



**COMUNE
DI
GROTTAZZOLINA**

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

IN ADEGUAMENTO AL PPAR APPROVATO CON
DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE
N° 32 DEL 20/12/2013

ELABORATO N° AV3

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



- ADOZIONE DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° _____ DEL _____
- ADOZIONE DEFINITIVA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° _____

Il Progettista
Arch. Simona Diluca

| | | |
|---|---|--|
| Il Sindaco Prof.ssa Remola Farina | Il Segretario Comunale Dott.ssa Angela Tria | Il Responsabile dell'Area Urbanistica Arch. Simona Diluca |
|---|---|--|

PREMESSA

Come stabilito con deliberazione della Giunta Comunale n° 95 del 23/11/2015 ad oggetto: “*Piano Regolatore Generale del Comune di Grottazzolina. Indirizzi per redazione variante*”, l’Amministrazione del Comune intende procedere alla redazione di una Variante parziale al Piano Regolatore Generale, definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 32 del 20/12/2013, visto che, dopo l’entrata in vigore dello stesso, sono pervenute da parte di privati cittadini alcune richieste di modifica determinate da motivazioni legate alla particolare congiuntura economica negativa.

ITER APPROVAZIONE P.R.G. VIGENTE

PIANO REGOLATORE GENERALE APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO PROVINCIALE N° 92 DEL 29/07/2003

I VARIANTE

- Deliberazione del Consiglio Comunale n° 3 del 02/02/2004: adozione variante P.R.G.;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n° 14 del 11/05/2004: adozione definitiva e controdeduzione alle osservazioni;
- Deliberazione del Consiglio Provinciale n° 47, in data 19/02/2007: parere di conformità dell’Amministrazione Provinciale;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n° 11 del 29/03/2007: approvazione definitiva;
- Pubblicazione BUR n° 35 del 12/04/2007.

II VARIANTE

- Deliberazione del Consiglio Comunale n° 7 del 14/05/2012 : adozione Variante
- Deliberazione del Consiglio Comunale n° 26 del 30/10/2012 : adozione definitiva Variante
- Deliberazione della Giunta Provinciale n° 266 del 09/12/2013: parere di conformità dell’Amministrazione Provinciale;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n° 32 del 20/12/2013: approvazione definitiva;
- Pubblicazione BUR n° 12 del 30/01/2014.

ARGOMENTI VARIANTE

La presente variante non modifica in alcun modo i criteri e le linee guida che hanno portato alla redazione del vigente strumento urbanistico, né il dimensionamento del piano, ma deriva esclusivamente dalla volontà di avere uno strumento urbanistico più aggiornato dal punto di vista normativo e di più semplice attuazione .

Le modifiche interessano in particolare:

- trasformazione di aree esclusivamente in riduzione e limitatamente alle destinazioni residenziale di completamento, artigianale, ricettiva e verde privato. Tale limitazione dovrà

essere estesa anche alle eventuali osservazioni che potranno essere presentate da parte di privati cittadini nel periodo di pubblicazione della variante ai sensi dell'art. 26, comma 1 della L.R. 34/92 e s.m.i.;

- rimandare alla variante generale che verrà attivata ad inizio 2017 la ricollocazione delle volumetrie artigianale eliminata;
- integrazione delle NTA introducendo le agevolazioni previste dall'art. 10 della L.R. 17 giugno 2008, n° 14 "Norme per l'edilizia sostenibile" (concessione di incrementi percentuali delle volumetrie utili ammissibili, sino ad un massimo del 15%, negli edifici a maggiore prestazione energetico-ambientali);

Si sottolinea che non viene in alcun modo interessato il quadro normativo dei vincoli.

Si riportano di seguito le zone oggetto di variante, individuabili graficamente nella Planimetria in scala 1: 5.000, denominata PV 3, a cui la numerazione fa riferimento:

1. Nel vigente strumento urbanistico l'area è individuata come R2- ZONE PER ATTREZZATURE RICREATIVE E/O DI RISTORO. L'intera area viene riportata alla destinazione E - ZONA AGRICOLA non essendo i proprietari interessati a mettere in atto tale previsione.

2. Una porzione della zona R1 - ZONE RICETTIVE viene ricondotta alla originaria destinazione agricola, non essendo i proprietari interessati a mettere in atto tale previsione, vista anche la configurazione particolarmente allungata, che mal si presta a qualsiasi tipo di intervento.

3. Viene ridotta di superficie e leggermente modificata la perimetrazione della zona D1 - ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO in Via Orazi. Tale modifica oltre a ridurre la superficie a destinazione artigianale considerate le mutate esigenze dei proprietari, ha lo scopo di consentire un eventuale corretto intervento di ristrutturazione e/ampliamento di uno dei due edifici esistenti.

4. Viene notevolmente ridotta la zona D3- ZONE INDUSTRIALI ARTIGIANALI, in quanto i proprietari non sono interessati all'attuazione di tale previsione; la superficie a destinazione produttiva, pari a mq 20800 per una SUL massima realizzabile di mq 832, verrà riconsiderata in sede di redazione della Variante Generale che verrà attivata nel 2017 al fine di una migliore scelta della collocazione in funzioni di reali esigenze attuative, visto il particolare momento di crisi del settore produttivo.

La Variante Generale si rende necessaria in quanto il PRG vigente prevede un meccanismo premiale, dando la possibilità di un incremento percentualmente della volumetria, pari al 15%, a fronte di una scadenza temporale di tre anni per la realizzazione degli interventi nelle Zone C di Espansione Residenziale; considerato che il triennio dall'approvazione terminerà a fine 2016, sarà necessario effettuare una variante generale per ridistribuire le volumetrie non utilizzate. Si ritiene pertanto opportuno rimandare a tale variante generale una migliore considerazione dell'intero territorio, al fine di ottenere uno sviluppo coerente e sostenibile. Tale impostazione deriva dalla

volontà dell'Amministrazione di promuovere lo sviluppo del paese in aree che ne hanno l'effettiva potenzialità.

5. Viene eliminata una porzione della zona D2- ZONE MISTE e ricondotta alla destinazione E - AGRICOLA: tale modifica non compromette l'assetto urbanistico del comparto edificatorio, per la restante parte già completamente attuato.

6. Viene eliminata una porzione della zona D4 - ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI a bassa densità trattandosi di una zona periferica al comparto e di modestissime dimensioni. L'area assume la destinazione agricola senza compromettere la possibilità degli altri proprietari di attuare la previsione urbanistica.

7. Viene eliminata una porzione di Zona VPR - Zona a Verde Privato di rispetto, in quanto relativa ad un edificio appartenente ad altro proprietario, in analogia con quanto già fatto per la precedente variante per un'area limitrofa. Tale modifica non compromette la volontà di tutela dell'immobile di pregio che insiste nell'area a VPR.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il quadro normativo non viene in alcun modo modificato, ma viene apportato un aggiornamento alle NTA al solo scopo di adeguare le stesse a previsioni normative già in vigore come la Legge Regionale con la Legge Regionale 17 giugno 2008, n° 14 "Norme per l'edilizia sostenibile e la Legge Regionale 20 Aprile 2015 " Riordino e semplificazione della normativa regionale in materia di edilizia".

Vengono quindi aggiunti 2 articoli:

Art. 10 BIS – INCENTIVI PER LA SOSTENIBILITA' ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI

Si da attuazione all'art. 10 della LR 14/2007 il quale prevede che "I Comuni, in base ai criteri definiti dalla Giunta regionale, possono prevedere a favore di coloro che effettuano gli interventi di cui alla presente legge la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione di cui agli art. 16 e 17 del DPR. 380/2001, nonché la concessione di incrementi percentuali delle volumetrie utili ammissibili, sino ad un massimo del 15%, negli edifici a maggiori prestazioni energetico-ambientali."

Gli incentivi previsti sono quelli stabiliti nell'Allegato 3 alla DGR 1689 del 19/12/2012 e ss.mm.ii.

ART 10 ter – SERRE SOLARI O BIOCLIMATICHE

L'art. 11, comma 3 della L.R. 17/2015 prevede che *"per le nuove costruzioni e per la ristrutturazione degli edifici esistenti, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste la codice civile, non sono considerate nel computo per la determinazione dei volumi, delle superfici e*

nei rapporti di copertura le serre solari, così come definite nei regolamenti attuativi di questa legge”.

L'articolo ha l'intenzione di regolamentare l'installazione di tali strutture al fine di avere parametri certi e uniformi su tutto il territorio comunale in fase di autorizzazione delle strutture medesime.

DIMENSIONAMENTO DEL PRG

La presente variante, nel rispetto del Piano Territoriale di Coordinamento, è totalmente in riduzione, lasciando inalterato il dimensionamento del piano.

Non si ritiene quindi necessario effettuare la verifica degli standard urbanistici sicuramente in eccedenza.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Ai sensi della deliberazione della Giunta Regionale n° 1813 in data 21/12/2010 ad oggetto *“Aggiornamento delle Linee Guida regionali per la Valutazione Ambientale strategica di cui alla D.G.R. 1400/2008 e adeguamento al D. Lgs 152/2006, così come modificato dal D.Lgs. 128/2010”* che disciplina il processo di Verifica di assoggettabilità alla VAS in riferimento all'art. 12 del D.Ls 152/2006, come modificato dal D.Lgs. 128/2010, la presente variante non è soggetta a Valutazione Ambientale Strategica, trattandosi di modifica essenzialmente in riduzione ed in attuazione di previsioni normative generali; infatti l'Allegato 8 alla DGR tra i casi di esclusione dalla procedura di VAS prevede alla lettera *“K) le varianti agli strumenti urbanistici generali e attuativi che non determinino incrementi del carico urbanistico, che non contemplino trasferimenti di capacità edificatoria in aree diverse e non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa.”*

COMPATIBILITA' IDRAULICA

Le modifiche apportate dalla presente variante non modificano il regime idraulico in quanto vengono eliminate alcune aree edificabili, senza aggiungerne di nuove, pertanto non è necessario effettuare la Verifica di Compatibilità Idraulica prevista dall'Art. 10 della Legge Regionale 23 novembre 2011, n° 22 – *Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico.*