



COMUNE DI ARQUA' PETRARCA
Provincia di Padova

P.R.G.

PIANO REGOLATORE GENERALE

(approvato con D.G.R. n. 3266 del 09.09.1998 / B.U.R. n. 89 del 02.10.1998,
succ. modificato)

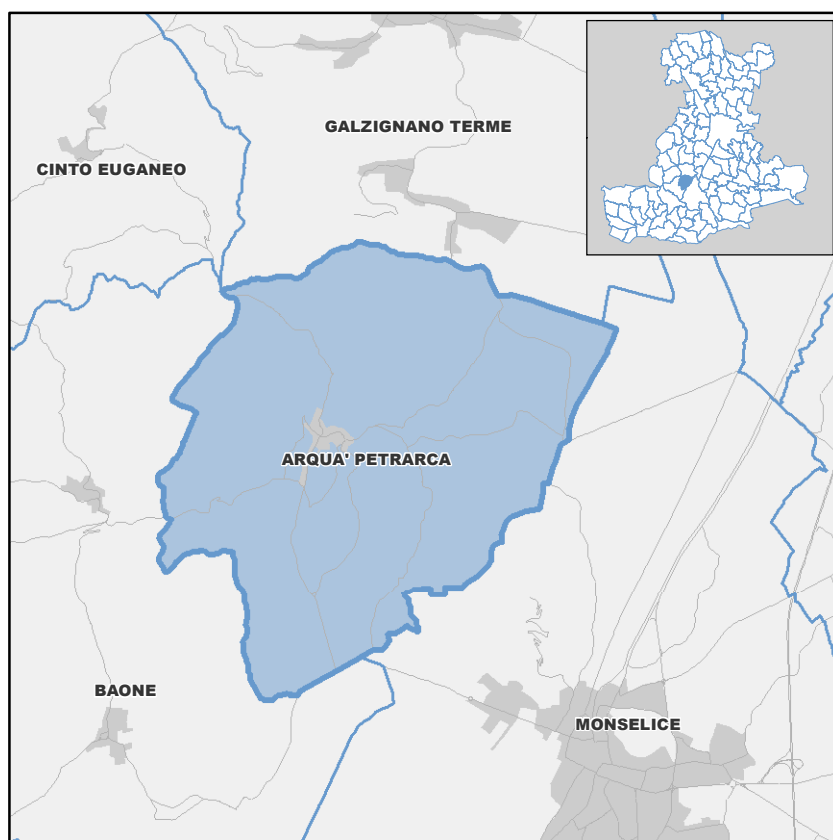
**RICOGNIZIONE PREVISIONI RELATIVE ALLE AREE SOGGETTE A STRUMENTI ATTUATIVI
NON APPROVATI, INFRASTRUTTURE ED AREE PER SERVIZI**
(comb. disp. art. 13, c. 14, L.R. n. 14/2017 con art. 18, c. 7 bis, L.R. n. 11/2004)
ADEGUAMENTO
D.C.C. n. 15 del 30.05.2022

NUOVA DISCIPLINA URBANISTICA

art. 13, c. 14, L.R. n. 14/2017 entrata in vigore il 24.06.2017 art. 18, c. 7, L.R. n. 11/2004
ASSUNTA
ai sensi dell'art. 50, commi 6, 7, 8, L.R. n. 61/1985

RELAZIONE ISTRUTTORIA

(contenuti / criteri di natura urbanistica)



P.R.G.

**Arquà
Petrarca**

Ufficio Tecnico Comunale:

Responsabile Settore Tecnico
Geom. Federico DESTRO

Elaborazione cartografica

STUDIO GIOTTO ass.to
Architettura e Urbanistica

Componente idraulica

Ing. Giuliano ZEN

Componente ambientale/
paesaggistica - sostenibilità

Dott. For. Andrea ALLIBARDI

Sindaco

Luca CALLEGARO

Segretario Comunale

Dott. Michele BATTISTON

Estremi di adozione: D.C.C. n. del

Estremi di approvazione: D.C.C. n. del

Settembre 2022

RICOGNIZIONE PREVISIONI RELATIVE ALLE AREE SOGGETTE A STRUMENTI ATTUATIVI NON APPROVATI, INFRASTRUTTURE ED
AREE PER SERVIZI – D.C.C. n. 15 del 30.05.2022
(comb. disp. art. 13, c. 14, L.R. n. 14/2017 con art. 18, c. 7 bis, L.R. n. 11/2004)

AREE NON PIANIFICATE
(Art. 6 N.T.A. del P.R.G. – ai sensi dell’art. 33, L.R. n. 11/2004)
AREE PER SERVIZI

NUOVA DISCIPLINA URBANISTICA
(art. 18, c. 7, L.R. n. 11/2004 – da assumere ai sensi dell’art. 50, commi 6, 7, 8, L.R. n. 61/1985)

RELAZIONE ISTRUTTORIA RESPONSABILE DELL’AREA TECNICA
(contenuti / criteri di natura urbanistica)

L’articolo 13 (Disposizioni transitorie), comma 14 della Legge Regionale n. 14/2017 (dettante, principalmente, disposizioni per il contenimento del consumo di suolo, entrata in vigore il 24/06/2017), stabilisce che:

“14. Nei comuni non dotati di PAT si applica l’articolo 18, commi 7 e 7bis, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, e il termine quinquennale di decadenza decorre dall’entrata in vigore della presente legge.”.

La Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 (LR 11/2004):

- all’art. 18, comma 7, stabilisce che: *“Decorsi cinque anni dall’entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all’esproprio di cui all’articolo 34. In tali ipotesi si applica l’articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell’articolo 30.”;*
- all’art. 18, comma 7 bis, stabilisce che: *“Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all’1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell’applicazione dell’IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L’omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l’immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7.”.*

Nel successivo art. 33, ai commi 2 e 3, la medesima LR individua la disciplina edilizia consentita all’interno delle “aree non pianificate” definendo che:

1. *nelle aree esterne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza.*

2. *nelle aree interne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001."*

Il nostro Comune non è dotato di PAT pertanto il termine quinquennale decorre dalla data di entrata in vigore della LR 14/2017 (ossia 24/06/2017) ed è scaduto il 24/06/2022, di conseguenza da tale data decadono le previsioni relative a:

1. aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati (Zone Territoriali Omogenee C2 e zone territoriali omogenee D1 speciale);
2. aree per servizi.

Rammentando che La L.R. 11/2004, art. 18 c. 7 bis prescrive inoltre, come sopra riportato, che:

1. la proroga del termine quinquennale possa essere autorizzata agli aventi titolo purché essi corrispondano al Comune un *contributo* così determinato:
 - nella misura massima del 1% del valore considerato ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU);
 - entro il 31/12 di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale;
2. l'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga;
3. il *contributo per l'autorizzazione alla proroga* è destinato a interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione e verrà istituito apposito capitolo di bilancio;

l'Amministrazione comunale, per dar corso a tali prescrizioni regionali, con propria Delibera di Giunta n. 17 del 30/03/2022, ha precisato che:

1. la richiesta di proroga doveva:
 - pervenire entro il 29/04/2022;
 - riguardi l'intero ambito di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) come individuato nel PRG o un suo stralcio funzionale o, in alternativa, riprendendo quanto stabilito dal comma 6 dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004, essere presentata e sottoscritta dagli "aventi titolo che rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo";
 - essere presentata e sottoscritta da ogni avente titolo, deve contenere l'individuazione catastale dei beni (sezione, foglio, particella) e contenere il versamento del contributo annuale determinato nella misura dello 0,05% del valore delle aree considerato ai fini IMU;
 - il contributo per l'autorizzazione alla proroga previsto dal comma 7bis art. 18 della LR 11/04 è pari allo 0,05% del valore considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU;

Ai fini di portare a conoscenza i cittadini della scadenza delle previsioni urbanistiche, della relativa opportunità di proroga e delle deliberazioni comunali in merito, si è provveduto a:

- pubblicare un *Avviso*, in data 01/04/2022, al prot. n. 2737 sul sito istituzionale del Comune e sull'Albo on-line;
- inviare, tramite posta raccomandata o tramite PEC, specifica comunicazione ai 17 aventi titolo su aree oggetto di decadenza che risultavano dagli archivi del Comune.

A seguito pubblicazione dell'avviso sono pervenute 5 richieste di proroga che sono state esaminate sulla base delle indicazioni date dal legislatore e dei criteri di selezione indicati nell'*Avviso*.

Sono state esaminate le richieste pervenute e sulla base delle indicazioni legislative e dei criteri stabiliti dall'Amministrazione determinando se le stesse avessero tutti i requisiti necessari per proporre o meno l'accoglimento, verificando altresì l'importo del contributo per l'autorizzazione alla proroga dello 0,05% del valore delle aree considerato ai fini IMU.

Richiamata la deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 30/05/2022, avente ad oggetto “PRG – RICOGNIZIONE PREVISIONI RELATIVE ALLE AREE SOGGETTE A STRUMENTI ATTUATIVI NON APPROVATI, INFRASTRUTTURE ED AREE PER SERVIZI – ART. 13 C. 14 LR 14/2017 E ART. 18 C. 7 E 7 BIS LR 11/2004 – PRESA D'ATTO RICHIESTE PERVENUTE E PROROGA DESTINAZIONI” con la quale:

a) sono state confermate (totalmente / parzialmente) le aree di coloro i quali hanno fatto richiesta di proroga e pagato il relativo contributo (nдр: per Geom. Destro verificare), precisamente (con riferimento all'allegato grafico posto a corredo della presente Relazione Istruttoria):

destinazione	identificativo	descrizione	strumento	A.T.O.	Superficie (ex ante)	Superficie (ex post)	nota
RESIDUO P.R.G.							
Residenziale	C2/6	zona Res.	P.R.G.		8.921	8.023	conf. parziale
	C1.2/1	zona Res.	P.R.G.		24.681	21.616	conf. parziale
	C2/4a	zona Res.	P.R.G.		769	769	conf. totale
Non residenziale	D1sp/1	zona D	P.R.G.		13.314	13.314	conf. totale

b) sono state riconfermate le seguenti aree adibite a servizi:

	Identificativo	Descrizione	Strumento	A.T.O.	Superficie	Totale
RESIDUO P.R.G.						
Servizi: Fa - Aree per l'istruzione Fb - Aree per attrezzature di interesse comune Fc - Aree attrezzate a parco gioco e sport Fd - Aree per parcheggi	1	Fb / 27	P.R.G.		2.030	336.515
	2	Fb / 37	P.R.G.		1.276	
	3	Fc / 83	P.R.G.		829	
	4	Fc / 83	P.R.G.		156.211	
	5	Fc / 84	P.R.G.		16.697	
	6	Fc / 86	P.R.G.		53.782	
	7	Fc / 93	P.R.G.		77.398	
	8	Fc / 93	P.R.G.		7.129	
	9	Fc / 84	P.R.G.		8.109	
	10	Fd / 95	P.R.G.		735	
	11	Fd / 95	P.R.G.		10.181	
	12	Fd / 95	P.R.G.		2.138	

Ravvisato che, ai sensi dell'articolo 18 comma 7 della Legge Regionale Veneto n. 11/2004, l'Amministrazione Comunale intende apportare tramite una “nuova disciplina urbanistica”, le modifiche alle cosiddette “aree non pianificate” – ossia quelle per le quali non è pervenuta alcuna richiesta di proroga, identificate in

contiguità con le z.t.o. C2/6, C1.2/1, nonché la con la C2/4d – urbanisticamente disciplinate (con riferimento alle relative superfici, date dalla differenza tra quella originaria e quella finale) come indicato nella tabella seguente:

	Identificativo	Descrizione	Strumento	A.T.O.	Superficie (ex ante)	Superficie (ex post)	Superficie (z.t.o. verde p.)	Superficie (z.t.o. E2)
RESIDUO P.R.G.								
Residenziale	C2/6	zona Res	P.R.G.		8.921	8.023	898	
	C1.2/1	zona Res	P.R.G.		24.681	21.616		3.065
	C2/4a	zona Res	P.R.G.		769	769		
	C2/4d	zona Res	P.R.G.		870	0	870	
					35.241	30.408	1.768	3.065
Non residenziale	D1sp/1	zona D	P.R.G.		13.314	13.314		
					13.314	13.314		
TOTALE					48.555	43.722	1.768	3.065

Ravvisato altresì che l'Amministrazione Comunale intende confermare tutte le aree a servizi (zona "F" tipo Fb, Fc, Fd non ancora attuate di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente).

Riscontrato che per la definizione delle aree non pianificate, si rende necessario procedere con l'iter previsto dall'articolo 50, commi 6-7-8 della legge regionale Veneto n. 61/1985:

(omissis)

6. Le varianti parziali di cui al comma 4 sono adottate dal consiglio comunale ed entro cinque giorni sono depositate a disposizione del pubblico per dieci giorni presso la segreteria del comune e della provincia; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'albo del comune e della provincia e mediante l'affissione di manifesti, nonché attraverso altre eventuali forme di pubblicità deliberate dal comune. Nei successivi venti giorni chiunque può presentare osservazioni alla variante adottata.

7. Il consiglio comunale entro trenta giorni dalla scadenza del termine stabilito per la presentazione delle osservazioni, approva la variante apportando le eventuali modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni pertinenti e la trasmette alla Regione per la pubblicazione.

8. La variante approvata viene inviata alla struttura regionale competente e acquista efficacia trascorsi trenta giorni dalla pubblicazione nell'albo pretorio del comune interessato.

(omissis)

Alla luce di tutto quanto sopra argomentato, dal punto di vista tecnico, per le "aree non pianificate" appare essere ragionevole attribuire la nuova disciplina urbanistica specificatamente riportata nella tabella seguente:

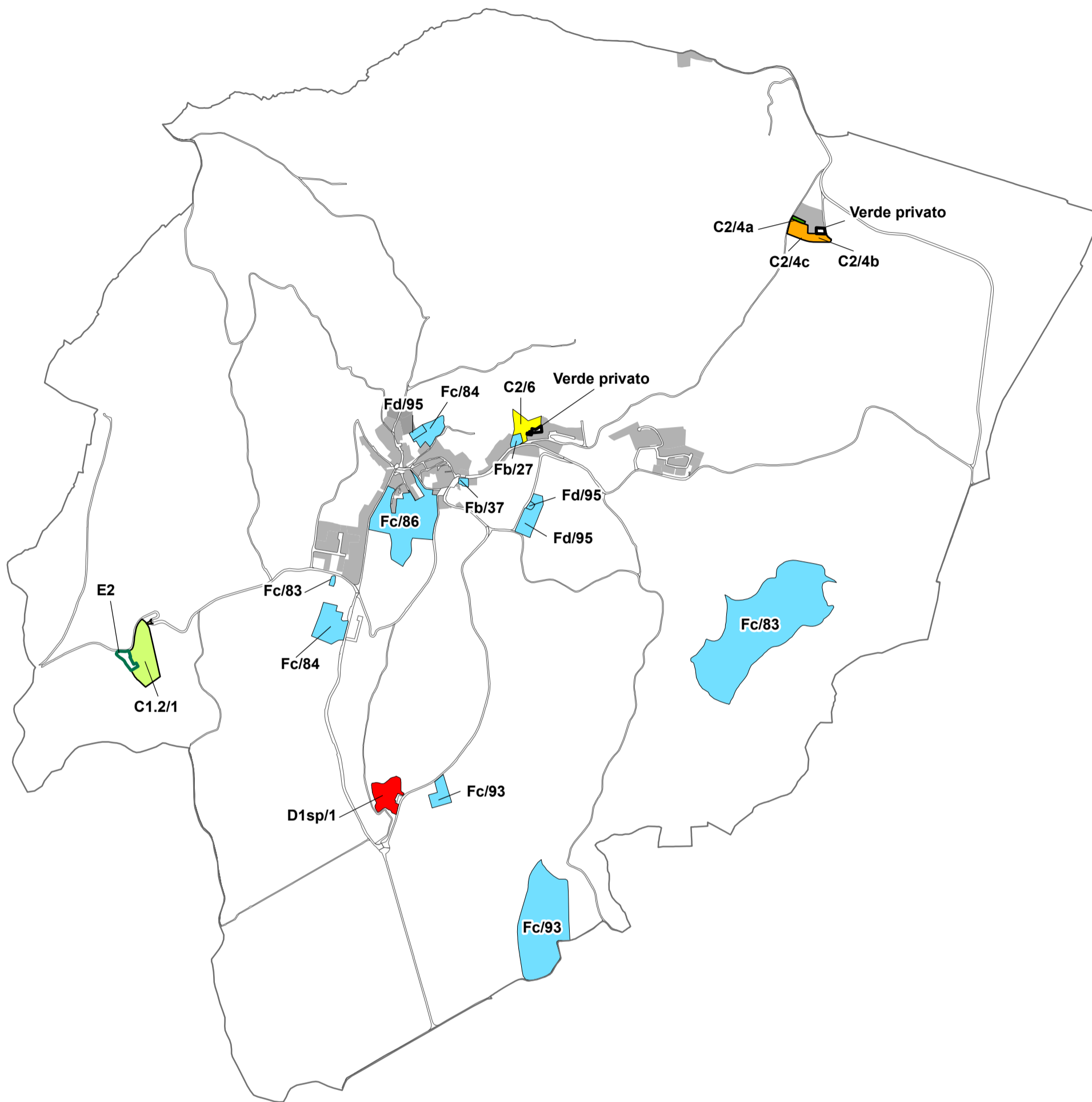
	Identificativo	Descrizione	Strumento	A.T.O.	Superficie (ex ante)	Superficie (ex post)	Superficie (z.t.o. verde p.)	Superficie (z.t.o. E2)
RESIDUO P.R.G.								
Residenziale	C2/6	zona Res	P.R.G.		8.921	8.023	898	
	C1.2/1	zona Res	P.R.G.		24.681	21.616		3.065
	C2/4a	zona Res	P.R.G.		769	769		
	C2/4d	zona Res	P.R.G.		870	0	870	
					35.241	30.408	1.768	3.065
Non residenziale	D1sp/1	zona D	P.R.G.		13.314	13.314		
					13.314	13.314		
TOTALE					48.555	43.722	1.768	3.065

Dette aree (z.t.o. "verde privato" e "E2") sono meglio identificate nella planimetria allegata alla presente Relazione Istruttoria.

La presente Relazione Istruttoria viene quindi sottoposta al Consiglio Comunale, per l'iter di competenza.

Il Responsabile
f.to geom. Federico Destro

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI RICOGNIZIONE - NUOVA DISCIPLINA URBANISTICA



Zone non attuate

Residenziale (residuo P.R.G.)

Produttivo (residuo P.R.G.)

Servizi

Servizi (residuo P.R.G.)

Ambiti parzialmente attuati

Da attuare

Da attuare soggetto a P.U.A.

Nuova viabilità

Attuato

Nuova disciplina urbanistica (ex "aree non pianificate")

Verde privato (vedi N.T.A. del P.R.G.)

Zona agricola E2 (vedi N.T.A. del P.R.G.)

	Identificativo	Descrizione	Strumento	A.T.O.	Superficie (ex ante)	Superficie (ex post)	Superficie (z.t.o. verde p.)	Superficie (z.t.o. E2)
RESIDUO P.R.G.								
Residenziale	C2/6	zona Res	P.R.G.		8.921	8.023	898	
	C1.2/1	zona Res	P.R.G.		24.681	21.616		3.065
	C2/4a	zona Res	P.R.G.		769	769		
	C2/4d	zona Res	P.R.G.		870	0	870	
					35.241	30.408	1.768	3.065
Non residenziale	D1sp/1	zona D	P.R.G.		13.314	13.314		
					13.314	13.314		
TOTALE					48.555	43.722	1.768	3.065

	Identificativo	Descrizione	Strumento	A.T.O.	Superficie	Totale
RESIDUO P.R.G.						
Servizi: Fa - Aree per l'istruzione Fb - Aree per attrezzature di interesse comune Fc - Aree attrezzate a parco gioco e sport Fd - Aree per parcheggi	1	Fb / 27	P.R.G.		2.030	336.515
	2	Fb / 37	P.R.G.		1.276	
	3	Fc / 83	P.R.G.		829	
	4	Fc / 83	P.R.G.		156.211	
	5	Fc / 84	P.R.G.		16.697	
	6	Fc / 86	P.R.G.		53.782	
	7	Fc / 93	P.R.G.		77.398	
	8	Fc / 93	P.R.G.		7.129	
	9	Fc / 84	P.R.G.		8.109	
	10	Fd / 95	P.R.G.		735	
	11	Fd / 95	P.R.G.		10.181	
	12	Fd / 95	P.R.G.		2.138	