

Prot. n. 10224 del 19/06/2023

VARIANTE NON SOSTANZIALE N. 1 AL PRG VIGENTE

Art. 16 della legge regionale 6 aprile 1998 n. 11

Modifica della tabella delle prescrizioni della sottozona Fb1 - PRADUMAN

1.PREMESSE

La presente relazione è redatta secondo quanto disposto dalla D.G.R. n. 418 del 15.02.1999.

In data 04.02.2019 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 veniva approvata in via definitiva la variante sostanziale al Piano Regolatore Generale Comunale di adeguamento alle disposizioni della LR 11/1998 e del Piano Territoriale Paesistico, con l'accoglimento delle proposte di modificazione da parte della Giunta Regionale (DGR n. 1388 del 09/11/2018).

La presente procedura di variante viene avviata ai sensi dell'art. 16 della L.R. 11/98 e ss.mm.ii. e ai sensi dell'art. 31.bis L.R. 11/98. L'art. 31.bis L.R.11/98 e ss.mm.ii. prevede infatti che:

1. *Al bilancio pluriennale di previsione degli enti locali di cui all'articolo 3 della [legge regionale 16 dicembre 1997, n. 40](#) (Norme in materia di contabilità e di controlli sugli atti degli enti locali. Modificazioni alle [leggi regionali 20 novembre 1995, n. 48](#) (Interventi regionali in materia di finanza locale) e 23 agosto 1993, n. 73 (Disciplina dei controlli sugli atti degli enti locali)), è allegato il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari previsto dall'articolo 58, comma 1, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.*
2. *L'inserimento degli immobili nel piano di cui al comma 1 ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale, e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.*
3. *Qualora la determinazione della destinazione urbanistica costituisca variante al PRG, questa si configura come variante non sostanziale e segue le procedure di cui all'articolo 16. In tal caso, le osservazioni della struttura regionale competente in materia di urbanistica sono vincolanti ai fini dell'approvazione della variante medesima. La deliberazione del Comune di approvazione del piano di cui al comma 1 costituisce anche approvazione della variante non sostanziale.*
4. *La variante di cui al comma 3 può avere i seguenti contenuti:*
 - a) *in tutte le zone territoriali, l'eliminazione del vincolo a servizio sull'immobile;*
 - b) *nelle zone territoriali di tipo E e F, la definizione delle nuove destinazioni d'uso e della relativa disciplina degli interventi ammessi*

In data 15/06/2023 con prot. 6836 il Dipartimento programmazione, risorse idriche e territorio – Pianificazione Territoriale ha comunicato di non rilevare effetti negativi da richiedere l'assoggettabilità a VAS della variante non sostanziale a condizione che il Comune

recepisca quanto specificato e in particolare:

“Si rileva che lo stato attuale della sottozona Fb1 è costituito interamente da fabbricati e infrastrutture pubblici o di interesse pubblico per i quali la norma prevede anche la possibilità di nuova costruzione. Si evidenzia, inoltre, che la Tab. 1bis – Fb riserva alla destinazione d’uso prevalente di sottozona, attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse, una quantità di SUR maggiore del 50% garantendo, pertanto, il rispetto della natura della sottozona destinata a servizi pubblici di rilevanza comunale.

Si valuta positivamente l’intenzione del Comune di favorire il riuso di edifici esistenti, come riportato nel rapporto preliminare “data la necessità della pubblica amministrazione di locare gli spazi attualmente inutilizzati risulta necessario prevedere alcune destinazioni d’uso al momento non indicate nella tabella delle prescrizioni e in parte di fatto già esistenti alla data di approvazione del PRG vigente”.

In considerazione della formulazione della Tab. 1bis – Fb, si chiede al Comune di non estendere la nuova costruzione per gli interventi di natura privata modificando in tal senso la Nota (1). Si chiede, inoltre, di apportare un’ulteriore modifica alla Nota (1) escludendo il riferimento alla demolizione e ricostruzione in quanto riconducibile all’intervento di ristrutturazione già ammesso in tabella.”

Gli elaborati allegati hanno recepito quanto sopra specificato

2. DESCRIZIONE

2.1 Scelte e motivazione

La motivazione della presente variante si fonda sulle mutate intenzione dell’Amministrazione in merito all’utilizzo dell’immobile di proprietà comunale sito in via Roma e la conseguente scelta di affidare in locazione gli spazi utilizzati in precedenza come sede della Polizia Locale (gli uffici sono stati trasferite presso la sede municipale) e dell’Agenzia viaggi e biglietteria dell’autostazione (locali lasciati liberi dal locatario) oltre ad indicare destinazioni d’uso già esistenti nella sottozona ed eliminare una incongruenza con l’art. 10 delle NTA. L’immobile ricade infatti nella zona di PRGC: Fb sottozona di tipo Fb1 – Praduman, le cui tabelle NTA prevedono un numero limitato di destinazioni d’uso non favorevoli ad un’adeguata valorizzazione dell’immobile stesso.

La situazione economica generale ha imposto infatti agli enti locali, anche con specifiche norme ed indirizzi legislativi, l’obbligo di valutare approfonditamente lo stato del patrimonio immobiliare di proprietà del comune anche al fine di disporre la valorizzazione immettendo sul mercato, per utilizzi privati, gli immobili non utilizzati per fini istituzionali dell’ente. Il quadro normativo ha negli ultimi anni istituzionalizzato queste operazioni attraverso l’istituto del “Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare”, documento da predisporre in concomitanza con l’approvazione del bilancio di previsione dell’ente.

2.2 Oggetto della variante

L’immobile oggetto di variante è identificato al catasto urbano al Fg 29 mappale 302 sub. 3-4-5-6, è ubicato in corrispondenza del parcheggio pluripiano di via Roma ed è meglio illustrato nella scheda “E.4 – Autostazione” del Piano di alienazione e valorizzazione approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 22.02.2022 e modificato con l’inserimento della scheda suddetta con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 30.05.2022; L’immobile ricade nella zona di PRGC: Fb sottozona di tipo Fb1 – Praduman. La variante consiste nell’introduzione nelle tabelle NTA di nuove destinazioni d’uso oltre a quelle attualmente previste. Le destinazioni d’uso attuali sono quelle riportate nella tabella **TAB. 1 – Fb sottozona di tipo località Fb1 – Praduman, del PRGC** in vigore, mentre le nuove destinazioni sono quelle riportate nella tabella **TAB. 1 – Fb sottozona di tipo località Fb1 – Praduman, del PRGC in variante**, allegate alla presente relazione.

3. CONFRONTO TRA LE SCELTE DELLA VARIANTE E LE NORME PER SETTORI DEL PTPI contenuti della presente variante risultano coerenti con gli indirizzi del PTP.
4. MODIFICAZIONI QUALITATIVE E QUANTITATIVE INDOTTE SULL'AMBIENTE
Le modificazioni introdotte dalla presente variante non comporteranno conseguenze e modifiche qualitative e quantitative sull'ambiente, in quanto si limitano ad inserire nuove destinazioni d'uso che non impattano sul contesto ambientale.
5. DESCRIZIONE E QUANTIFICAZIONE DELLE MISURE PREVISTE PER RIDURRE, COMPENSARE OD ELIMINARE EVENTUALIEFFETTI NEGATIVI SULL'AMBIENTE.

Considerato quanto riportato al precedente punto non sono necessarie misure per ridurre, compensare od eliminare eventuali effetti negativi sull'ambiente.

Saint-Vincent, lì 19/06/2023

**IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO TECNICO**
(dott. Fabrizio ISABEL)
FIRMATO DIGITALMENTE

TABELLA DELLE PRESCRIZIONI **VIGENTE**

TAB. 1 – Fb

SOTTOZONE DI TIPO Fb (art. 60 NTA)		destinate agli impianti e alle attrezzature di interesse generale di rilevanza comunale: bocciodromo, autostazione Saint-Vincent, parcheggio pubblico multipiano, Ufficio del Turismo, area verde attrezzata con giochi bimbi
Sigla - località	Superficie territoriale m ²	Sistema Ambientale PTP Titolo II, art. 10, comma 3 NAPTP
Fb1 – Praduman	13.103	Sistema Urbano (art. 18, comma 1)

TAB. 1bis -Fb

condizioni minime d'intervento: titoli abilitativi e strumenti attuativi Art. 7	modalità di intervento Art. 8	usi ed attività Art. 10 (X)	SUR riservata alla destinazione d'uso prevalente di sottozona %	I m ² /m ² densità fondiaria	I max m ² /m ² densità fondiaria max	R/C m ² /m ² rapporto di copertura max	H max m altezza massima	N° piani fuori terra	DF m distanza tra i fabbricati	DC m distanza tra i confini
SCIA Edilizia, permesso di costruire	comma 1: a) recupero: 1), 2), 3), 4), 5); b) nuova costruzione: 1), 2); c) demolizione; d) altri interventi: 1), 4)	turistiche e ricettive: g10 (aziende della ristorazione), g13 (Ufficio del Turismo) sportive, ricreative e per l'impiego del tempo libero, ... o apposite infrastrutture: l1, l6 pubbliche di servizio o di pubblico interesse: m1, m6	pubbliche di servizio o di pubblico interesse >50%	(1)	(1)	(1)	8,50	2	10,00	5,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI TAB. 1bis -Fb

usi ed attività

- (X) servizi e attrezzature esistenti: - bocciodromo/centro incontro associazioni e area verde attrezzata;
- connessa area di parcheggio pubblico;
- autostazione Saint-Vincent;
- parcheggio pubblico multipiano;
- Ufficio del Turismo.

parametri edilizi

- (1) è ammessa la realizzazione di costruzioni interrato e fuori terra a servizio del bocciodromo e delle altre attività presenti o previste, è ammessa altresì la demolizione e la ricostruzione di strutture esistenti nella sottozona con parametri adeguati alla tipologia di intervento in rapporto alle esigenze tecnico-funzionali delle strutture pubbliche.

TABELLA DELLE PRESCRIZIONI **IN VARIANTE**

(in rosso parti da eliminare / in verde integrazioni)

TAB. 1 – Fb

SOTTOZONE DI TIPO Fb (art. 60 NTA)		destinate agli impianti e alle attrezzature di interesse generale di rilevanza comunale: bocciodromo, autostazione Saint-Vincent, parcheggio pubblico multipiano, Ufficio del Turismo, area verde attrezzata con giochi bimbi
Sigla - località	Superficie territoriale m ²	Sistema Ambientale PTP Titolo II, art. 10, comma 3 NAPTP
Fb1 – Praduman	13.103	Sistema Urbano (art. 18, comma 1)

TAB. 1bis -Fb

condizioni minime d'intervento: titoli abilitativi e strumenti attuativi Art. 7	modalità di intervento Art. 8	usi ed attività Art. 10 (X)	SUR riservata alla destinazione d'uso prevalente di sottozona %	I m ² /m ² densità fondiaria	I max m ² /m ² densità fondiaria max	R/C m ² /m ² rapporto di copertura max	H max m altezza massima	N° piani fuori terra	DF m distanza tra i fabbricati	DC m distanza tra i confini
SCIA Edilizia, permesso di costruire	<p>comma 1:</p> <p>a) recupero: 1), 2), 3), 4), 5);</p> <p>b) nuova costruzione: 1), 2);</p> <p>c) demolizione;</p> <p>d) altri interventi: 1), 4)</p>	<p>turistiche e ricettive: g10 (aziende della ristorazione); g13 (Ufficio del Turismo)</p> <p>sportive, ricreative e per l'impiego del tempo libero, o apposite infrastrutture: l1, l2, l3, l5, l6</p> <p>pubbliche di servizio o di pubblico interesse: m1, m5, m6</p> <p>attività produttive artigianali o industriali di interesse prevalentemente locale e1bis)</p> <p>attività commerciali, di interesse prevalentemente locale f1), f5)</p>	<p>pubbliche di servizio o di pubblico interesse</p> <p>>50%</p>	(1)	(1)	(1)	8,50	2	10,00	5,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI TAB. 1bis –Fb

usi ed attività

- (X) servizi e attrezzature esistenti: —bocciodromo/centro incontro associazioni e area verde attrezzata;
—connessa area di parcheggio pubblico;
—autostazione Saint Vincent;
—parcheggio pubblico multipiano;
—Ufficio del Turismo.

parametri edilizi

- (1) è ammessa la realizzazione di costruzioni interrato e fuori terra **per attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse ***. ~~a servizio del bocciodromo e delle altre attività presenti o previste, è ammessa altresì la demolizione e la ricostruzione di strutture esistenti nella sottozona con-~~

Correzione nota 1) come richiesto dal Dipartimento programmazione, risorse idriche e territorio – Pianificazione Territoriale espresse nella comunicazione di non assoggettabilità VAS del 15/06/2023 prot. 6836:

“Si rileva che lo stato attuale della sottozona Fb1 è costituito interamente da fabbricati e infrastrutture pubblici o di interesse pubblico per i quali la norma prevede anche la possibilità di nuova costruzione. Si evidenzia, inoltre, che la Tab. 1bis – Fb riserva alla destinazione d’uso prevalente di sottozona, attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse, una quantità di SUR maggiore del 50% garantendo, pertanto, il rispetto della natura della sottozona destinata a servizi pubblici di rilevanza comunale.

*

Si valuta positivamente l’intenzione del Comune di favorire il riuso di edifici esistenti, come riportato nel rapporto preliminare “data la necessità della pubblica amministrazione di locare gli spazi attualmente inutilizzati risulta necessario prevedere alcune destinazioni d’uso al momento non indicate nella tabella delle prescrizioni e in parte di fatto già esistenti alla data di approvazione del PRG vigente”.

In considerazione della formulazione della Tab. 1bis – Fb, si chiede al Comune di non estendere la nuova costruzione per gli interventi di natura privata modificando in tal senso la Nota (1). Si chiede, inoltre, di apportare un’ulteriore modifica alla Nota (1) escludendo il riferimento alla demolizione e ricostruzione in quanto riconducibile all’intervento di ristrutturazione già ammesso in tabella.”

TABELLA DELLE PRESCRIZIONI **VARIANTE NON SOSTANZIALE n. 1**

TAB. 1 – Fb

SOTTOZONE DI TIPO Fb (art. 60 NTA)		destinate agli impianti e alle attrezzature di interesse generale di rilevanza comunale: bocciodromo, autostazione Saint-Vincent, parcheggio pubblico multipiano, Ufficio del Turismo, area verde attrezzata con giochi bimbi
Sigla - località	Superficie territoriale m ²	Sistema Ambientale PTP Titolo II, art. 10, comma 3 NAPTP
Fb1 – Praduman	13.103	Sistema Urbano (art. 18, comma 1)

TAB. 1bis -Fb

condizioni minime d'intervento: titoli abilitativi e strumenti attuativi Art. 7	modalità di intervento Art. 8	usi ed attività Art. 10	SUR riservata alla destinazione d'uso prevalente di sottozona %	I m ² /m ² densità fondiaria	I max m ² /m ² densità fondiaria max	R/C m ² /m ² rapporto di copertura max	H max m altezza massima	N° piani fuori terra	DF m distanza tra i fabbricati	DC m distanza tra i confini
---	---	---------------------------------------	---	--	--	--	-------------------------	----------------------	--------------------------------	-----------------------------

SCIA Edilizia, permesso di costruire	comma 1: e) recupero: 1), 2), 3), 4), 5); f) nuova costruzione: 1), 2); g) demolizione; h) altri interventi: 1), 4)	turistiche e ricettive: g10 sportive, ricreative e per l'impiego del tempo libero, o apposite infrastrutture: 11, 12, 13, 15, 16	pubbliche di servizio o di pubblico interesse >50%	(1)	(1)	(1)	8,50	2	10,00	5,00
		pubbliche di servizio o di pubblico interesse: m1, m5, m6 attività produttive artigianali o industriali di interesse prevalentemente locale e1bis) attività commerciali, di interesse prevalentemente locale f1), f5)								

PRESCRIZIONI PARTICOLARI TAB. 1bis -Fb**parametri edilizi**

(1) è ammessa la realizzazione di costruzioni interrato e fuori terra per attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse.