



COMUNE DI MEZZANE DI SOTTO

37030 Mezzane di Sotto – VR

p.zza Quattro Novembre, 6

Tel 045 8880100

Fax 045 8880084

e-mail: protocollogenerale@pec.comune.mezzane.vr.it

Ufficio Tecnico

Mezzane di Sotto, **21 aprile 2017**

VARIANTE al PRG ai sensi dell'art. 7 comma 2 della Legge

Regione Veneto 16 marzo 2015 n. 4 "Modifiche di leggi

regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di

aree naturali protette regionali"

VARIANTI VERDI PER LA RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI

RELAZIONE ED ELABORATI IDENTIFICATIVI DELLE AREE

La presente Relazione relativa alla Variante denominata "Variante verde o ex art. 7 L.R. 4/2015", è parte integrante del P.R.G. del Comune di Mezzane di Sotto, viene redatta sulla base degli obiettivi della norma citata, per dar corso alla riclassificazione di aree edificabili in aree non edificabili, sulla base di specifiche istanze presentate al Comune dalle Ditte proprietarie e/o aventi titolo.

A tale scopo, il Comune di Mezzane di Sotto, sulla base delle disposizioni di cui all'art. 7 della citata LR 4/2015, ha pubblicato un AVVISO in data 30 gennaio 2017 di prot. n. **523**, per permettere agli aventi titolo e che abbiano interesse, a presentare istanza entro il 31 marzo 2017, per la riclassificazione di aree edificabili per privarne la potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente .

Il Comune deve ora procedere alla verifica di compatibilità urbanistica e di coerenza dell'istanza con le finalità di contenimento del consumo di suolo, al fine di accogliere o non accogliere dette istanze.

CONSIDERATO che:

- la finalità delle "Varianti Verdi" è quella del "contenimento del consumo del suolo";
- la novità legislativa e la sua genericità impongono all'Amministrazione Comunale di operare con un certo grado di discrezionalità, nei limiti e indicazioni altresì della Circolare del Presidente della Giunta Regione Veneto n. 1 del 11.02.2016;

- è necessario porre particolare attenzione sulle implicazioni di natura urbanistica ed economica inerenti la variante alla strumentazione urbanistica in argomento con specifico riferimento alla necessità di assicurare:

- il rispetto dei principi informativi del PRG;

- la tutela dei diritti di terzi potenzialmente coinvolti nelle scelte urbanistiche;

- la corretta valutazione delle conseguenze economiche per il Comune di Mezzane di Sotto conseguenti al possibile minor introito del gettito fiscale ma anche dai costi diretti e indiretti necessari per la stesura della Variante al Piano degli Interventi prevista dal comma 2 dell'art. 7 della LR 4/2015;

CONSIDERATO che gli aspetti e i criteri da verificare per ciascuna istanza, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 4/2015, si possono di seguito sommariamente elencare:

- le istanze dovranno essere sottoscritte da tutti i proprietari e/o altri soggetti aventi titolo delle aree oggetto di richiesta di riclassificazione urbanistica;

- le istanze devono riguardare aree inedificate e potenzialmente edificabili;

- la potenzialità edificatoria delle aree non deve essere già stata utilizzata, nemmeno parzialmente, per l'edificazione di aree limitrofe – va dimostrato che alla data di entrata in vigore della Legge Regionale 16 marzo 2015, n. 4 tutti gli edifici ubicati nella stessa zona omogenea, su cui hanno titolo i soggetti richiedenti, non eccedono l'indice fondiario di zona una volta scorporata l'area da riclassificare come inedificabile;

- verranno privilegiate le istanze riguardanti aree contigue al territorio agricolo;

- le aree NON devono essere già urbanizzate, degradate o dismesse o sottoutilizzate in quanto sono proprio queste le aree dove orientare prioritariamente gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia;

- le aree NON devono ricadere in ambiti di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) già convenzionati per non interferire nei rapporti tra privati;

- le aree dovranno essere dotate di autonoma edificabilità – si escludono, pertanto, le aree di fatto di pertinenza degli edifici esistenti a meno che non si tratti di aree che, pur pertinenti in senso lato, sono molto vaste e non concorrono, secondo la loro potenzialità edificatoria, alle volumetrie esistenti;

- le istanze di riclassificazione possono essere anche parzialmente accolte qualora riguardino aree di fatto disomogenee.

DATO ATTO che l'eventuale accoglimento dell'istanza comporterà:

- l'inedificabilità dell'area fino all'approvazione di una eventuale futura del PRG e redazione del PAT e successivo P.I.;

- l'area privata della potenzialità edificatoria per effetto della Variante al PRG rimarrà assoggettata alla disciplina I.M.U. secondo i criteri definiti dalla legge e dallo specifico Regolamento Comunale;

- la variazione urbanistica dell'area non darà diritto agli stessi titolari di presentare istanza di rimborso per l'I.M.U. / T.A.S.I. pagata precedentemente alla variante;
- che le aree rese inedificabili non potranno essere utilizzate per accogliere il trasferimento di crediti edilizi né per realizzare altre opere che comportino l'impermeabilizzazione del suolo;
- per la definizione conclusiva della riclassificazione, qualora l'area non fosse esattamente identificata a livello catastale, la necessità che il richiedente produca copia del frazionamento catastale depositato presso l'Agenzia delle Entrate;

VISTE pertanto le richieste come di seguito specificate:

numero d'ordine	Protocollo e data	Il richiedente
1	932 del 16.02.2017	Massarola Iolanda
2	1055 del 21.02.2017	Verzini Giovanna
3	1734 del 28.03.2017	Erbice Gianfranco
4	1735 del 28.03.2017	Sabaini Anna Maria

le cui relazioni/schede tecniche si allegano alla presente;

PRESO atto pertanto che le tutte le istanze presentate, come meglio specificato nelle relazioni/schede tecniche, sono coerenti e pertanto accoglibili con le finalità di cui all'art. 7 della LR n. 4/2015 e meritevoli di approvazione;

CONSIDERATO che:

- l'Amministrazione Comunale, successivamente le accoglie mediante approvazione dell'apposita 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;
- la variante di cui al presente articolo 7 della LR 4/2015 non influisce sul dimensionamento del PRG e sul calcolo della superficie agricola utilizzata (SAU).

La Variante al PRG viene pertanto adottato e approvata dal Consiglio Comunale nel modo seguente:

Entro otto giorni dall'adozione, ha avvio la fase di pubblicazione durante la quale la Variante viene depositata e messa a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede comunale, con la possibilità di formulare delle osservazioni nei successivi 30 giorni.

Nei 60 giorni conseguenti al termine per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva la Variante. Copia della Variante approvata, trasmessa alla Provincia, viene depositata presso la sede del Comune per la consultazione e presso il sito del comune.

Quindici giorni dopo la pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune, la Variante diventa efficace.

Mezzane di Sotto, **21 aprile 2017**

Il Resp. Area Tecnica

f.to

geom. Daniele Allegri