

Comune di Martellago - Città Metropolitana di Venezia

**VARIANTE VERDE**

Riclassificazione di area edificabile – art. 7 L.R. n. 4 del 16.03.2015

Indice

- 1) premesse
- 2) procedura
- 3) elaborati che compongono la variante
- 4) contenuto della variante urbanistica
- 5) quadro di riferimento pianificatorio
- 6) coerenza con la pianificazione vigente
- 7) dimensionamento
- 8) valutazione ambientale strategica
- 9) compatibilità idraulica
- 10) incidenza sui siti di interesse comunitario

## 1) PREMESSE

La Legge Regionale veneta n. 4 del 16.03.2015 dal titolo "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali" dispone, all'art. 7 che i soggetti che ne abbiano interesse, possono presentare una richiesta di riclassificazione di aree edificabili, affinché i terreni di cui essi sono titolari siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.

In base al suddetto all'art. 7 della L.R. n. 4/2015, sono pervenute due richieste di riclassificazione:

- in data 29.01.2020, prot. n. 2272:

La richiesta tende alla riclassificazione di un'area che lo strumento urbanistico vigente classifica come zona C3.1.5 per Olmo, identificato catastalmente al foglio 16 mappale 361.

- in data 18.03.2020, prot. n. 7023, poi integrata in data 28.05.2020, prot. n. 12094:

La richiesta tende alla riclassificazione di un'area che lo strumento urbanistico vigente classifica come zona D1.b.2 per Martellago, identificata catastalmente al foglio 1, mappale 71 - porzione.

## 2) PROCEDURA

L'art. 7 della L.R. n. 4/2015, prevede che il comune valuti le istanze di riclassificazione e, qualora ritenga le stesse coerenti con le finalità di contenimento del consumo del suolo, le accoglie mediante approvazione di apposita variante al piano degli interventi (PI) secondo la procedura di cui all'articolo 18, commi da 2 a 6, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio".

L'Amministrazione comunale ha indicato alcuni criteri operativi, in occasione dell'emissione dell'avviso per informare la cittadinanza della possibilità di presentare la suddetta richiesta di riclassificazione, in particolare:

- a) le istanze dovranno essere sottoscritte da tutti i proprietari e da altri soggetti aventi diritti reali sulle aree oggetto di richiesta di riclassificazione e non daranno automatico diritto alla riclassificazione; inoltre non verranno valutate le richieste presentate da una sola parte, anche se maggioritaria, dei comproprietari;
- b) le istanze dovranno riguardare aree la cui trasformazione, mediante riclassificazione sia coerente con le finalità di contenimento del consumo di suolo, anche in rapporto alla programmazione urbanistica in atto e alla congruenza localizzativa e dimensionale delle aree da riclassificare;
- c) avranno priorità le istanze che interessano terreni edificabili assoggettati a qualsiasi tutela (paesaggistica, idrogeologica eccetera), le aree contigue alla zona agricola, alle aree di tutela ambientale o affini, alle aree a parco o a contesti figurativi e ville storiche - e che per tali motivi, la riclassificazione in zona agricola rappresenta un rilevante interesse pubblico;
- d) per le istanze che riguardano ambiti soggetti a PUA/IEU dovranno essere valutate le condizioni per garantire - ai restanti titolari delle aree ricomprese nell'ambito - l'attuazione dell'intervento.

Le due istanze pervenute agli atti rispettano i suddetti criteri.

### 3) ELABORATI CHE COMPONGONO LA VARIANTE

Costituiscono parte integrante della presente Relazione, gli estratti cartografici allegati:

- Estratto foto aerea;
- Estratto mappa catastale;
- Estratto tavole del Piano Assetto del Territorio;
- Estratto dell'elaborato del Piano degli interventi (PI n. 2) – in scala 1:2.000 “zone significative” prima e dopo la variante.

### 4) CONTENUTO DELLA VARIANTE URBANISTICA

La Variante di cui trattasi opera in due distinte aree, di seguito definite.

#### AREA IN ZONA C3.1 IDENTIFICATA AL FG. 16, MAPP. 361 – VIA FRASSINELLI

L'attuale destinazione urbanistica dell'immobile è di tipo C3.1 “Zone Territoriali Omogenee C3 Residenziali di completamento esterne alle aree urbane”.

L'indice di edificabilità della zona è di 0,5 mc/mq di superficie fondiaria, con massimo di 600 mc per lotto.

L'immobile è identificato catastalmente al foglio 16, mappale 361. Tutti i soggetti che risultano titolari dell'immobile in questione, secondo le risultanze catastali, hanno sottoscritto l'istanza, su modello predisposto dal Comune, completa degli allegati previsti ed in particolare di relazione tecnica a firma del geom. Amanda Semenzato.

L'area, di superficie catastale pari a 480 mq, ha una forma rettangolare stretta e lunga (circa 10 per 48 ml) che la penalizza notevolmente in relazione ad una sua autonoma utilizzazione edificatoria, in quanto la volumetria realizzabile di 240 mc ( $480 \text{ mq} \times 0,5 \text{ mc/mq} = 240 \text{ mc}$ ) non può svilupparsi.

L'area viene privata della capacità edificatoria e riclassificata come “zona agricola”.

#### AREA IN ZONA D1.b.2 IDENTIFICATA AL FG. 1, MAPP. 71 porz. – VIA BOSCHI

L'attuale destinazione urbanistica dell'immobile è di tipo D1.b.2 “Zone Territoriali Omogenee D1.b Industriali ed artigianali di espansione”.

L'indice di edificabilità della zona è dato dal rapporto di copertura pari al 40% della superficie territoriale.

L'immobile è identificato catastalmente al foglio 1, porzione del mappale 71. Tutti i soggetti che risultano titolari dell'immobile in questione secondo le risultanze catastali, hanno sottoscritto

l'istanza, su modello predisposto dal Comune, completa degli allegati previsti ed in particolare di relazione tecnica a firma del geom. Claudio Bergo. Trattandosi di area soggetta a lottizzazione convenzionata, è pervenuta anche una dichiarazione di consenso, da parte degli altri proprietari/lottizzanti relativi al Piano di lottizzazione-via Boschi, atta a enucleare dal piano stesso l'area di cui trattasi.

L'area, di superficie pari a 3.800 mq, ha una forma regolare e può essere mantenuta alla sua attuale funzione di pertinenza dell'edificio residenziale posto a nord, stralciandola dall'ambito con destinazione ad attività produttive, senza incidere in modo sensibile nell'attuazione del medesimo ambito, anche in considerazione dell'accordo tra le parti che precedentemente avevano sottoscritto insieme la convenzione per l'attuazione del piano presentato per l'ambito D1.b.2 di espansione di cui trattasi.

L'area viene privata della capacità edificatoria e riclassificata come "zona verde privato".

## 5) QUADRO DI RIFERIMENTO PIANIFICATORIO

Il quadro di riferimento pianificatorio a livello comunale è il seguente:

- il Comune di Martellago è dotato di PAT (Piano di Assetto del Territorio), approvato in Conferenza dei Servizi con la Provincia di Venezia in data 26.06.2012 e successiva deliberazione di Giunta Provinciale n. 96 del 11.07.2012, pubblicata sul BUR n. 66 del 17.08.2012;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 30.07.2020, è stata adottata la variante parziale n 1 al Piano di Assetto del Territorio (PAT) in adeguamento alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo (ex art. 14 della L.R. n. 14/2017);
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 10.04.2013 e successiva n. 55 del 25.09.2013, è stato approvato, ai sensi dell'articolo 18 della LR 11/2004, un primo Piano degli Interventi;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 02.12.2015 e successiva n. 11 del 30.03.2016, è stato approvato, ai sensi dell'art 18 della LR 11/2004, il "Piano degli Interventi n. 2";
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 29.01.2021, è stata approvata la Variante Parziale n. 3 al Piano degli Interventi per coordinamento con il Regolamento Edilizio Comunale (REC) adeguato al regolamento Edilizio Tipo (RET), di cui all'Intesa sancita in sede di Conferenza Governo, Regioni e Comuni il 20 ottobre 2016, recepito con DGRV 22 novembre 2017, n. 1896.

## 6) COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE VIGENTE

La variante non risulta in contrasto con le indicazioni del PAT; non interessa ambiti sottoposti a vincoli.

Risulta coerente con gli altri piani generali e di settore vigenti al momento attuale.

## 7) DIMENSIONAMENTO

La Variante di cui trattasi non incide sul dimensionamento generale del PRG, trattandosi di modifica di modesta entità. Trattandosi di riduzione di previsioni insediative del vigente strumento urbanistico, il carico antropico previsto si riduce rispetto alla situazione precedente.

Con riferimento alla disciplina sul contenimento del consumo di suolo, la presente variante è coerente con la disciplina stessa.

## 8) VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La presente variante, dopo l'adozione, sarà fatta oggetto di Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale (VFSA), ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche e indicazioni regionali.

## 9) COMPATIBILITÀ IDRAULICA

L'attuale assetto idrogeologico delle aree interessate è semplice; non sono presenti corsi d'acqua di particolare rilievo e nemmeno fossati di particolare importanza per il deflusso delle acque. Le aree sono servite da una rete fognaria per le acque bianche.

Le nuove previsioni urbanistiche non comportano aumenti del tasso di impermeabilità dei suoli, non hanno effetti sull'idrografia locale, non aggravano il livello di rischio idraulico né viene pregiudicata la possibilità di riduzione, anche futura, di tale livello.

Si rinvia allo specifico documento "Asseverazione della non necessità di valutazione di compatibilità idraulica", redatto ai sensi e per gli effetti della delibera di Giunta Regionale n. 2948 del 6 ottobre 2009, e relativo Allegato.

## 10) INCIDENZA SUI SITI DI INTERESSE COMUNITARIO

Nel territorio del Comune di Martellago è presente un ambito classificato come Sito di Interesse Comunitario della REGIONE BIOGEOGRAFICA CONTINENTALE. Si tratta del sito IT3250021 - EX CAVE DI MARTELLAGO; nei pressi del confine comunale di Martellago, adiacente il Comune di Salzano, è inoltre presente il sito IT3250008 - EX CAVE DI VILLETTA DI SALZANO.

La variante urbanistica di cui trattasi non comporta incidenze rilevanti.

Dal punto di vista procedurale, si richiama quanto indicato al paragrafo 2.2 dell'Allegato A lettera b) punto 3 della D.G.R. n. 1400 del 29 agosto 2017, dove è specificato che la valutazione di incidenza non è necessaria per "modifiche allo strumento urbanistico in attuazione della cosiddetta "Variante Verde", ai sensi e nel rispetto di quanto previsto dall'art. "7 – Varianti verdi" della L.R. 04/2015, per la riclassificazione di aree edificabili".

Si rinvia allo specifico documento "Relazione tecnica e dichiarazione della non necessità di valutazione di incidenza ambientale", redatto ai sensi e per gli effetti della delibera di Giunta Regionale n. 1400 del 29 agosto 2017 e relativi allegati.

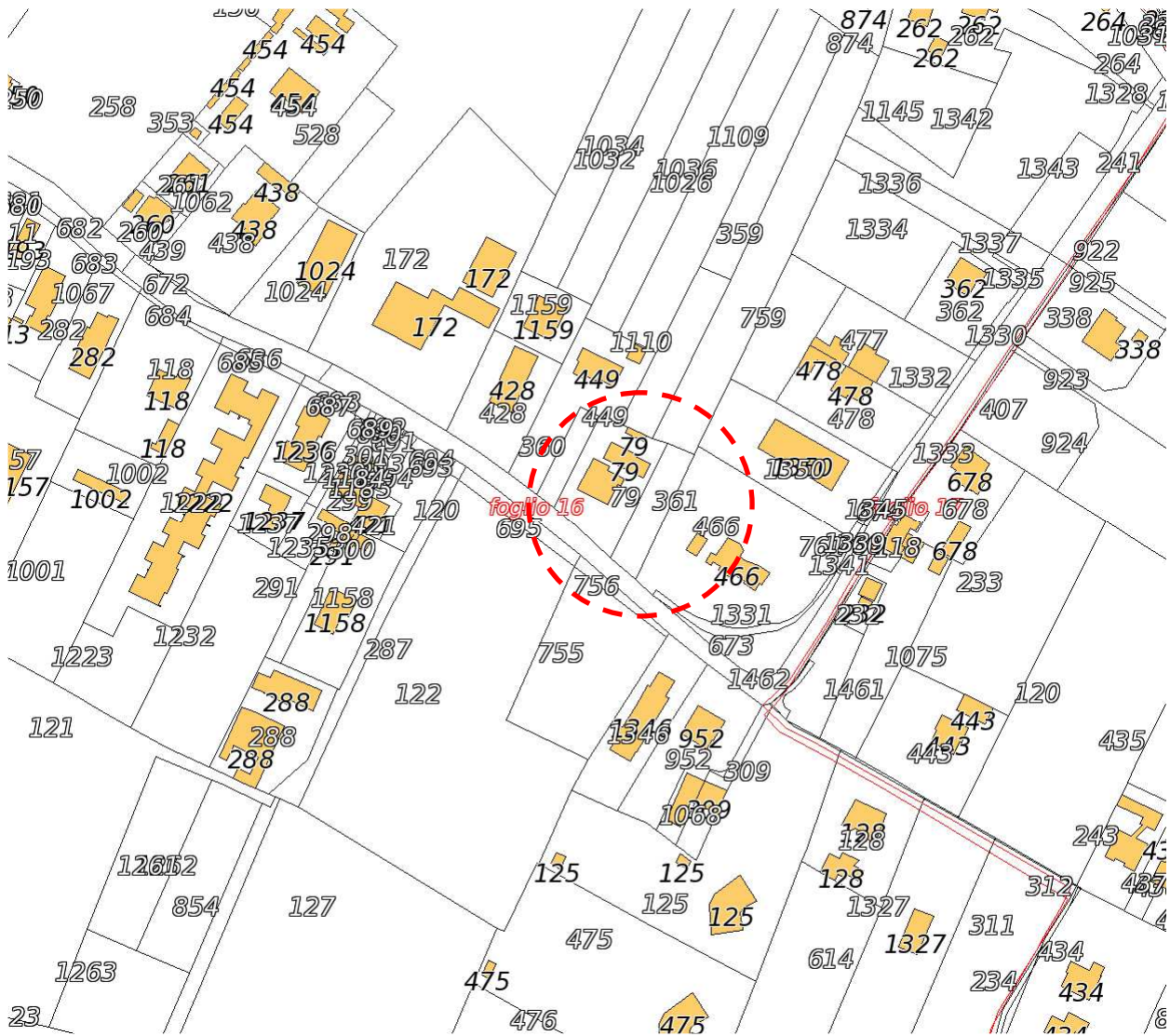
Martellago, 11.04.2021

Il Responsabile del Settore  
Assetto del Territorio  
Servizio Urbanistica e SIT  
arch. Nadia Rossato

allegati cartografici

per ognuno dei due ambiti di variante si riportano:

- Estratto mappa catastale;
- Estratto foto aerea;
- Estratto dalle tavole 1, 2 3 e 4 del PAT
- Estratto dell'elaborato del PI n. 2 – in scala 1:2.000 “zone significative” prima della variante di cui trattasi.
- Estratto dell'elaborato del PI n. 2 – in scala 1:2.000 “zone significative” dopo della variante di cui trattasi.



estratto mappa catastale – fg. 16 mapp. 361

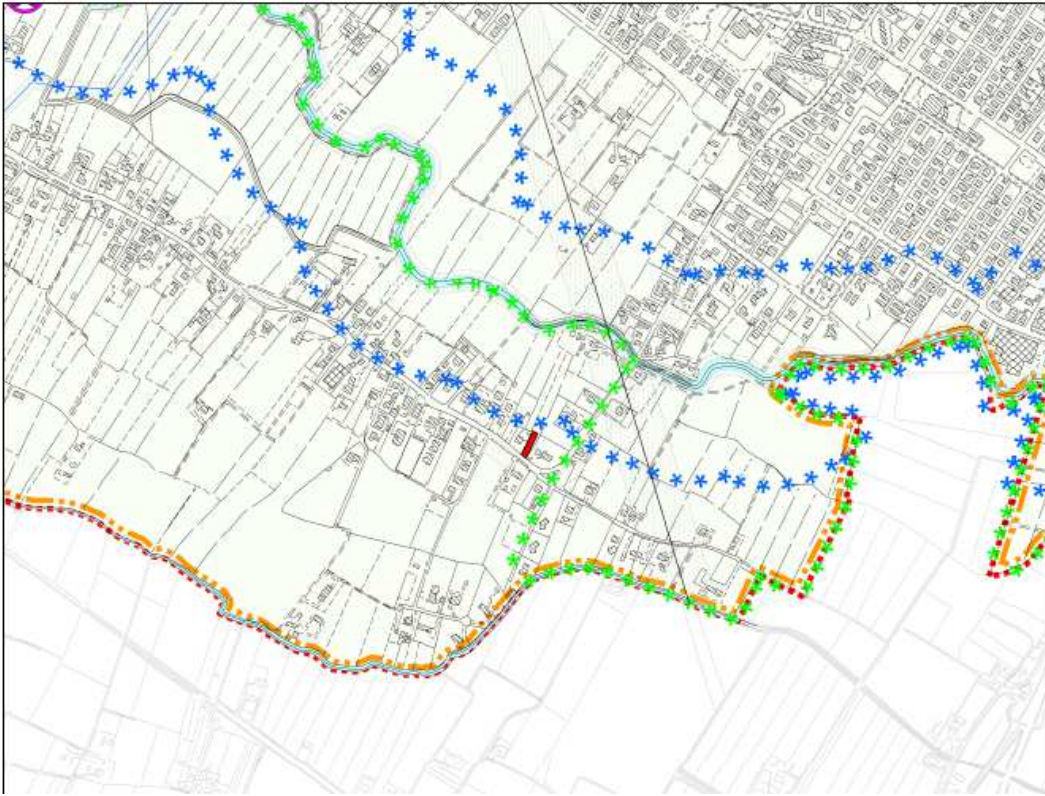


*estratto foto aerea*



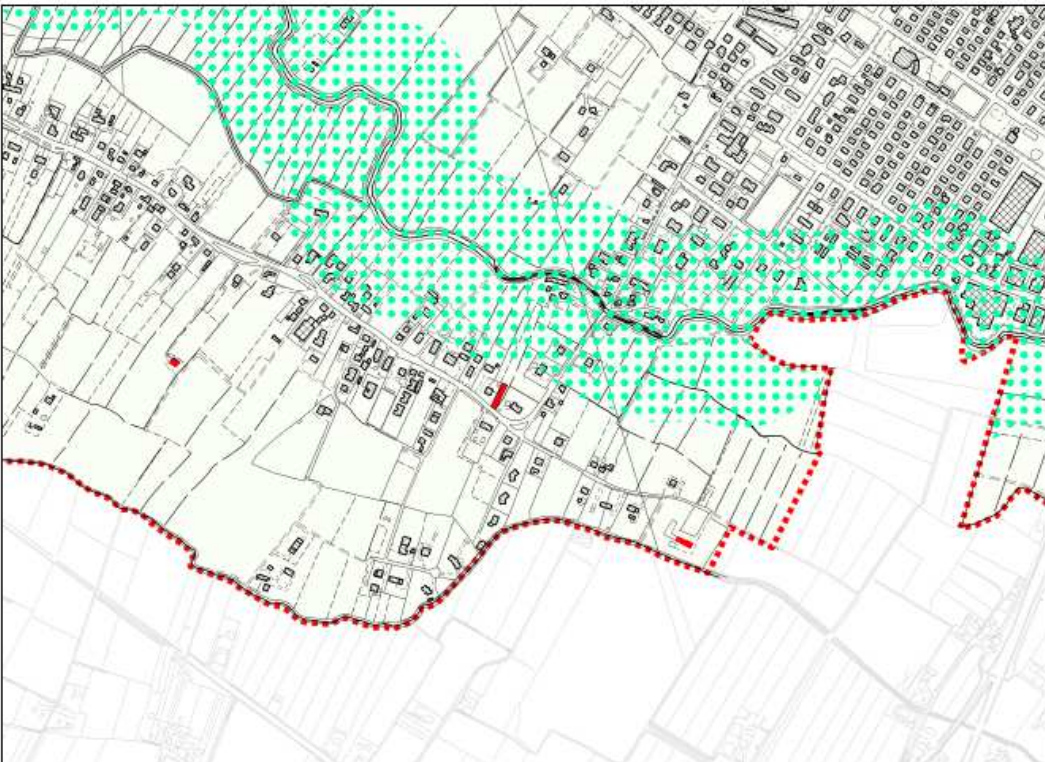
ESTRATTO P.A.T. - TAV. 1

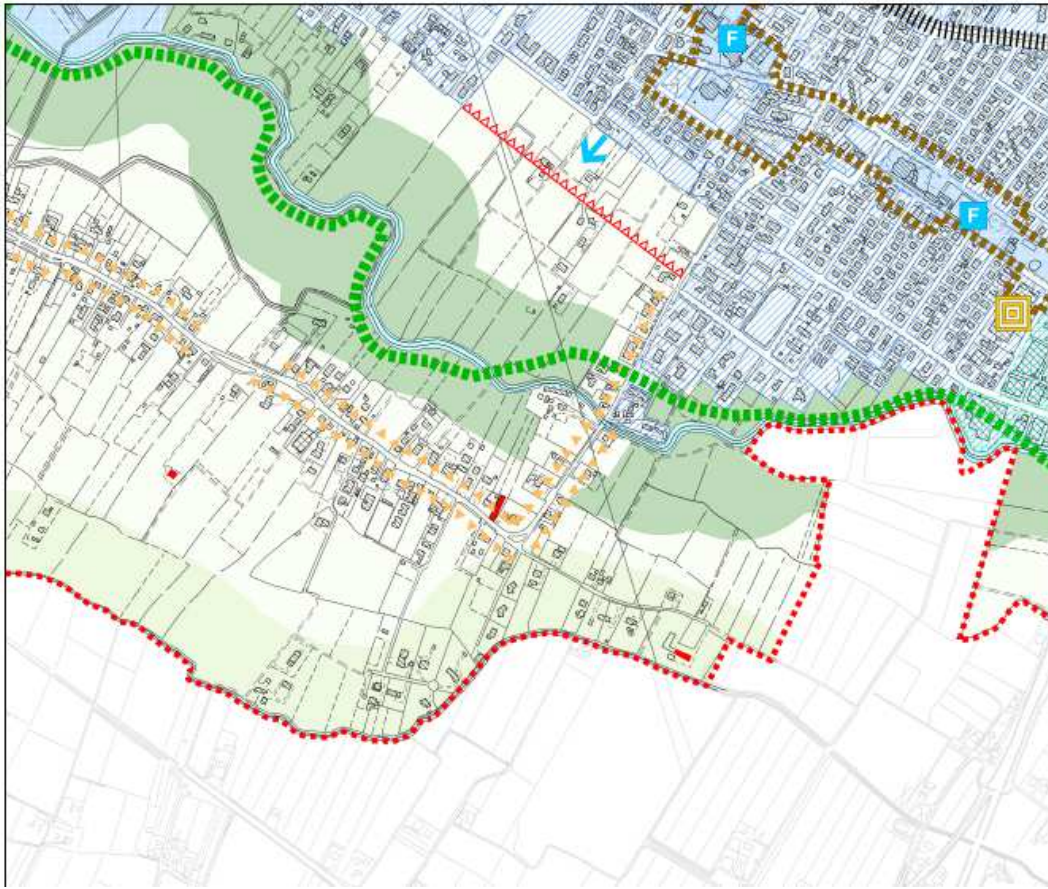
SCALA 1:10.000



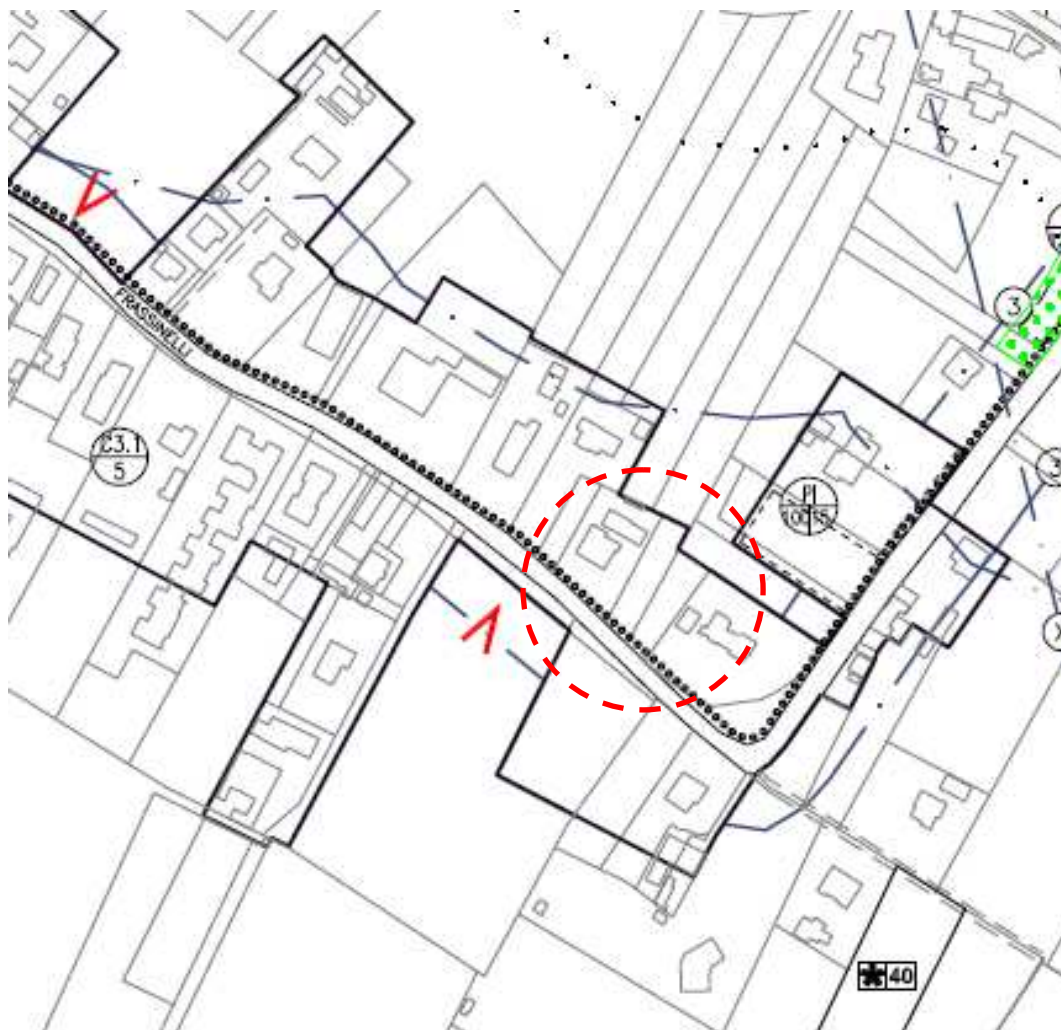
ESTRATTO P.A.T. - TAV. 2

SCALA 1:10.000





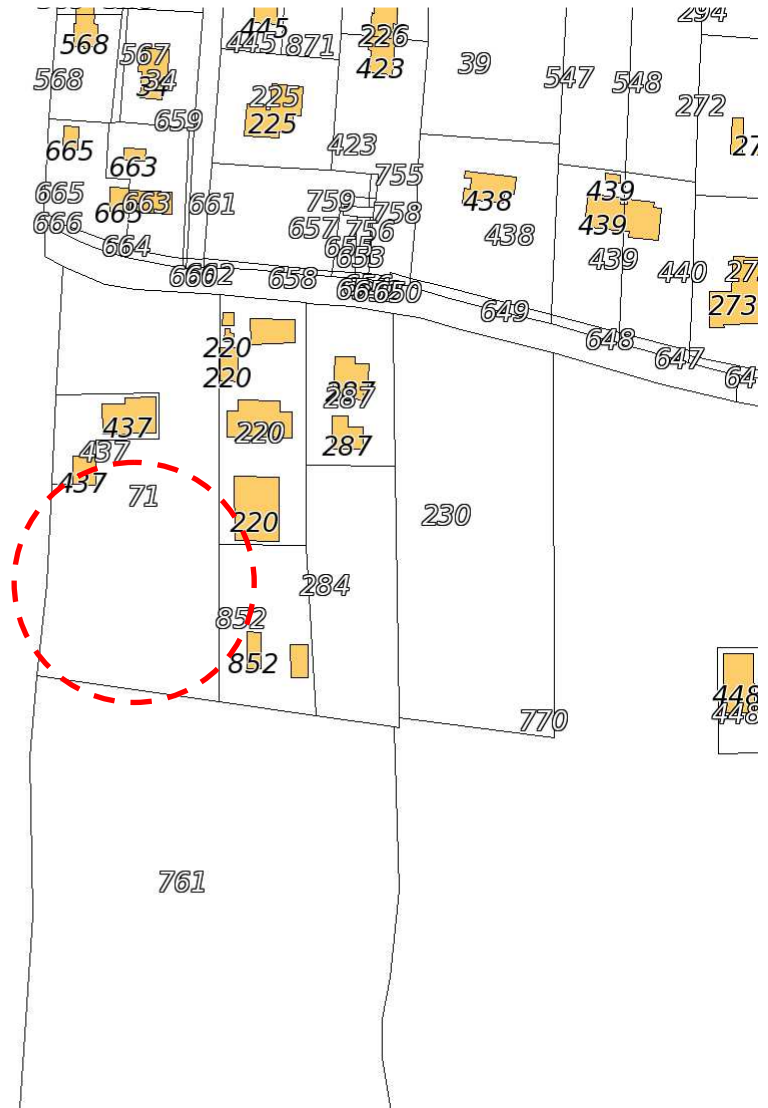
estratto tavole del Piano di Assetto del Territorio



estratto tavole del Piano degli Interventi – attuale



estratto tavole del Piano degli Interventi – variante



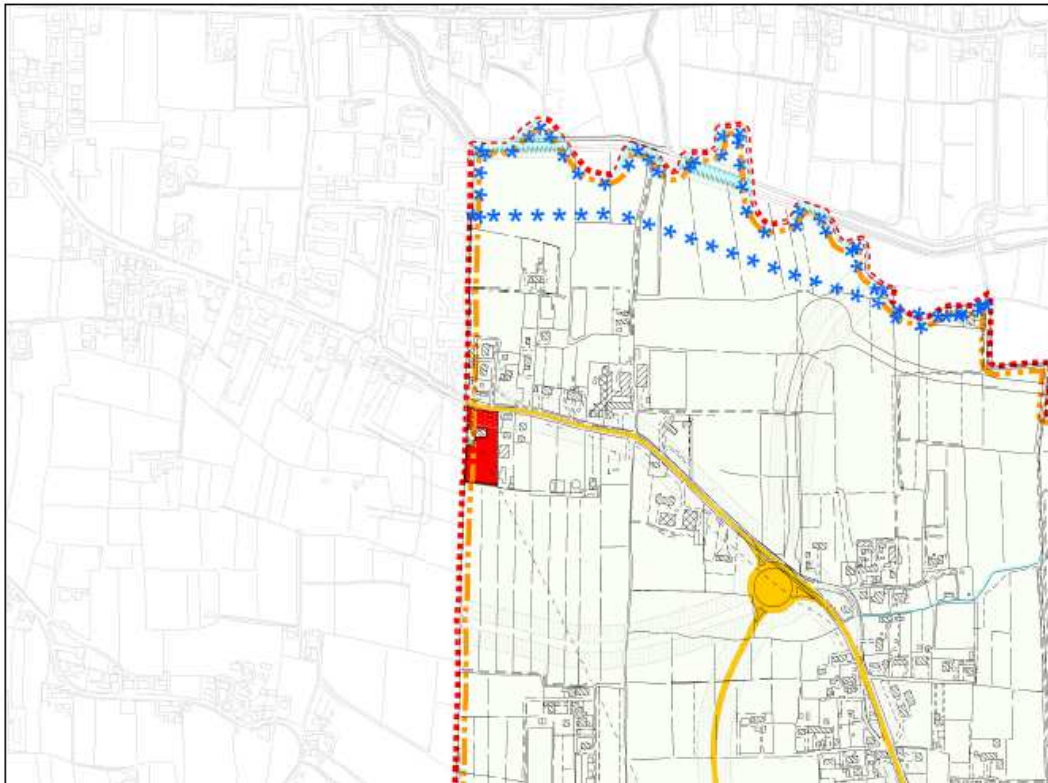
estratto mappa catastale – fg. 1 mapp. 71



*estratto foto aerea*

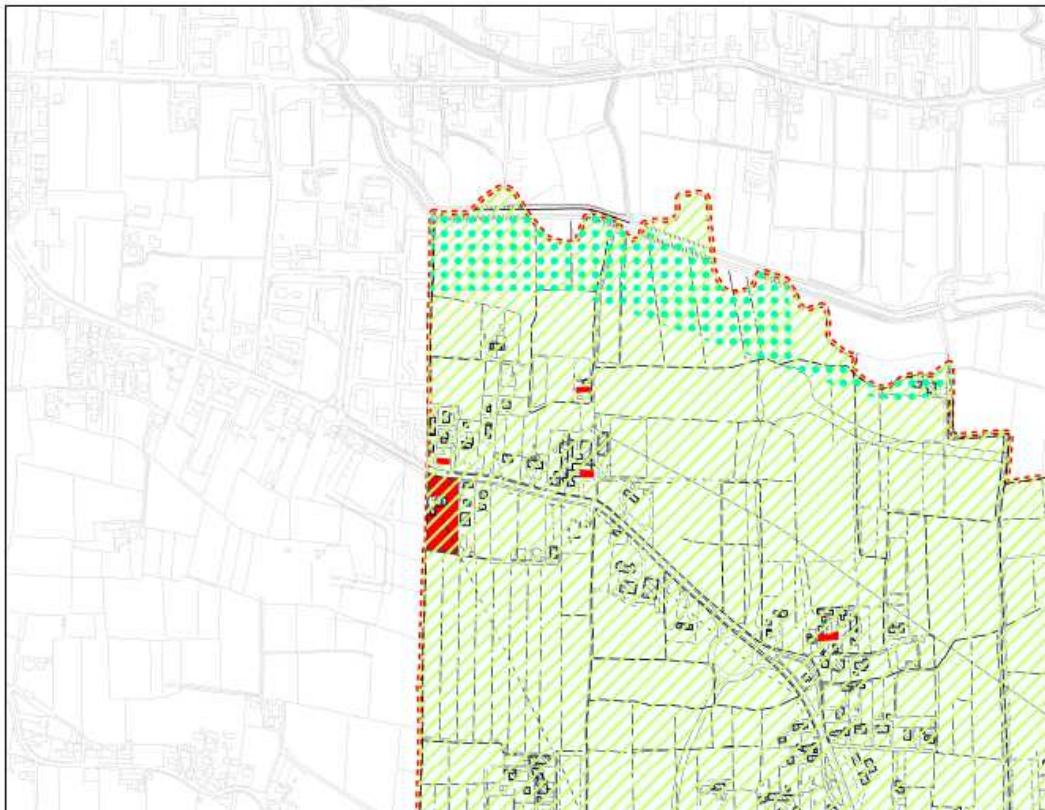
ESTRATTO P.A.T. - TAV. 1

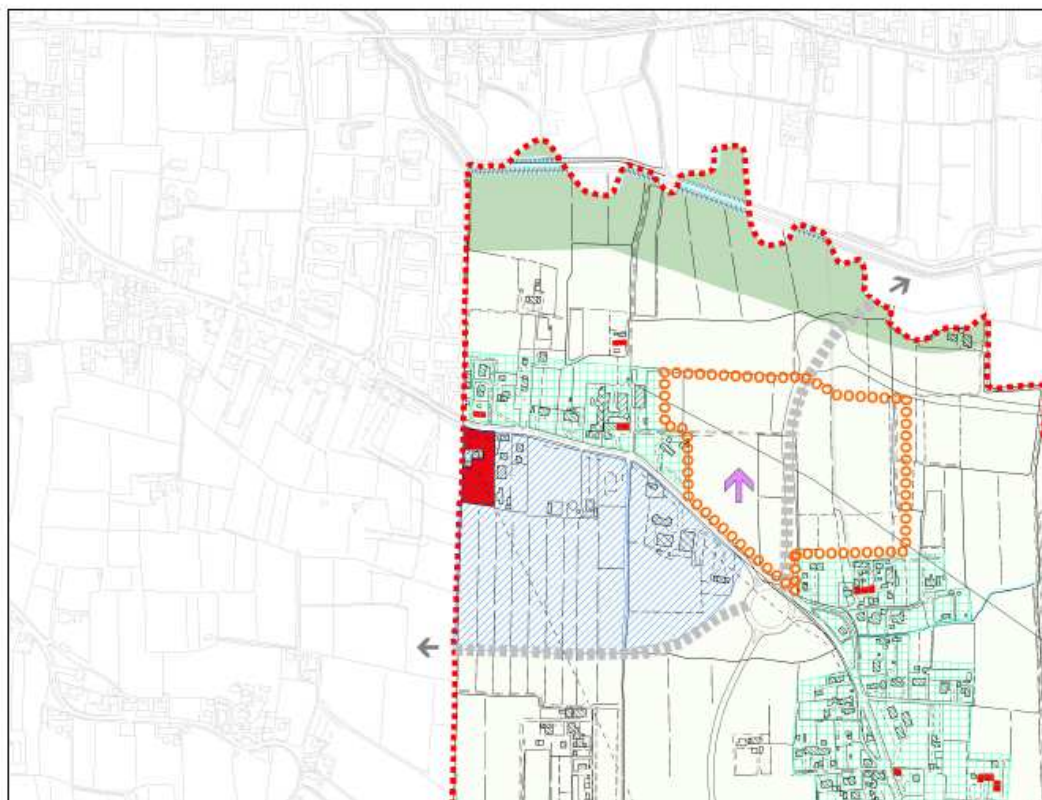
SCALA 1:10.000



ESTRATTO P.A.T. - TAV. 2

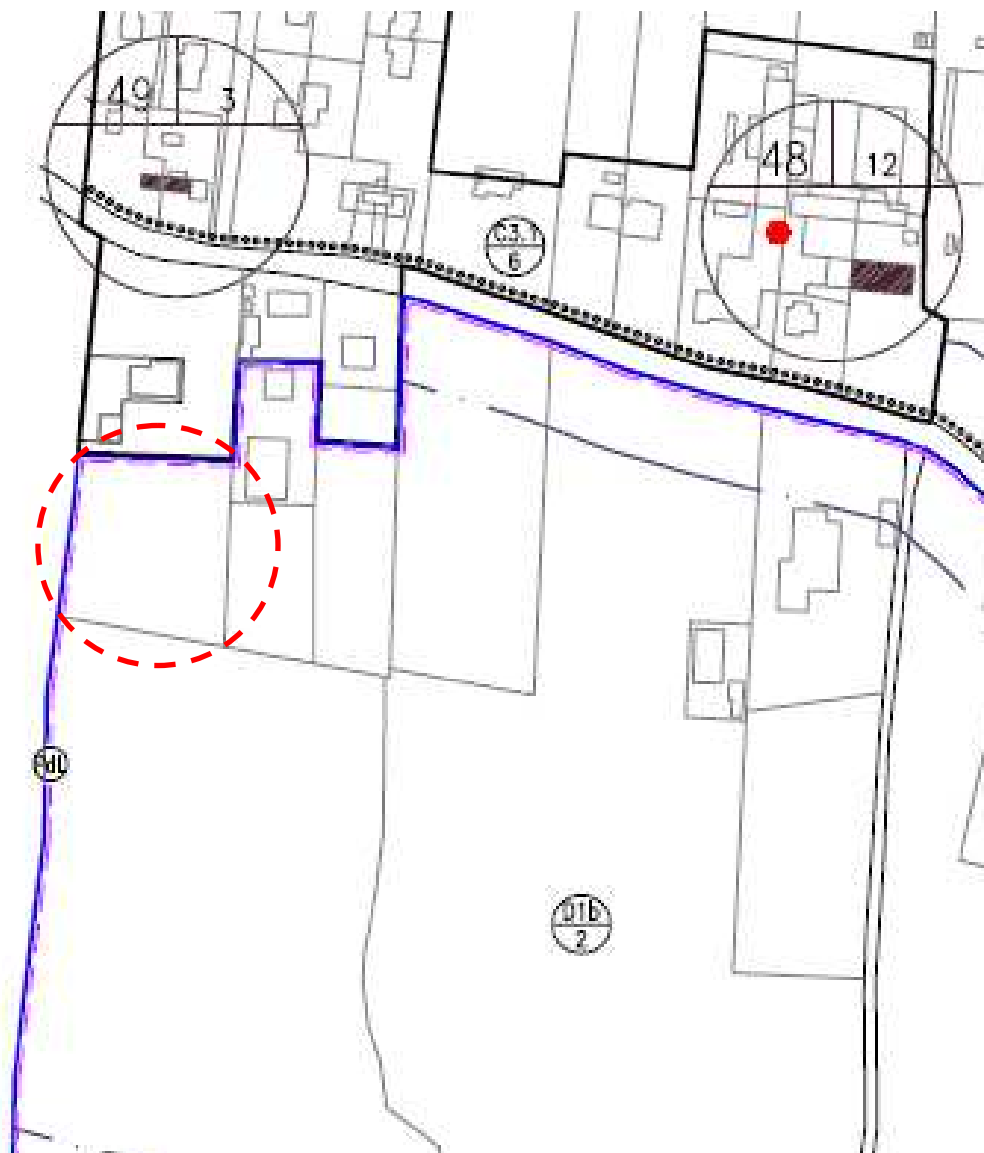
SCALA 1:10.000



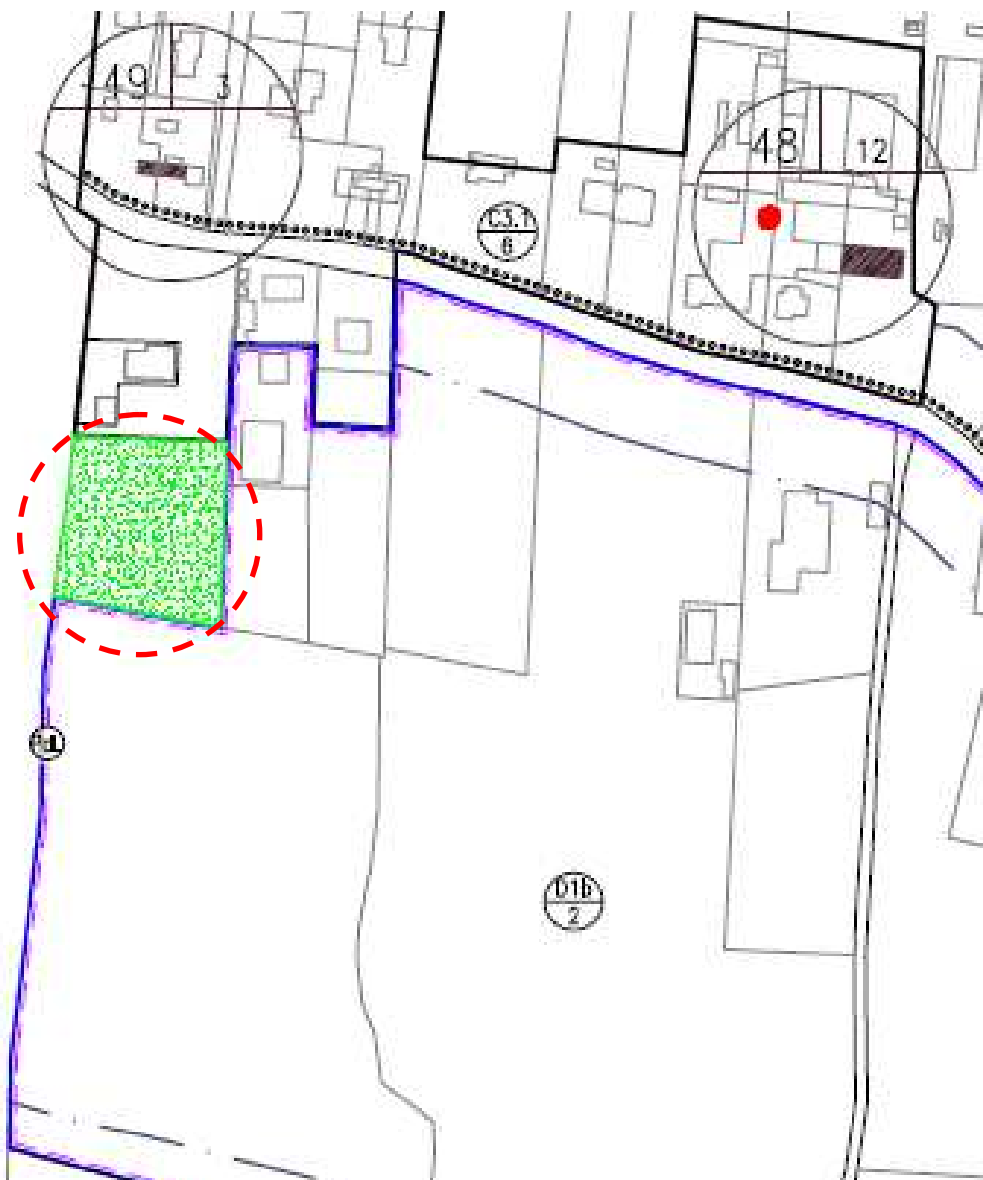


*estratto tavole del Piano di Assetto del Territorio*





estratto tavole del Piano degli Interventi – attuale



estratto tavole del Piano degli Interventi – variante