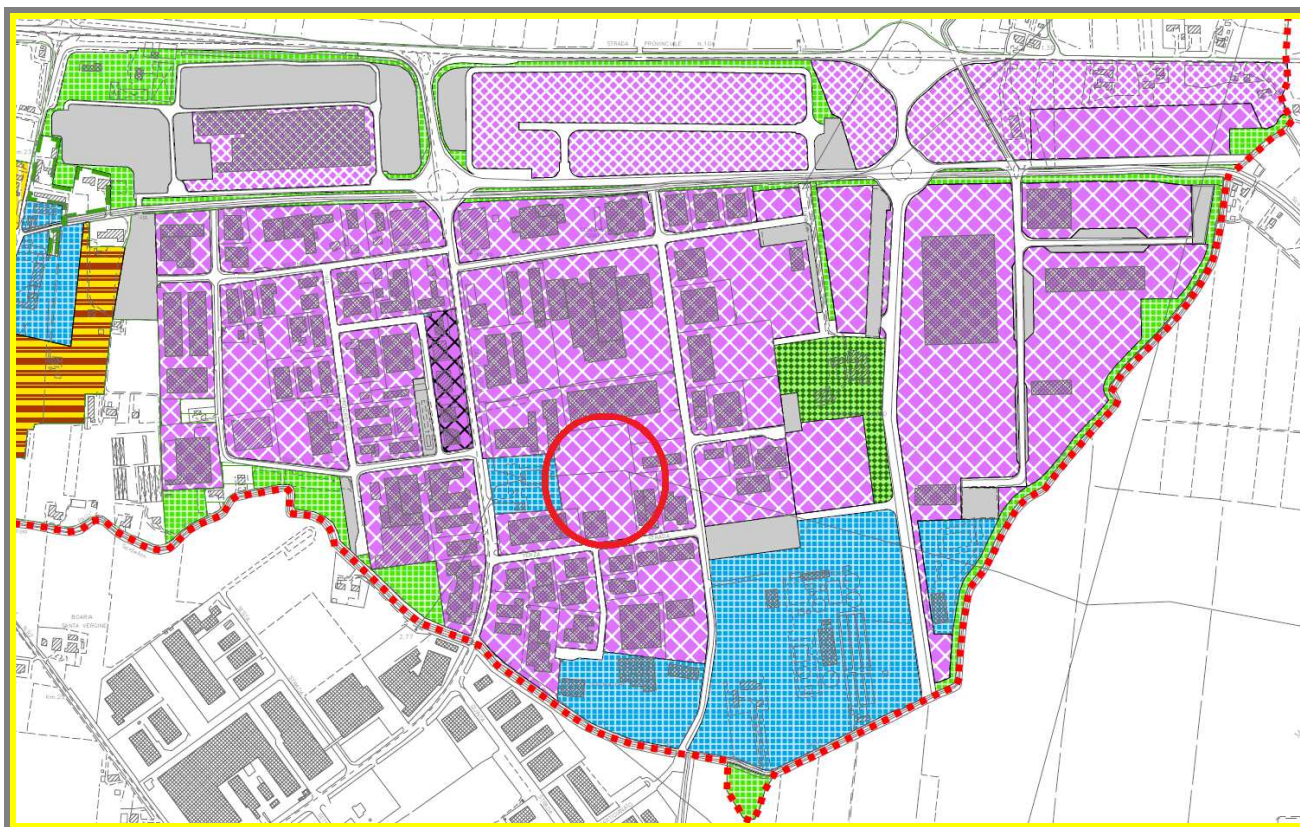


COMUNE DI CONSELVE

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA PRODUTTIVA E COMMERCIALE

VARIANTE N. 9 - 2016

elab. n. 17 - Relazione Tecnica



Approvato con Deliberazione Giunta Regionale Veneto n. 1701/27.03.1991

Aggiornamento con le seguenti varianti:

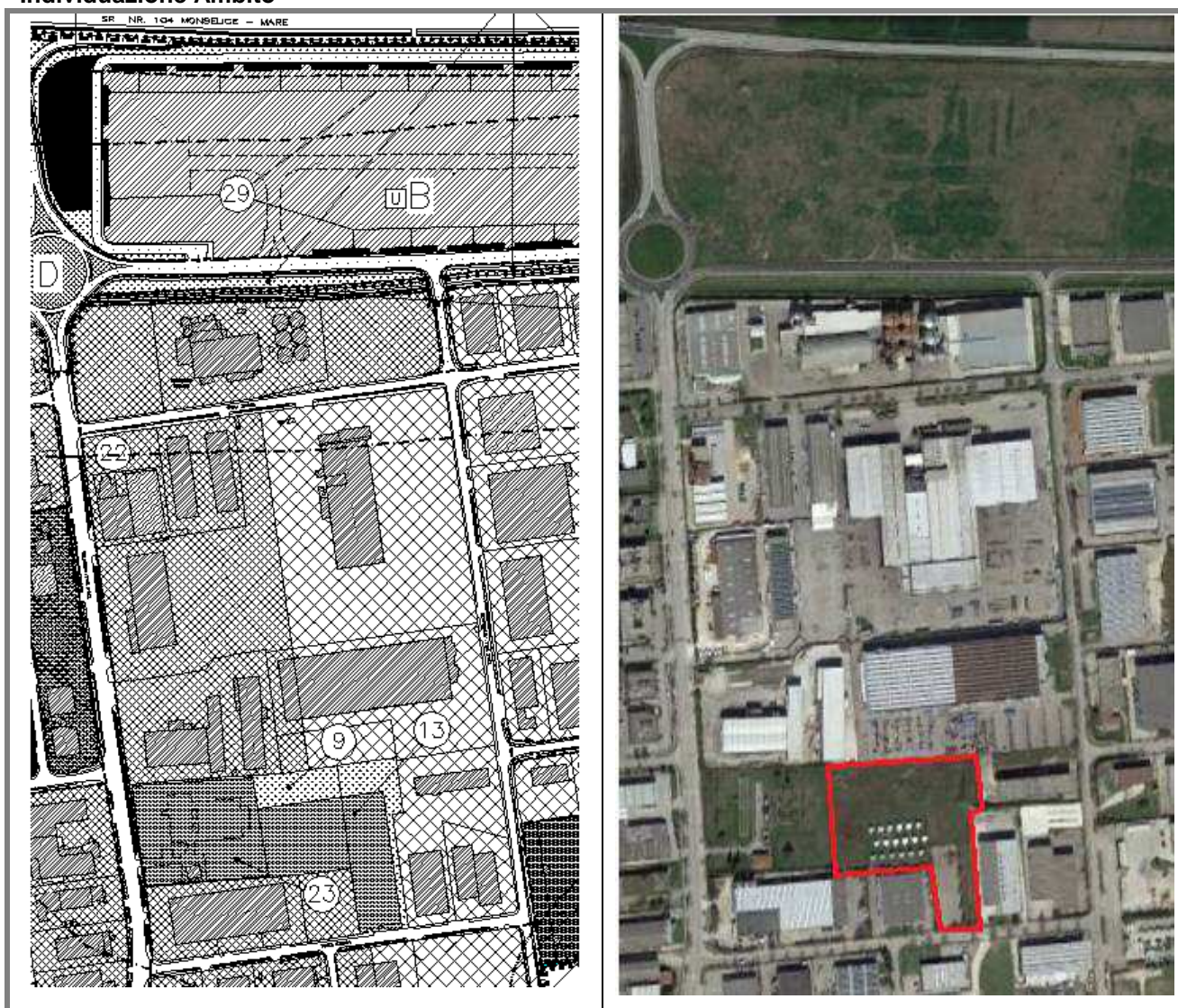
- Variante n. 1, approvata con del. CC 16/04.03.1994
- Variante n. 2, approvata con del. CC 6/26.01.1996
- Variante n. 3, approvata con del. CC 70/30.09.1996
- Variante n. 4, approvata con del. CC 17/26.03.1999
- Variante n. 5, approvata con del. CC 25/28.05.1999
- Variante n. 6, approvata con del. CC 106/21.12.2000
- Variante n. 7, approvata con del. CC 11/20.02.2006
- Variante n. 8, approvata con del. CC 60/06.12.2006

RELAZIONE TECNICA

La presente Variante al P.P. vigente consiste nella trasformazione in superfici fondiarie (edificabili) D1 “produttiva di completamento”, di due attuali previsioni a standard, aree di proprietà comunale con destinazione a servizi pubblici quali (elab. 8 del PP):

- area n. 9 verde pubblico mq 5.400
- area n. 13 aree per attrezzature di interesse comune mq 10.768
per complessivi mq 16.168

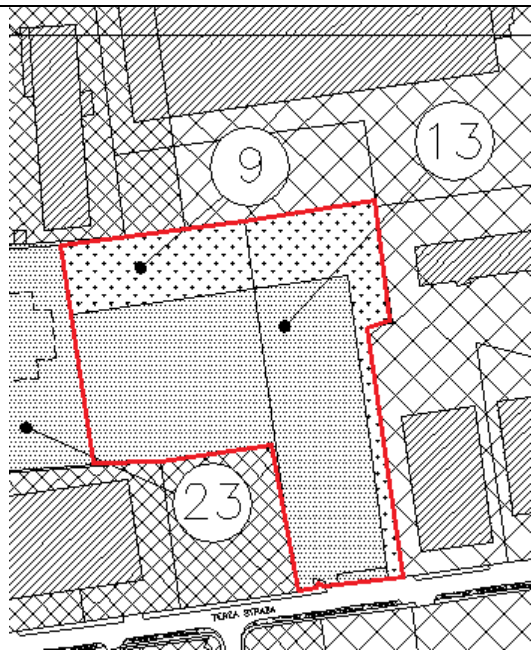
Individuazione Ambito



Tali aree, pur cedute all'amministrazione comunale con il Piano Particolareggiato non presentano oggi condizioni di attuabilità secondo le previsioni del P.P. (in particolare per l'area N. 13) compatibili con le esigenze e le risorse comunali.

Va rilevato che in PRG tali aree sono classificate come zona D, per cui la loro destinazione a standard risulta afferente solo alla dimensione dello strumento attuativo e non a quella generale del PRG stesso.

Estratto tav. 8 P.P. vigente



STANDARDS DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

TIPO DI STANDARDS IDENTIF. (*)	AREE ATTREZZATE A PARCO GIOCO SPORT	AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
	mq	mq	mq
1v	16.992		
2v	17.169		
3v	17.318		
4v	8.918		
5v	6.747		
7	26.856		
8	3.335		
9	5.400		
11		1.833	
12		2.599	
13			10.768
18		6.589	
19		10.484	
ALTRI PARCHEGGI LUNGO LE VIE STRADALI		5.663	

La trasformazione proposta quindi è finalizzata all'alienazione delle stesse, e al conseguente ristoro del bilancio comunale, secondo un percorso che ha già trovato in passato il "favore" di indirizzi generali e normativi come i piani "di alienazioni e valorizzazioni immobiliari" che potevano prevedere, proprio al fine di valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, specifiche varianti della destinazione urbanistica ai sensi art. 58 D.L. 122/2008 convertito con L. 133/2008.

Va inoltre rilevato che il P.P. è stato redatto in regime di vigenza della legge 61/85 e il dimensionamento delle aree a servizi è verificato ai sensi dell'art. 25 della stessa regionale.

Oggi la legge 61/85 è stata sostituita dalla nuova legge urbanistica regionale n. 11/2004 e in particolare l'art. 25 è abrogato e sostituito dall'art. 31 della nuova LR 11/04.

Secondo il nuovo disposto normativo, per quanto riguarda il dimensionamento delle aree a servizi nelle zone produttive a carattere artigianale e industriale, scompare la precedente distinzione fra zone di espansione e zone di completamento, e lo standard viene allineato sulla quota del 10% della superficie di zona (precedentemente tale parametro era distinto in 20% per zone di espansione e 10% in zone di completamento)

Alla luce di questo nuovo modello di dimensionamento si è potuto verificare che la quantità di standard presenti nell'ambito di P.P. è ampiamente sufficiente a soddisfare i minimi di Legge, pur nel rispetto dell'articolazione anche commerciale prevista, ed è in grado di contenere ampiamente la riduzione di standard ed il conseguente aumento di superficie fondiaria di cui alla presente Variante.

Il tutto come analiticamente rappresentato nell'elab. 8 della presente variante e qui sinteticamente richiamato:

Tabella di fabbisogno di aree per servizi della Variante 8/2006 (estratto elab. 8 del P.P. **VIGENTE)**

NATURA DELLO STANDARD	D1 PRODUTTIVA DI ESPANSIONE Sup. fondiaria mq		D1 PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO Sup. fondiaria mq		D1 SPECIALE Sup. fondiaria mq		D2 MISTO ESPANSIONE				ALTRE AREE mq	TOTALE mq	
							ARTIGINALE Sup. fondiaria di competenza mq		COMMERCIALE DIREZIONALE Sup. lorda su più piani mq				
	358.322		266.043		12.738		60.000		68.831		397.675		
	%	mq	%	mq	%	mq	%	mq	%	mq	%	mq	
PRIMARIO	10	35.832	5	13.302	10	1.274	10	6.000			10	39.768	96.176
INDISTINTI									100	68.831			68.831
SECONDARIO	10	35.832	5	13.302	10	1.274	10	6.000			10	39.768	96.176
sommano	20	71.664	10	26.604	20	2.548	20	12.000	100	68.831	20	79.535	261.182*
PREVISTI NEL P.P.											mq	239.623	
SALDO											mq	- 21.559	

*: rispetto agli elaborati vigenti viene corretta una piccola imprecisione nella somma della riga pari a mq 120

Con le modifiche di superficie introdotte e secondo il modello di dimensionamento di cui all'articolo 31 della L.R.11/2004 si realizza il seguente prospetto di verifica:

Tabella di fabbisogno di aree per servizi della Variante 9/2016 - MODIFICATO

NATURA DELLO STANDARD	D1 PRODUTTIVA DI ESPANSIONE Sup. fondiaria mq		D1 PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO Sup. fondiaria mq (esist. + ex zona F n. 9 e n. 13)		D1 SPECIALE Sup. fondiaria mq		D2 MISTO ESPANSIONE				ALTRE AREE mq		TOTALE mq
							ARTIGINALE Sup. fondiaria di competenza mq		COMMERCIALE DIREZIONALE Sup. lorda su più piani mq				
	358.322		(266.043 + 16.168) 282.211		12.738		60.000		68.831		397.675		
	%	mq	%	mq	%	mq	%	mq	%	mq	%	mq	
PRIMARIO	5	17.916	5	14.111	5	637	5	3.000			5	19.884	55.547
INDISTINTI									100	68.831			68.831
SECONDARIO	5	17.916	5	14.111	5	637	5	3.000			5	19.884	55.547
sommano	10	35.832	10	28.221	10	1.274	10	6.000	100	68.831	10	39.768	179.926
PREVISTI NEL P.P.												mq	(239.623 - 16.168) 223.455
SALDO												mq	43.529
in cui:													
<ul style="list-style-type: none"> il dato relativo alla Zona D1 PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO viene modificato in incremento in conseguenza della trasformazione delle superfici in oggetto da zona F a zona D1, con incremento pari a mq 16.168 conseguentemente il dato relativo alle aree a servizi previste nel P.P. viene modificato in diminuzione per le medesime superfici 													

Deriva che il dimensionamento di Piano è ampiamente verificato; e la modifica introdotta non comporta pregiudizio alla corretta infrastrutturazione urbanistica dell'area riguardo allo standard a servizi.

Può essere comunque utile rilevare che, anche adottando il modello di calcolo ex art. 25 della L.R. 61/85, ovvero quello coerente all'impostazione originale del P.P., il dimensionamento complessivo delle aree a servizi non risulterebbe compromesso con le modifiche introdotte con la presente variante. Infatti lo stesso articolo 25 della L.R. 61/85 prevedeva la possibilità di ridurre il carico urbanistico per aree di urbanizzazione secondaria dal 10% al 4% della superficie di zona. Tale riduzione comportava il "recupero" degli importi relativi a favore dell'Amministrazione Comunale mediante un proporzionale attribuzione ai soggetti privati degli oneri di urbanizzazione secondaria (tabellari) previsti dalla legge (mancato scomputo). In tale ipotesi la verifica del dimensionamento, sulla base dei parametri dell'art. 25 della L.R. 61/85 e delle nuove superficie di variante al P.P. risulta:

Tabella di fabbisogno di aree per servizi della Variante 9/2016 ex art. 25 L.R. 61/85

NATURA DELLO STANDARD	D1 PRODUTTIVA DI ESPANSIONE Sup. fondiaria mq		DI PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO Sup. fondiaria mq		D1 SPECIALE Sup. fondiaria mq		D2 MISTO ESPANSIONE				ALTRE AREE mq		TOTALE mq
							ARTIGINALE Sup. fondiaria di competenza mq		COMMERCIALE DIREZIONALE Sup. lorda su più piani mq				
	358.322		282.211		12.738		60.000		68.831		397.675		
	%	mq	%	mq	%	mq	%	mq	%	mq	%	mq	
PRIMARIO	10	35.832	5	14.111	10	1.274	10	6.000			10	39.768	96.984
INDISTINTI									100	68.831			68.831
SECONDARIO	4	14.333	2	5.644	4	510	4	2.400			4	15.907	38.794
sommano	20	50.165	10	19.755	20	1.783	20	8.400	100	68.831	20	55.675	204.609
PREVISTI NEL P.P.											mq	223.455	
SALDO											mq	18.846	

In particolare: considerando le aree fondiarie e le superfici a standard afferenti alle zone produttive con esclusione le aree a destinazione commerciale (per le quali vale un modello di calcolo specifico) risulta che per una superficie complessiva pari a 1.119.777 mq si riscontrano 135.778 mq di superfici a standard, per un parametro pari al 15,55%, ovvero un rapporto ancora superiore la minimo di cui all'art.25 della &1/85 del 14% (10% primario + 4% secondario).

Già P.P. vigente prevedeva un parametro del 17,36% lievemente inferiore quindi al 20% di verifica.

E se già il P.P. vigente prevedeva un parametro ridotto, e quindi la proporzionale compensazione in oneri di urbanizzazione secondaria, con la presente Variante si potrebbe delineare un mancato introito per l'A.C. pari alla differenza fra il 15,55% e il 17,36% di carico di oneri di urbanizzazione, minore introito che però è ampiamente compensato dal valore della cessione delle aree in oggetto. Rimane però che il P.P. ha comportato già il trasferimento alla disponibilità comunale delle aree ora oggetto di variante, per cui nulla è imputabile alle ditte che hanno edificato o edificheranno nel P.P., mentre la trasformazione dell'area, di fatto e in quanto ampiamente compatibile con il dimensionamento delle aree a servizi della zona, sia ai sensi della L.R. 11/2004 che della precedente L.R. 61/85, comporta esclusivamente un utile netto per l'ente comunale.

La Variante n. 9 al P.P. si compone di:

- tavola. elaborato n. 5 – Progetto - Zonizzazione
- tavola. elaborato n. 8 – Progetto - Verifica dimensionamento standards
- tavola. elaborato n. 13 – Progetto - Aree d'intervento
- elaborato n. 17 - Relazione Tecnica;

Il Responsabile del Servizio

Geom. Marco Montin