

Santa Maria di Sala

Comune di



Procedimento

Variante al Piano degli Interventi

Responsabile: geom. Carlo Pajaro

Procedura

Variante Verde ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 4 del 16 marzo 2015

Fase

Adozione delibera C.C. n. del

Approvazione delibera C.C. n. del

Elaborato

RELAZIONE CON ESTRATTI CARTOGRAFICI

Indice:

1. Oggetto della variante
2. Criteri per l'accoglimento dell'istanza
3. Descrizione dell'istanza

Estratti cartografici

1. Oggetto della variante

La Legge Regionale n. 4 del 16.03.2015 (pubblicata sul BUR n. 27 del 20.03.2015), ha introdotto alcune modifiche alla legge urbanistica regionale n. 11 del 2004, con l'obiettivo di ridurre il consumo di suolo.

L'articolo 7 della citata L.R. 4/2015 riguarda la riclassificazione delle aree edificabili, prevedendo la possibilità di privarle della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.

La norma prevede che annualmente il Comune pubblichi un avviso per la raccolta di tali richieste e se le domande sono valutate positivamente dagli uffici preposti, ossia dichiarate coerenti con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo e con gli indirizzi di organizzazione del territorio che l'Amministrazione deve perseguire, saranno recepite nello strumento urbanistico con apposita variante.

La variante urbanistica se da un lato aiuterà a contenere il consumo del suolo nonché di ridurre le volumetrie insediabili, portando terreni da edificabili a non edificabili, dall'altro potrebbe portare ad una diminuzione del gettito fiscale derivante dall'applicazione dell'IMU sui terreni edificabili, la cui effettiva entità e contrazione potrà essere valutata solo sul lungo periodo, alla luce delle continue modifiche sulla normativa da parte dell'Amministrazione statale.

L'articolo 3 della L.R. 4/2015 indica che la variante non influisce sul calcolo della Superficie Agricola Utilizzabile e sul dimensionamento del PAT.

2. Criteri per l'accoglimento dell'istanza

Nell'iter di formazione della presente variante, l'istanza presentata è stata valutata nel rispetto del principio di risparmio di consumo del suolo, di cui alla della Legge regionale 4/2015, affinché sia privata della capacità edificatoria attualmente riconosciuta nello strumento urbanistico comunale vigente.

Gli uffici hanno ritenuto di accogliere l'istanza in quanto non pregiudica l'interesse pubblico collettivo (l'infrastrutturazione e l'organizzazione del territorio comunale), ma anche i diritti urbanistici già acquisiti di terzi.

L'area riclassificata e resa inedificabile non potrà essere utilizzata per accogliere il trasferimento di crediti edilizi provenienti da altri mappali, nè per realizzarvi altre opere che ne comportino l'impermeabilizzazione compromettendone l'uso agricolo o ecologico-ambientale.

3. Descrizione dell'istanza

La società CENTRO LUCE SRL è proprietaria delle aree catastalmente censite al CU Comune di Santa Maria di Sala fg foglio 23, part. 769- 770-771-772-773-774-775-776777-778-779-781-782-783-785-787-788-789-790-791-792, giusta decreto di trasferimento del Tribunale di Venezia n. 501/2017 del 7/13.12.2017 (cron. 4308/2017 rep. 1618/2017).

La società IMMOBILIARE MELA SNC è proprietaria delle aree catastalmente censite al CU Comune di Santa Maria di Sala foglio 25, part. 539 sub. 1 e part. 542, part. 780 - 784 e 786.

Con deliberazione di Giunta regionale 07 agosto 2006, n. 2657, è stata approvata la variante al P.R.G. denominata "Progetto Norma 1", che prevedeva una nuova zona residenziale nella frazione di Caltana (vedi successivo estratto cartografico Scheda Norma 1° PI vigente).

Con deliberazione di Consiglio comunale 28 novembre 2006, n. 63, è stato approvato il Piano di Lottizzazione "Norma 1", in attuazione della variante al P.R.G. suscritta.

Con convenzione urbanistica del 16 febbraio 2007, rep. comunale n. 2846, stipulata tra il Comune di Santa Maria di Sala (VE) e gli aventi titolo, registrata a Mestre il 06 marzo 2007 al n. 1085 e trascritta a Padova il 07 marzo 2007 al n. 12177 R.G. e 6677 R.P., venivano disciplinati i reciproci obblighi per attuare il Piano di Lottizzazione "Norma 1", prevedendo la realizzazione di nuovi volumi residenziali a beneficio dei privati lottizzanti e la realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche a beneficio del Comune di Santa Maria di Sala (VE).

Con permesso di costruire del 01 marzo 2007, n. 9049 è stata autorizzata la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al Piano di Lottizzazione "Norma 1 - ambiti A e B" (che corrispondono all'area individuata nella Scheda Norma n. 2 - PI variante).

Con la presente variante gli aventi titolo chiedono che:

- le aree di proprietà della società CENTRO LUCE SRL catastalmente censite al foglio 23, mappali 769 -770-771-772-773-774-775-776777-778-779-781-782-783-785-787-788-789-790-791-792, già comprese all'interno del Piano di Lottizzazione "Norma 1" vengano private della capacità edificatoria e riclassificate come ZONA AGRICOLA;
- le aree di proprietà della società IMMOBILIARE MELA SNC conservino capacità edificatoria da realizzarsi mediante intervento edilizio diretto, in conformità ai contenuti urbanistici ed edilizi della scheda norma 1b;
- le opere eseguite da IMMOBILIARE MELA SNC consistenti nella realizzazione della piazza mercato di Caltana, posta a sud della chiesa, quantificabili in €. 196.656,00, come da computo metrico estimativo approvato con deliberazione di Consiglio comunale 30 luglio 2010 n. 28 vengano cedute al Comune di Santa Maria di Sala, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti per gli interventi da realizzarsi nelle aree di proprietà in conformità alle norme vigenti, fermo il pagamento del solo costo di costruzione.

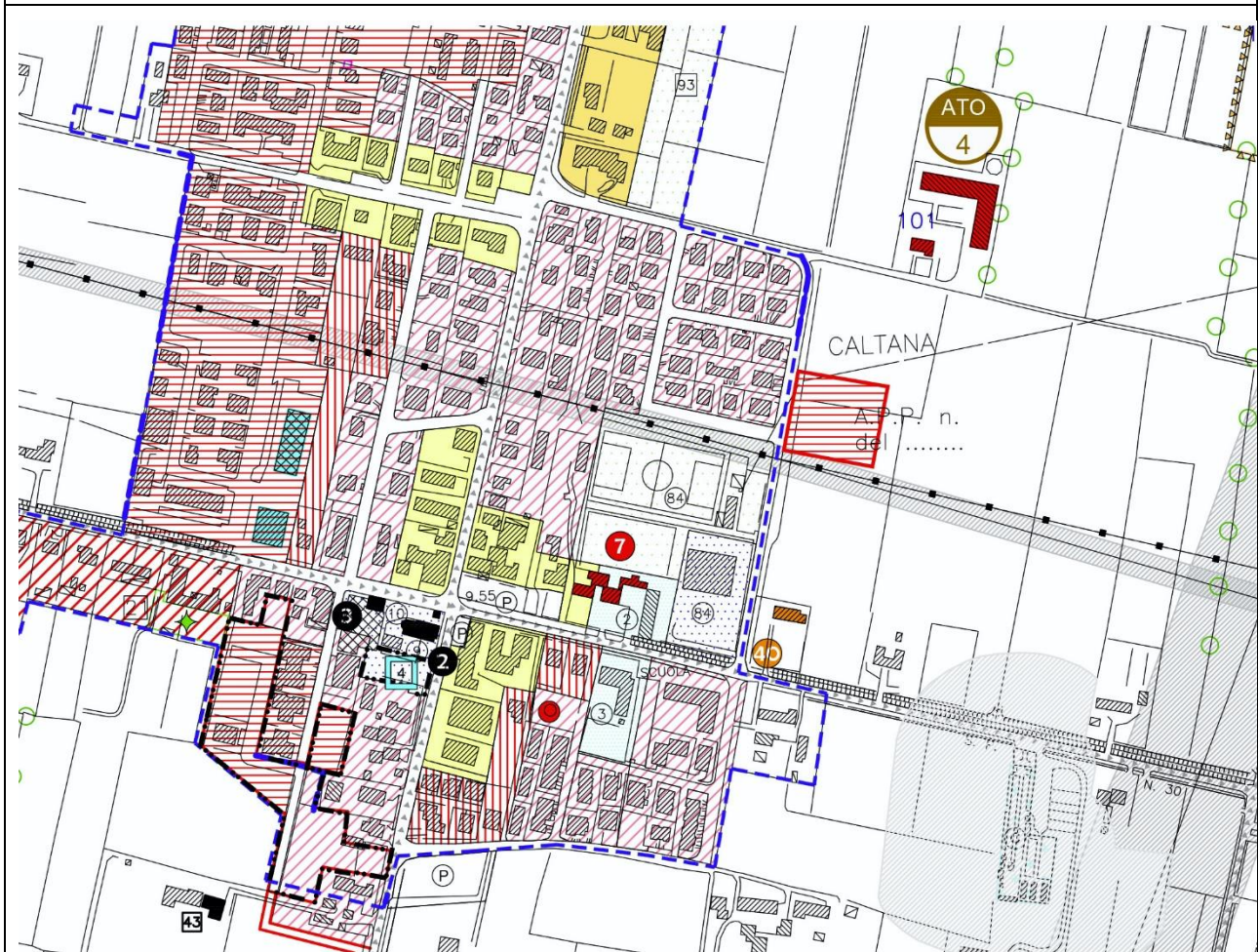
In sostanza la presente Variante Verde riduce la capacità edificatoria dell'area di espansione residenziale prevista nella frazione Caltana, denominata "Norma1", da 29.204 mq a 2.119 mq, con una riduzione di 27.085 mq che vengono ora classificati agricoli.

ESTRATTI CARTOGRAFICI

Comune di Santa Maria di Sala Città Metropolitana di Venezia	Piano degli Interventi L.R. 11/2004
--	---

ATO n. 4	Località: Caltana	Scheda Norma	1b
	Ubicazione: Via Camillo Benso Conte di Cavour		

Situazione ex post (**P.I. variante**)



Parametri urbanistici

Superficie territoriale	2.119 m ²
Superficie fondiaria	2.089 m ²
Volume di progetto	3.912,48 m ³
Destinazioni d'uso ammesse	Residenziale
Altezza massima dei fronti	11,40 m
Intervento	diretto

Prescrizioni	Le aree a standard, consistenti nella realizzazione della piazza mercato di Caltana, posta a sud della chiesa, quantificabili in €. 196.656,00, come da computo metrico estimativo approvato con deliberazione di Consiglio comunale 30 luglio 2010 n. 28 vengono cedute al Comune di Santa Maria di Sala, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, entro 30 gg dalla pubblicazione della delibera di approvazione della presente variante al Piano di Interventi.
---------------------	--