

COMUNE DI DOLO
Provincia di Venezia
settore urbanistica ed edilizia privata

**VARIANTE URBANISTICA PARZIALE - AI SENSI DEL I° COMMA ,
ARTICOLO 48 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N. 11, AI SENSI
DELLE LETTERE A) DEL IV° COMMA, ARTICOLO 50 DELLA LEGGE
REGIONALE 27 GIUGNO 1985 N. 61 E DEL COMMA 8 DELL'ART. 24 DELLE
N.T.A. DEL P.R.G. - FINALIZZATA ALLA:**

***“INDIVIDUAZIONE DI PERIMETRO DI PIANO URBANISTICO
ATTUATIVO – PIANO DI RECUPERO IN VIA MODIGLIANI A DOLO”***

05 aprile 2013

RELAZIONE

PROGETTISTA: Arch. Riccardo Tosco, Responsabile del settore urbanistica ed edilizia privata

COLLABORATORI: Ing. Enrica Nardo - istruttore direttivo
Arch. Elisa Simionato, istruttore tecnico
Amministrativa sig.ra Edda Costantino

RELAZIONE TECNICA

1. Premessa;
2. Area di intervento;
3. Riferimenti normativi
4. Localizzazione e morfologia dell'area;
5. Classificazione urbanistica nel vigente PRG;
6. Motivazione della Variante;
7. Elaborati della Variante;

1. PREMESSA

Il Sig. Naletto Gianni, proprietario dell'immobile sito in via Modigliani in zona "B17" individuato catastalmente nel Comune di Dolo (VE) al fg. 5 mapp. n. 232 in data 21/3/2011 prot. n. 6073 ha presentato istanza di permesso di costruire per demolizione e ricostruzione di un fabbricato residenziale in applicazione dell'art. 24 comma 8 delle vigenti n.t.a. e ai sensi dell'art. 3 della l.r. 14/2009;

Sul succitato progetto la Commissione edilizia comunale in data 18/10/2011 verb. n. 12 ha espresso parere favorevole con prescrizioni, ma l'istanza non è stata integrata con la documentazione mancante in quanto, nelle more della definizione del procedimento stesso, vi è stata un approfondimento in ordine all'opportunità di migliorare l'inserimento dell'edificio nell'area di riferimento attraverso la presentazione di un Piano urbanistico Attuativo;

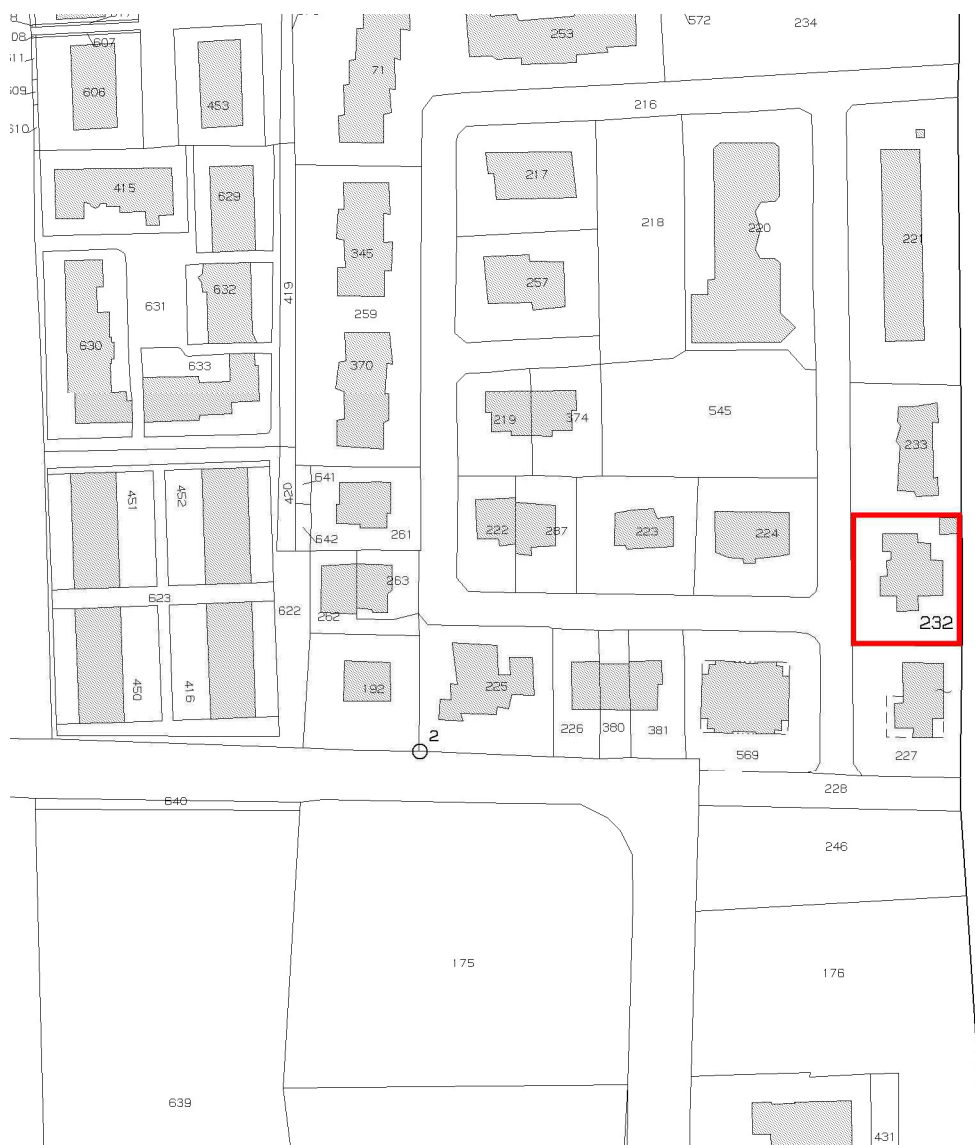
Per quanto sopra detto il Sig. Naletto Gianni ha presentato al prot. comunale n. 2074 del 24/1/2013 istanza di variante al P.R.G. al fine di subordinare l'edificazione dell'area sita in via Modigliani in zona "B17" individuata catastalmente nel Comune di Dolo (VE) al fg. 5 mapp. n. 232, ad un strumento urbanistico attuativo (piano di recupero) come previsto dall'art. 24 comma 8 e comma 3) dell'art.9 delle norme tecniche di attuazione del PRG vigente;

A seguito della suddetta richiesta di P.U.A. il Settore Urbanistica ed Edilizia privata ha provveduto a predisporre la presente variante in conformità alla delibera di Giunta comunale n. 62 del 21.02.2013 di conferimento incarico

2. AREA DI INTERVENTO

L'ambito d'intervento che corrisponde al perimetro del "Piano di recupero" interessa i terreni identificati catastalmente all'N.C.T. del Comune di Dolo (VE) nel seguente modo:

| Situazione Catastale e proprietà | | |
|----------------------------------|---------------------|----------------|
| NCT | | |
| Foglio | mappale | Proprietà |
| 5 | 232 | Naletto Gianni |
| NCEU | | |
| 5 | 232 Sub. 3, 4, 5 | Naletto Gianni |



ESTRATTO MAPPA

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Verificati:

- il **comma 8 dell'art. 24 delle nta del PRG** vigente, dove prevede che: *“I lotti con edifici esistenti alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G. possono essere frazionati ai fini edificatori solo se il nuovo lotto che ne risulta non è inferiore a mq.600, previa detrazione dal lotto originale della superficie fondiaria corrispondente vincolata dalla Superficie netta di pavimento dell'edificio esistente, sulla base di un indice fondiario di 0,8 mq/mq. Per i nuovi lotti che ne risultano l'indice fondiario è fissato in 0,8 mq/mq e qualora la s.n.p. sia maggiore di mq. 540 l'intervento potrà essere subordinato alla presentazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo. Ai fini della determinazione della s.n.p. massima ammissibile, la realizzazione degli standard di legge non comporta la riduzione della superficie fondiaria di riferimento”*;
- il comma 3) dell'art.9 delle norme tecniche di attuazione del PRG vigente nella parte in cui si stabilisce che: *“Lo strumento urbanistico attuativo si applica obbligatoriamente nelle zone del territorio*

espressamente indicate dalla presente Variante al PRG: resta facoltà dell'amministrazione richiederlo in tutti i casi vi sia carenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria in relazione al tipo di intervento previsto e nei casi di cui ai successivi art. 24 e 25";

- la lettera a) del comma 4) dell'art.50 della ex L.R. 61/85 e ss.mm.ii., che consente l'applicazione del procedimento di variante urbanistica parziale, come disciplinata dai successivi commi 6 e 7, per: *"l'individuazione delle zone di degrado di cui all'art.27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, e dei perimetri dei piani urbanistici attuativi nonché le modifiche al tipo di strumento urbanistico attuativo previsto dal piano regolatore generale purchè tali modifiche rimangano all'interno di ciascuna delle categorie di cui all'articolo 11, comma 1, numeri 1 e 2";*
- il comma 1) dell'art.48 della L.R. 11/2004 e ss.mm.ii. che così recita: *"Fino all'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il comune non può adottare varianti allo strumento urbanistico generale vigente salvo quelle finalizzate, o comunque strettamente funzionali, alla realizzazione di opere pubbliche e di impianti di interesse pubblico (omissis) nonché quelle disciplinate dall'articolo 50, commi da 4 a 8 e 16, della legge regionale 27 giugno 1985 n.61 e successive modificazioni (omissis)";*
- l'art.12 della L.R. n.55 del 31.12.2012 che così recita: *"Fino al riordino complessivo della L.R. 23.04.2011, n.11 – Norme per il governo del territorio – e comunque non oltre il 31.12.2013, le varianti allo strumento urbanistico generale, consentite in deroga al divieto di cui all'art.48, comma 1, della L.R. 23.04.2011, n.11 alla data di entrata in vigore della presente legge e quelle previste dal presente capo, possono essere adottate fino all'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT)";*
- la Legge n. 457 del 05.08.1978 ed in particolare i primi tre commi dell'art. 27 "Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente":
 - comma 1: *"I comuni individuano, nell'ambito degli strumenti urbanistici generali, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature";*
 - comma 2: *"Le zone sono individuate in sede di formazione dello strumento urbanistico generale ovvero, per i comuni che, alla data di entrata in vigore della presente legge ne sono dotati, con deliberazione del consiglio comunale";*
 - comma 3): *"Nell'ambito delle zone, con la deliberazione di cui al precedente comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo art. 28";*
- l'art. 28 "Piani per il Recupero del Patrimonio edilizio esistente" della L. 457/1978:
 - Comma 1: *"I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di cui al terzo comma del precedente articolo 27, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento";*
- l'art. 30 "Piani per il Recupero di iniziativa dei privati" della L. 457/1978:
 - Comma 1: *"I proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di piani di recupero".*
- la lettera d) del comma 1 dell'art.19 della L.R. 11/2004 il Piano di Recupero assume i contenuti e l'efficacia di un Piano urbanistico Attuativo (PUA), la cui approvazione è disciplinata dal successivo art.20;
- la L.R. 14/2009 come modificata e integrata dalla L.R. 13/2011, ed in particolare dall'art.3 *"Interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente";*

4. LOCALIZZAZIONE E MORFOLOGIA DELL'AREA

L'area interessata dall'ambito d'intervento è sita nel Comune di Dolo in Via Modigliani, in una zona residenziale di completamento "B/17) densamente edificata e già provvista di opere di urbanizzazione (strada, marciapiede e sottoservizi), il lotto oggetto d'intervento è già edificato con la presenza di un edificio

unifamiliare, anche i lati nord, est e sud del lotto sono già edificati mentre sul lato ovest confina con via Modigliani.



VEDUTA AEROFOTOGRAMMETRICA

5. CLASSIFICAZIONE URBANISTICA NEL PRG VIGENTE

Con delibere di Giunta regionale n.2570 del 28.09.2001 e n.2066 del 26.07.2002 è stata approvata definitivamente, ai sensi dell'art.46 della ex L.R. 61/85, la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Dolo riguardante la parte di territorio oggetto della su esposta "proposte di modifica".

L'art.24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. individua gli indici e parametri urbanistico – edilizi, le destinazioni d'uso ammesse e la Tipologia edilizia;

In particolare la tipologia dei fabbricati ammessi nella zona B di che trattasi è la Classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: Condomini prevista dalle nta del P.R.G.;

(L'estratto del PRG vigente "zona residenziale B/17" dell'ambito della presente Variante Parziale è riportato graficamente nell'allegato A).

6. MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE.

Nel caso in esame si prevede che l'intervento debba essere attuato con la presentazione di uno strumento urbanistico attuativo allo scopo di realizzare un armonico raccordo con il preesistente aggregato abitativo, con il potenziamento delle opere di urbanizzazione già esistenti e, quindi, anche alla più limitata funzione di armonizzare aree già compromesse ed urbanizzate, che richiedono una necessaria pianificazione della "maglia", e perciò anche per il prospettato intervento che ricade in un lotto che il PRG ha già definito di completamento;

La proposta di variante parziale al P.R.G. per individuazione d'ambito d'intervento viene redatta secondo quanto previsto dall' art. 50 comma 4 della ex l.r. 27.06.1985, n. 61 individuando il lotto quale area di degrado e subordinando l'intervento alla previa redazione di un Piano Urbanistico Attuativo - "Piano di Recupero".

La scelta della tipologia di P.U.A./P.d.R. discende dalla natura dell'area già edificata, ove è presente un fabbricato realizzato in forza della Licenza edilizia Verb. n. 13/1972 in un area identificata nel vigente PRG come zona di tipo B/17 già densamente edificata, nella quale l'art. 24 "Zone B" e la classe 4 dell'Abaco dei tipi edilizi: "condomini" delle nta del PRG ne regola puntualmente l'edificazione;

La Variante consente di ancorare l'attuazione della potenzialità edificatoria dell'area alla previa redazione di un P.d.R.. in grado, così, di garantire il reperimento delle aree a servizi nella quantità prevista dalle relative leggi come previsto dal comma 1 dell'art.10 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e dall'art.32 della L.R. 11/2004;

Il P.d.R. consente la riqualificazione e la ridefinizione del tessuto urbano/lotto ai fini del recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico degradato per riutilizzare il patrimonio immobiliare esistente, sicchè la connotazione tipica dello strumento in questione, nel caso di specie, è caratterizzata dalla ricostruzione e riutilizzazione del patrimonio esistente, con gli incrementi degli elementi volumetrici, ossia nuova edificazione, e i requisiti stereometrici, così come già consentiti dal PRG vigente per la zona di riferimento, dando altresì atto che il P.d.R. potrà avvalersi dell' "incremento" volumetrico derivante dall'applicazione dell'art.3 della L.R. 14/2009 così come modificata e integrata dalla L.R. 13/2011, qualora il piano sia presentato entro i termini previsti dal comma 1) dell'art. 8 della predetta L.R. 13/2011;

7. ELABORATI DELLA VARIANTE

la presente variante urbanistica si compone della relazione e dei seguenti allegati sotto elencati:

- Allegato A: Fascicolo contenente estratti del vigente strumento urbanistico generale comunale in scala 1:2000 con evidenziazione dell'area oggetto di variante (vigente e variante), artt. 9, 10, 24 e scheda Classe 4 dell'Abaco dei tipi edilizi delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.,
- Allegato B) Scheda del Perimetro dello Strumento Urbanistico Attuativo – Piano di Recupero (da unire all'allegato n.3 delle NTA del PRG);
- Allegato C: asseverazione in relazione alla compatibilità idraulica;

Il Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia
privata e progettista
Riccardo Tosco

*(Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs
n.82/2005 – Codice dell'Amministrazione Digitale)*