



Comune di Este

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI AGGIORNAMENTO SETTEMBRE 2023

ai sensi dell'art. 58 decreto legge 25 giugno 2008 n. 112 e
successive modifiche ed integrazioni – anno 2023

ALLEGATO B **Variante al Piano degli Interventi (PI)**

Assessorato all'Urbanistica
Sindaco dott. Matteo Pajola

Ufficio Urbanistica
arch. Federico Fantin
arch. Silvia Pastorello





Sommario

1. OBIETTIVO DELLA VARIANTE.....	4
1.1. Elaborati modificati con la presente variante al PI	4
1.2. Procedura per la formazione della variante 8 al Piano degli Interventi	4
2. IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE.....	5
3. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO	8
3.1. Verifica del dimensionamento residenziale	8
3.2. Verifica del dimensionamento aree standard	9
3.3. Monitoraggio del consumo di Suolo	9
4. LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI.....	10
4.1. Verifica di assoggettabilità a VAS	10
4.2. Valutazione di Incidenza Ambientale “V.Inc.A” della VII fase al Piano degli Interventi	10
4.3. Valutazione di Compatibilità Idraulica “VCI” della variante 6 al Piano degli Interventi	10



1. OBIETTIVO DELLA VARIANTE

Il presente documento illustra la variante al Piano degli Interventi (PI) del comune di Este propedeutica all'approvazione dell'aggiornamento al Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2023. La variante al PI ridefinisce una serie di previsioni urbanistiche mediante cambio di destinazione di alcune aree. Le modifiche risultano coerenti con la pianificazione sovraordinata e con quanto definito dal PAT del comune di Este.

1.1. Elaborati modificati con la presente variante al PI

La variante fase 8 è da considerarsi cartografica ed è composto dai seguenti elaborati, che integrano/modificano il PI vigente:

- Elab. “T05 – Zonizzazione – Intero territorio comunale (Sud)” (scala 1:5.000 – Base CTRN e base catastale);
- Elab. “T06 – Zonizzazione – Zone significative” (scala 1:2.000):
- Elab. “T06.1 – Centro” (scala 1:2.000 – base CTRN e base catastale);
- Elab. “T06.7– Prà” (scala 1:2.000 – base CTRN e base catastale);
- Elab. “Verifica di Assoggettabilità a VAS – Rapporto Ambientale”;
- Elab. “Asseverazione di non necessità di valutazione idraulica”;
- Elab. “Dichiarazione di non necessità V.Inc.A. (allegato “E a D.G.R.V. n. 1400/2017);
- banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo.

Sono fatti salvi tutti gli elaborati i contenuti cartografici e le disposizioni normative del PI vigente non in contrasto con la presente variante.

1.2. Procedura per la formazione della variante 6 al Piano degli Interventi

La procedura per la formazione della presente variante al Piano degli Interventi comunale (PI) è regolata dalla Legge 112 del 2008 che all'art. 58 disciplina il Piano delle alienazioni comunale. Al comma 2 si indica che: *L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Il piano e' trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro trenta giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi Enti, la predetta classificazione e' resa definitiva. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione, ovvero di ratifica dell'atto di deliberazione se trattasi di societa' o Ente a totale partecipazione pubblica, del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili.*

Con la LR 10/ 2011 art. 35 la Regione Veneto ha stabilito che il piano delle alienazioni *qualora determini una nuova destinazione urbanistica dei beni ivi inseriti e sia approvato dal consiglio comunale, costituisce adozione di variante allo strumento urbanistico generale; la variante è approvata con le procedure di*



cui all'articolo 18, commi 3, 4, 5 e 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio".

Pertanto la procedura di variante individuata è quella stabilita all'articolo 18, commi 3, 4, 5 e 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

2. IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE

Gli immobili presenti nell'aggiornamento al Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2023 -2025 e oggetto di cambio di destinazione d'uso di cui alla presente variante al PI sono i seguenti:

Annualità 2023-2025									
N.	Immobile	Indirizzo	Tipologia	Riferimenti catastali Foglio Mappale	Superficie	Coordinate geografiche	Classificazione	Destinazione Urbanistica attuale	Destinazione Urbanistica variante
18	relitto stradale	Este, Vicolo Settabile		porzione da fra- zionare (tratto terminale strada 20a fondo cieco)	Circa 43 mq.		patrimonio di- sponibile	viabilità	area perti- nenziale edi- ficio schedato
22	relitto stradale	Este, Via Megiaro		Porz. 1, porz. 14321	Circa 86 mq.		patrimonio di- sponibile	viabilità	zona B 97/A
23	relitto stradale	Este, Via Santo Stefano-Via Schiavini		17	36 Circa 200 mq.		patrimonio di- sponibile	viabilità	Zona A

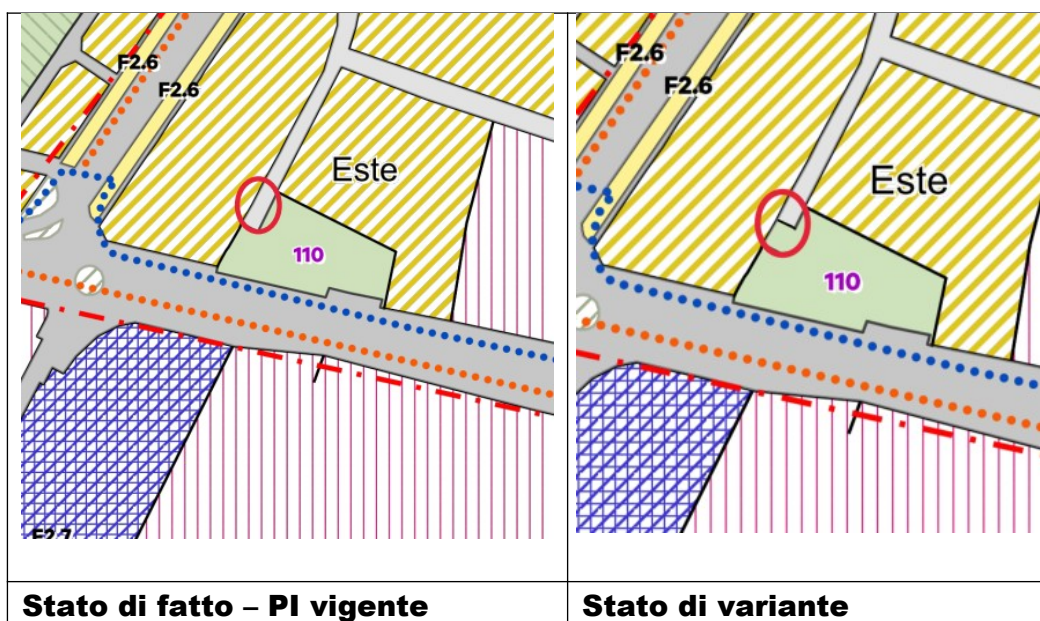
descrizione modifiche

Trattasi di limitata modifica cartografica che prevede:

A. la riclassificazione di una porzione di area destinata dal PI vigente a "viabilità" che viene riclassificata come "area pertinenziale a edifici esistenti o verde privato".

L'area è censita al catasto terreni al Fg. 20 mapp. (da frazionare) ed ha una sup. di circa 43 mq.

L'intervento ricade all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata "AUC" e pertanto non consuma suolo ai sensi dell'art. 85 bis delle NTA del PAT (variante di adeguamento LR. 14/2017).

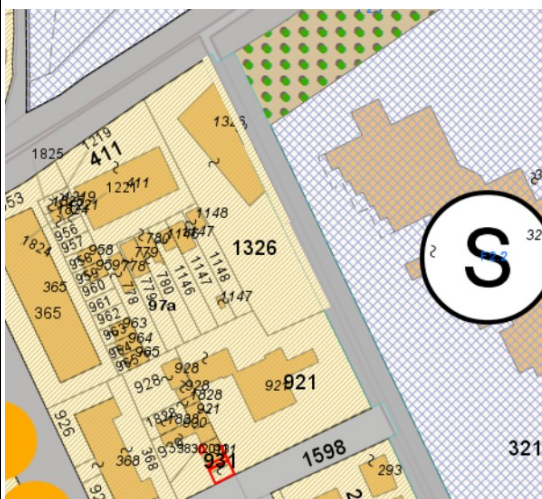




B. la riclassificazione di una porzione di area destinata dal PI vigente a “viabilità” che viene riclassificata come “B-97/A”.

L'area è censita al catasto terreni al Fg. 14 porz. Mapp. 1 (da frazionare) e porz. Mapp. 321 (da frazionare) per una sup. complessiva di circa 86 mq.

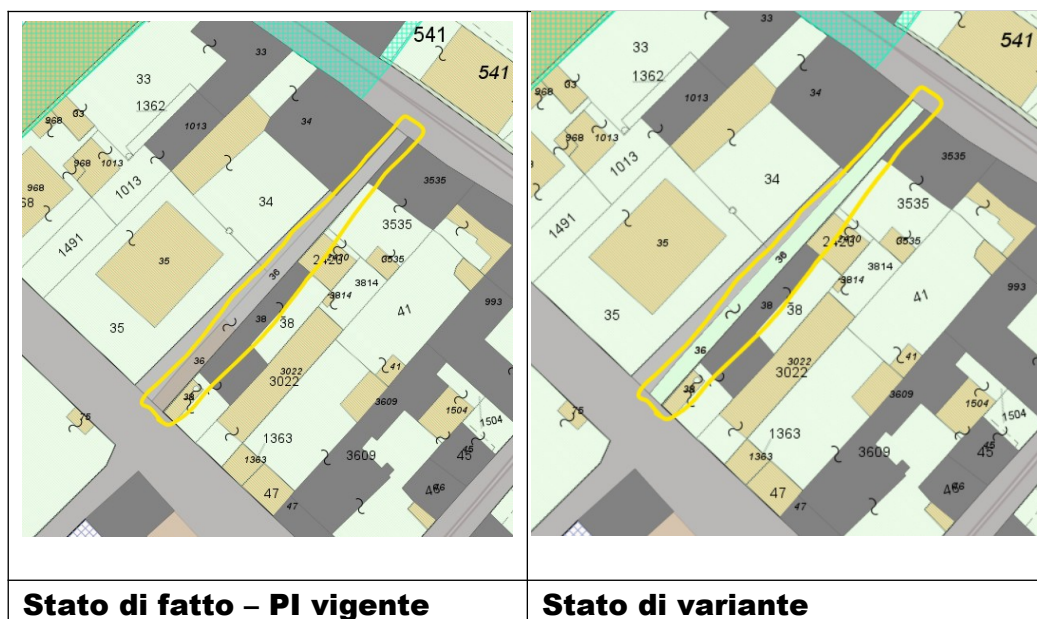
L'intervento ricade all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata “AUC” e pertanto non consuma suolo ai sensi dell'art. 85 bis delle NTA del PAT (variante di adeguamento LR. 14/2017).

	
Stato di fatto – PI vigente	Stato di variante

C. la riclassificazione di una porzione di area destinata dal PI vigente a “viabilità” che viene riclassificata come “area pertinenziale agli edifici in centro storico”.

L'area è censita al catasto terreni al Fg. 17 Mapp. 36 per una sup. complessiva di circa 200 mq.

L'intervento ricade all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata “AUC” e pertanto non consuma suolo ai sensi dell'art. 85 bis delle NTA del PAT (variante di adeguamento LR. 14/2017).



3. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

3.1. Verifica del dimensionamento residenziale

La presente Variante prevede l'ampliamento della zona B 97/A per 86 mq. che considerato l'indice edificatorio previsto comporta l'aumento di circa 172 mc., pari ad 1 abitante insediabile aggiuntivo;

3.2. Verifica del dimensionamento aree standard

Nelle tabella seguente viene riportato, suddiviso per ATO, il bilancio tra standard esistenti alla data di approvazione dell'Ultima Variante al PI, mentre nella seconda tabella quello per singolo A.T.O. relativo della presente variante.

VERIFICA STANDARD ABITANTI ESISTENTI	ATO01	ATO02	ATO03	ATO04	ATO05	TOTALE
STANDARD TOTALE	-9607,59	601104,52	131153,56	217101,79	57325,62	998929,90
VERDE	- 5827,00	180342,17	- 10956,16	4341,15	- 17349,76	162506,56
PARCHEGGI	-1435,08	89587,17	146,26	23418,58	1513,92	113580,85
INTERESSE COMUNE	-500,41	240653,51	96155,17	204083,77	82458,91	623351,36
ISTRUZIONE	-1845,10	90521,67	45808,29	-14.741,71	- 7445,45	112297,70

Considerando che la dotazione di aree a Standard soddisfa ampiamente i fabbisogni di legge secondo l'art. 31 della L.R. 11/2004 e s.m.i., ovvero:

998.929,90 mq / 17.153,58 ab = 58,23 mq/ab.

Tale dato conferma il rispetto degli standard minimi previsti dalla L.R. 11/2004 e s.m.i. (30 mq/ab.).



3.3. Monitoraggio del consumo di Suolo

La Legge Regionale 6 giugno 2017, n°14 “Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n°11”Norme per il governo del Territorio e in materia di paesaggio”, detta norme di programmazione dell’uso del suolo volte ad una riduzione progressiva e controllata della superficie artificiale, alla tutela del paesaggio, delle reti ecologiche e delle superfici agricole e forestali, alla rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato.

Con DGR 668/2018 - ai sensi della LR 14/2017 art. 4 comma 2 lettera a) - al Comune di Este è stata assegnata una quantità massima di consumo di suolo pari a 25,23 ha recepito con specifica variante al PAT.

A seguito delle varianti intercorso il quantitativo di consumo di suolo è stato rideterminato in 23,37 ha. La presente variante non riduce tale quantità che rimane quindi invariata e confermata.

4. LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI

4.1. Verifica di assoggettabilità a VAS

Le modifiche al Pi introdotte con la presente variante saranno sottoposte a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS e valutazione di incidenza ambientale "V.Inc.A" come previsto dalla normativa vigente.

Si demanda agli elaborati di Verifica successivi alla adozione della presente variante.

4.2. Valutazione di Incidenza Ambientale “V.Inc.A” della VII fase al Piano degli Interventi

Viene predisposta nell'elaborato Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza ambientale " la dichiarazione di non necessità a V.Inc.A ai sensi della DGR. 1400 del 29/08/2017.

4.3. Valutazione di Compatibilità Idraulica “VCI” della variante al Piano degli Interventi

I contenuti della variante al Piano degli Interventi non determinano trasformazione territoriale che possa modificare il regime idraulico.

Nell'elaborato asseverazione della non necessità della valutazione idraulica DGR.2948/2009 come previsto dalla normativa regionale è stata prodotta l'asseverazione di non necessità della valutazione idraulica.

Tale asseverazione sarà inviata, prima dell'adozione della variante, all'Ufficio Regionale del Genio Civile competente per territorio. Tale struttura regionale entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento potrà formulare motivate obiezioni e



richiedere la valutazione di compatibilità idraulica. Decorso questo termine la verifica si intende positiva.