

Comune di Massanzago prot. in arrivo nr. 0002120 del 18-02-2021



## COMUNE DI MASSANZAGO

Variante Vllal Piano degli Interventi  
Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

### RELAZIONE

febbraio 2021

## 1- CONTENUTI DELLA VARIANTE

La gestione ordinaria dei procedimenti edilizi ha evidenziato la necessità di anticipare, rispetto ad una variante più articolata al Piano degli Interventi, un "aggiustamento" alle N.T.O. affinché il cittadino e l'operatore di settore abbiano maggiori certezze sull'interpretazione normativa.

La modifica coinvolge solo alcuni articoli delle NTO e più precisamente i seguenti articoli:

### ART. 10 Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) comma 14

in particolare è stato chiesto di chiarire cosa succede nel caso in cui il PUA sia decaduto (in termini temporali) tenuto conto che il comma 14 secondo capoverso rimanda ad una troppo generica applicazione delle norme del PUA che oramai ha perso la sua efficacia.

La stessa norma nazionale e regionale afferma che la caducazione dei PUA non fa perdere la potenzialità edificatoria alle parti non ancora attuata, ma bensì consolida gli aspetti urbanistici prescrittivi.

Per questo motivo e per dare maggiore certezza interpretativa il comma 14 dell'art. 10 delle NTO è stato così modificato:

testo vigente	testo modificato
<p>14 Il P.I. individua gli strumenti urbanistici attuativi, approvati in attuazione del P.R.G. previgente, che conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nella convenzione e, in assenza di termini, per anni dieci a partire dalla data della convenzione.</p> <p>Decorso tale termine, l'edificazione (densità edilizia, distacchi alla strada e dai confini, altezza massima, ecc.), deve rispettare le norme dello strumento attuativo approvato;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. applicare la normativa di cui all'art.19;</li> <li>. adeguare le destinazioni d'uso alle nuove previsioni del P.I.</li> </ul>	<p>14 Il P.I. individua gli strumenti urbanistici attuativi, approvati in attuazione del P.R.G. previgente, che conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nella convenzione e, in assenza di termini, per anni dieci a partire dalla data della convenzione.</p> <p><del>Decorso tale termine, l'edificazione (densità edilizia, distacchi alla strada e dai confini, altezza massima, ecc.), deve rispettare le norme dello strumento attuativo approvato;</del></p> <p>Decorso tale termine l'edificazione dovrà rispettare esclusivamente le seguenti norme dello strumento attuativo approvato:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Densità edilizia;</li> <li>2. Altezza massima;</li> <li>3. Distacchi dalle strade;</li> <li>4. Distacchi dai confini</li> </ol> <p>E' comunque consentito:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• applicare la normativa di cui all'art.19;</li> <li>• adeguare le destinazioni d'uso alle nuove previsioni del P.I.</li> </ul>

ART. 10 Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) comma 7

Si tratta di una modifica di poco conto, che prevede l'eliminazione di una limitazione prevista dalle NTO che, nel mercato odierno, appare anacronistica.

testo vigente	testo modificato
7 Sono consentite tipologie edilizie unifamiliari, bifamiliari e a schiera nonché a blocco prevedenti un massimo di 5 unità abitative.	7 Sono consentite tipologie edilizie unifamiliari, bifamiliari e a schiera nonché a blocco <del>prevedenti un massimo di 5 unità abitative.</del>

ART. 56 - Zone "D" comma 6

Si tratta anche in questo caso di "sanare" una situazione che nel tempo è stato più volte riscontrata e a cui bisogna metter mano affinché alcune abitazioni sorte a servizio delle attività produttive, le cosiddette case del custode, abbiano gli stessi diritti delle residenze allocate in zona propria. Per questo motivo è stato aggiunto un comma all'art.56 al fine di concedere anche a queste abitazioni lo status di residenza e quindi poter ottenere un ampliamento, che ancorché limitato, conceda loro di sistemare situazioni che altrimenti non avrebbero trovato soluzione.

testo vigente	testo modificato
<p>5. Le abitazioni legate alle attività, potranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'abitazione potrà essere al massimo una per ciascuna attività con superficie lorda di pavimento maggiore di mq 600, dovrà avere un volume massimo di mc 600 ed una superficie non superiore al 50% della rispettiva superficie destinata all'attività;</li> <li>• l'abitazione dovrà essere dotata di superfici sistemate a verde, funzionalmente collegate ad essa, in misura non inferiore a 1.00 mq per ogni 10 mc di costruzione ad uso residenziale vuoto per pieno, oltre agli spazi per parcheggi previsti dall'art.14;</li> </ul>	<p>5. Le abitazioni legate alle attività, potranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'abitazione potrà essere al massimo una per ciascuna attività con superficie lorda di pavimento maggiore di mq 600, dovrà avere un volume massimo di mc 600 ed una superficie non superiore al 50% della rispettiva superficie destinata all'attività;</li> <li>• l'abitazione dovrà essere dotata di superfici sistemate a verde, funzionalmente collegate ad essa, in misura non inferiore a 1.00 mq per ogni 10 mc di costruzione ad uso residenziale vuoto per pieno, oltre agli spazi per parcheggi previsti dall'art.14;</li> </ul> <p>6. Le abitazioni esistenti a far data dall'adozione della Variante al Piano degli Interventi approvato con delibera del Consiglio Comunale n. _____ del ___/___/___, possono ampliarsi fino ad un massimo di mc. 600 compreso l'esistente.</p>

## **2- VERIFICA ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Considerato che i temi e le aree oggetto della presente variante sono conformi alle previsioni del Piano di Assetto del Territorio approvato e che il Rapporto Ambientale allegato al PAT stesso, ha considerato tutti gli effetti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi derivanti dalle azioni previste nel PAT, la presente variante non è soggetta a Verifica di assoggettabilità alla procedura VAS in quanto meramente attuativo “di scelte già compiute e completamente valutate in sede di valutazione del PAT, non andando a modificare i parametri urbanistici previsti dal PAT medesimo” come precisato nella lettera e) primo alinea della Parere n. 73 del 02/07/2013 della Commissione regionale VAS, recepito con DGR Veneto n. 1717 del 03/10/2013.