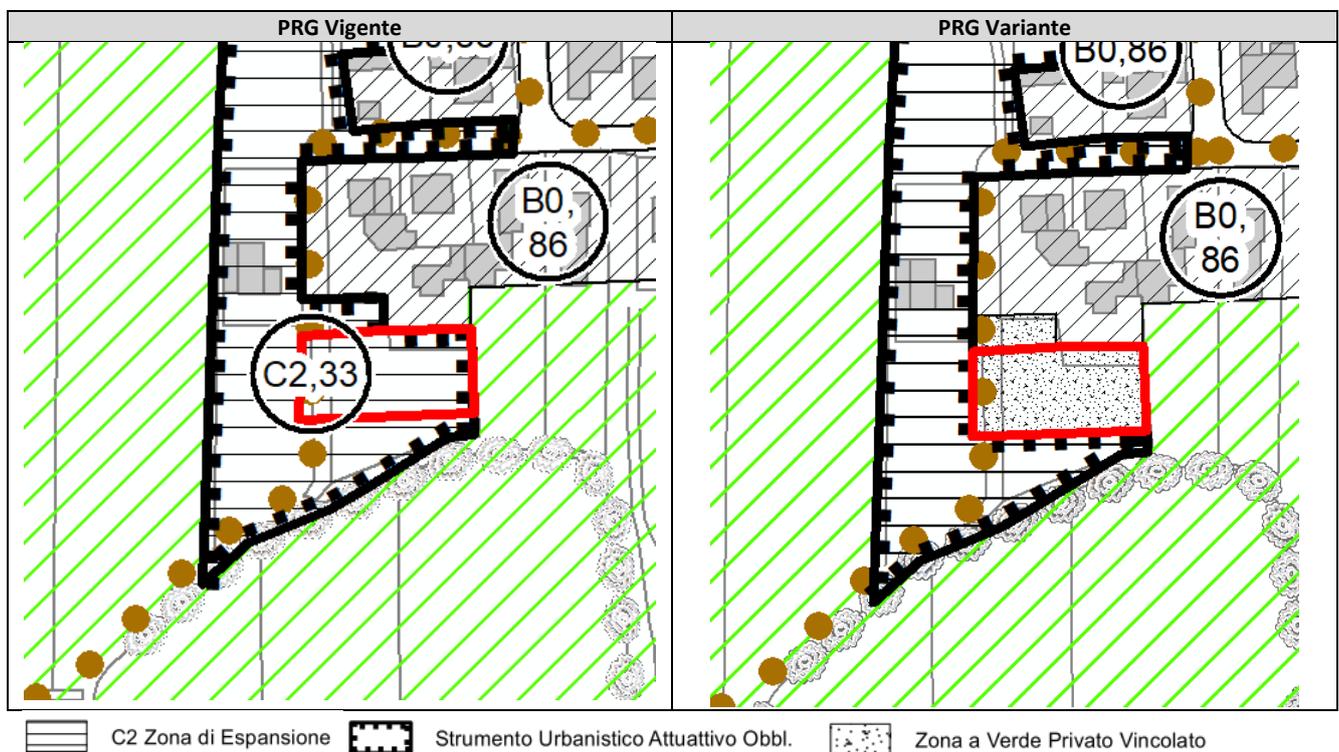


#### 04 FANTIN GABRIELLA - GOZZI MIRIAM - GOZZI ROBERTA - FANTIN GIACINTO

I proprietari dell'area, sita in Via Gioberti e attualmente classificata C2/33 "Zona di Espansione" chiedono che la stessa sia privata della potenzialità edificatoria.

N.	DATA	N° PROT.	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE	RICHIESTA	PREVISIONI DI PRG
4	16.10.2017	35505	foglio 35 mapp 1238 1239	1.126 mq	MODIFICA ZTO	C2/33

Vista la marginalità e le piccole dimensioni dell'area, la richiesta è stata valutata positivamente e l'area viene riclassificata come "Verde Privato Vincolato", destinazione di zona che si ritiene compatibile con le previsioni complessive per l'area rilevate negli strumenti urbanistici vigenti ed adottati, e non precludente l'attuazione della ZTO C2/33.

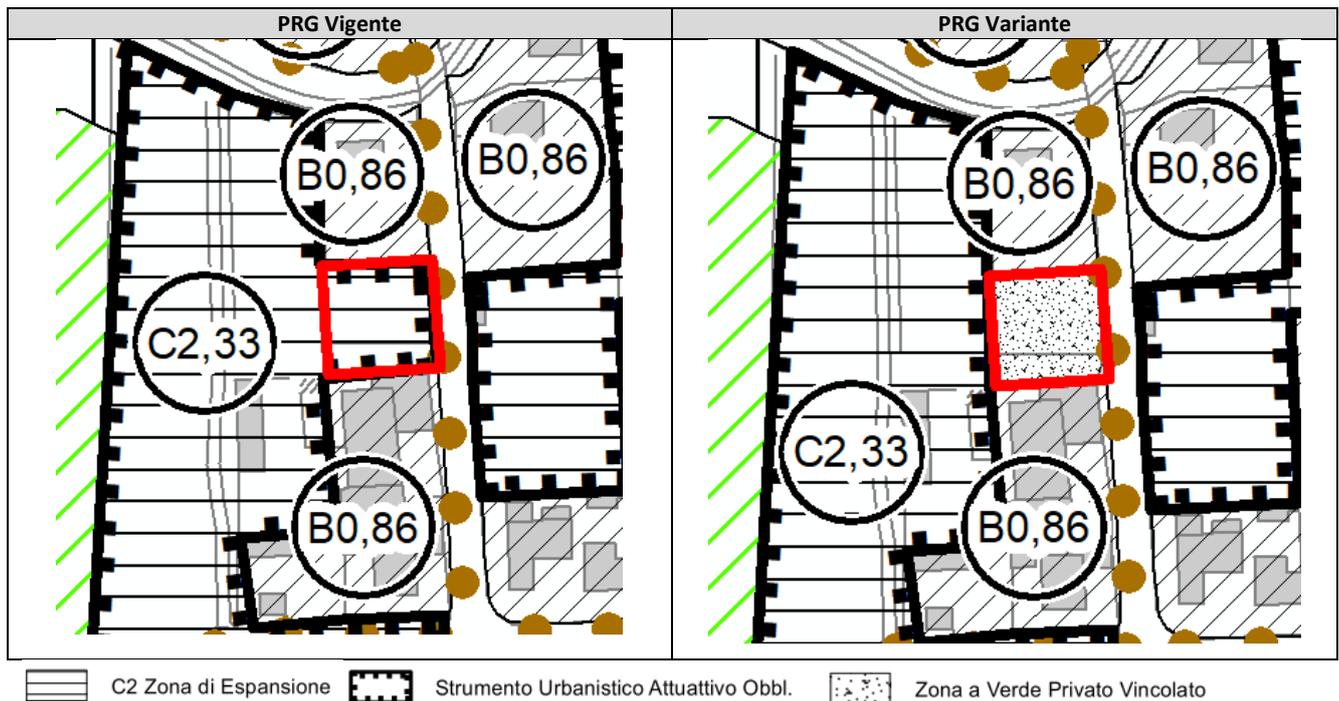


## 05 BALDASSA ENNIO – TESSER GABRIELLA

Il mappale oggetto di istanza di riclassificazione è localizzato lungo il margine perimetrale interno del PUA C2/33 "Zona di Espansione," assoggettata a Piano Urbanistico Attuativo.

L'area è localizzata nello stesso PUA delle precedenti e, sempre per la valutazione delle sue modeste dimensioni e della sua marginalità, la sua riclassificazione non preclude la realizzazione dello strumento attuativo. Pertanto la richiesta è stata valutata positivamente e l'area viene riclassificata come "Verde Privato Vincolato", destinazione di zona che si ritiene compatibile con le previsioni complessive per l'area rilevate negli strumenti urbanistici vigenti ed adottati.

N.	DATA	N° PROT.	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE	RICHIESTA	PREVISIONI DI PRG
5	6.11.2017	38123	foglio 35 mappale 302	670 mq	MODIFICA ZTO	C2/33



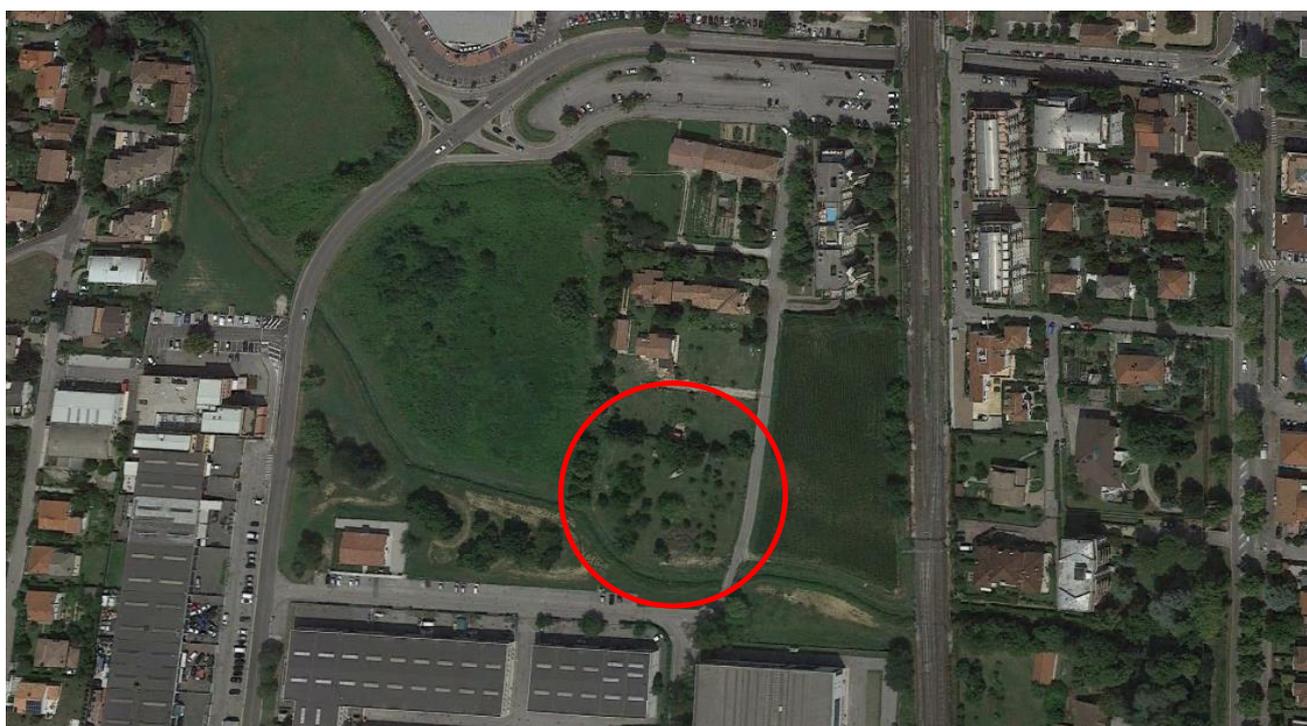
## 06 SIEBEZZI FRANCESCO - GROTTA M.ELENA

L'area oggetto di richiesta è localizzata lungo Via Trento e attualmente classificata come C2/7B "Zona di Espansione", posta a margine dell'ambito soggetto a Piano Urbanistico Attuativo

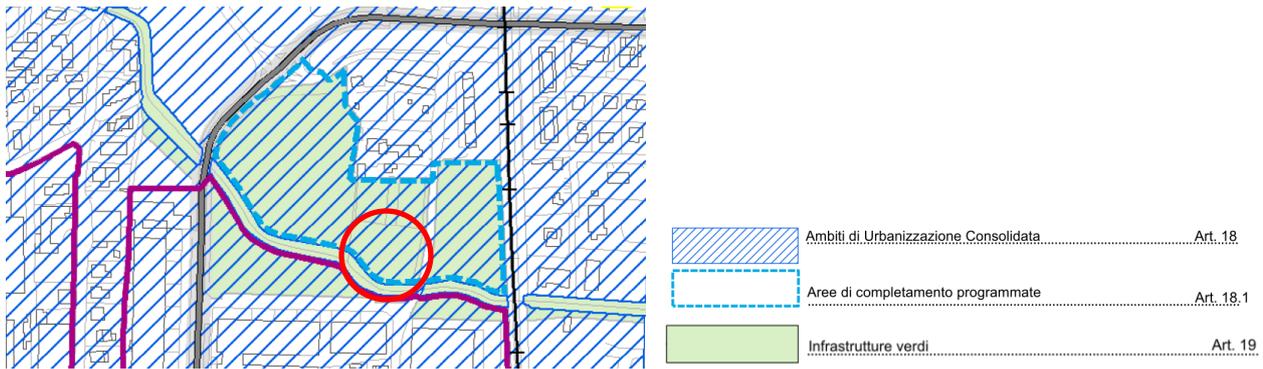


Estratto di PRG: Zone Territoriali Omogenee, Tavola 1.1.3a - Quadrante Sud Ovest e focus sull'area oggetto di richiesta

N.	DATA	N° PROT.	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE	RICHIESTA	PREVISIONI DI PRG
6	22.11.2017		foglio 32 mappale 1080	3.084 mq	MODIFICA ZTO	C2/7B



Ortofotopiano con individuazione dell'area oggetto di richiesta

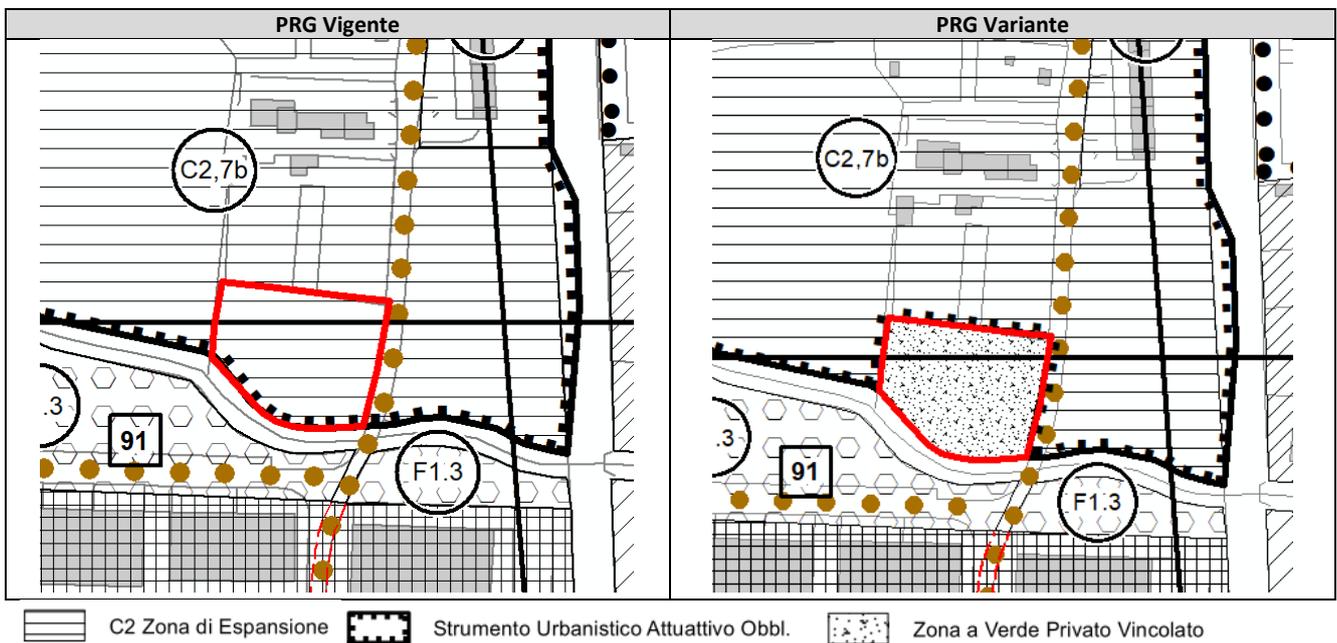


**Tavola 4 del PAT adottato "Trasformabilità"**

Il Piano di Assetto del Territorio adottato classifica, nella tavola della Trasformabilità, l'ambito della ZTO C2/7b nelle "Aree di completamento programmate"; si tratta di aree di modeste dimensioni, comprese in tutto o in parte all'interno dei tessuti consolidati, o comunque tali da poter essere considerate come completamento del sistema urbano, stesso il cui Piano Urbanistico attuativo non è ancora stato approvato e dalla cui approvazione è possibile prescindere in coerenza con il dettato dell'art.18 bis della L.R. 11/2004.

L'ambito è situato all'interno della fascia rispetto fluviale ed è classificato come a "Infrastruttura verde", normata dall'art.19 delle NTA.

La richiesta di riclassificazione è accoglibile, in quanto, per dimensioni e marginalità, la modifica di zona non preclude lo sviluppo del PUA. Pertanto la destinazione di ZTO assegnata è "Verde Privato Vincolato", destinazione che si ritiene consona con lo stato dei luoghi, oltre che con previsioni urbanistiche vigenti e con la pianificazione in atto.



#### 4 SINTESI DELLA VARIANTE ED EFFETTI SUL DIMENSIONAMENTO DEL PRG

Complessivamente si tratta di una manovra di limitate dimensioni; la superficie di ZTO C2 "Zona di Espansione" in riduzione è complessivamente 5.101 mq su un totale di circa 1.029.245 mq, e, inoltre, le modifiche di zona nell'insieme non coinvolgono aree a servizi o aree interessate da programmi / accordi / indirizzi strategici ne del PRG vigente ne del PAT adottato (su cui la presente variante non influisce comunque sul dimensionamento).

NUMERO	LOCALIZZAZIONE CATASTALE	SUPERFICIE STIMATA (mq)	DESTINAZIONE DI ZONA VIGENTE	RISPOSTA ALLA RICHIESTA DI RICLASSIFICAZIONE	NUOVA DESTINAZIONE DI ZONA
1	foglio 6 mapp 108	1.539	ZTO E3 (874 mq), ZTO E4 (665 mq)	ACCOGLIBILE	ZTO E3
2	foglio 4 mapp 381	3.590	Verde Privato Vincolato	NON PERTINENTE	
3	foglio 35 mapp 963	221	ZTO C2/33, PUA	ACCOGLIBILE	Verde Privato Vincolato
4	foglio 35 mapp 1238 1239	1.126	ZTO C2/33, PUA	ACCOGLIBILE	Verde Privato Vincolato
5	foglio 35 mapp 302	670	ZTO C2/33, PUA	ACCOGLIBILE	Verde Privato Vincolato
6	foglio 32 mapp 1080	3.084	ZTO C2/7B, PUA	ACCOGLIBILE	Verde Privato Vincolato