

Egr. Sig. Sindaco del Comune di Cerea
Via XXV Aprile, 52
37053 Cerea [VR]

e p.c. Egr. Geom. Giuseppe Rossignoli
Responsabile del servizio Settore edilizia
Privata e Urbanistica

CASTELFRANCO 16 DICEMBRE 2020
V.TO

Rif NG

COMMITTENTE Comune di Cerea

Commessa

OGGETTO Variante al Piano degli Interventi del Comune di Cerea:
OFFERTA INTEGRAZIONE PER REDAZIONE VARIANTI PARZIALI AL P.I

Facendo riferimento alla Vostra richiesta di preventivo di spesa per la redazione di variante puntuale n. 7 - 5 parte al Piano degli Interventi vigente per i bandi comunali ora in scadenza, relativamente sia alle Varianti Verdi di cui all'art. 7 della L.R. 4/2015, sia alle Varianti legate agli artt. 5, 6 della L.R. 14/2017 sul Consumo del Suolo, sia – infine – all'eventuale inserimento di altre circoscritte Varianti ordinarie di cui all'art. 18 della L.R. 11/2004, si propone lo sviluppo delle seguenti attività e prima valutazione sull'ammontare dei costi che potranno essere considerati quale integrazione dell'incarico in corso di cui alla Determinazione n. 766 del 31-12-2019.

Per quanto attiene alle Varianti Verdi al PI ai sensi art. 7 della L.R. 4 del 16/03/2015, e alle Varianti Ordinarie al PI ai sensi artt. 17 e 18 c. 8 della L.R. 11/2004 si richiama quanto già contenuto nel disciplinare già in atto tra le parti, fatto salvo che sono ad ogni modo incluse nella presente offerta integrativa eventuali richieste pervenute in tal senso con gli ultimi bandi 2020/gennaio 2021.

Per quanto attiene invece al nuovo tema delle Varianti sul Consumo del Suolo, legate alla L.R. 14/2017 “*Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 ...*”, queste concerneranno in particolare alla valutazione di manifestazioni d'interesse per l'attuazione d'interventi di riqualificazione urbana (art. 5), o di riqualificazione edilizia ed ambientale (art. 6).

In tal senso il Comune promuove attività partecipative con la cittadinanza e con le associazioni economiche e sociali portatrici d'interessi sul territorio, che trovano sbocco in apposite modifiche al PI per l'individuazione di ambiti da finalizzarsi alle seguenti azioni di cui ai summenzionati articoli:

- a) Riqualificazione edilizia ed ambientale, quali demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale, fatti salvi eventuali vincoli o autorizzazioni;
- b) Riqualificazione urbana da realizzarsi negli ambiti urbani degradati, da assoggettare a interventi di riqualificazione urbana e da disciplinare in apposita scheda, precisando:
 - i fattori di degrado;
 - gli obiettivi generali e quelli specifici della riqualificazione;
 - eventuali limiti di flessibilità rispetto ai parametri urbanistico-edilizi della zona;
 - eventuali destinazioni d'uso incompatibili;
 - eventuali ulteriori misure di tutela e compensative, anche al fine di garantire l'invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico nella trasformazione del territorio.

Il tutto dovrà avvenire nel rispetto della disciplina del PAT, e in particolare del suo dimensionamento, e della normativa regionale in materia.

Parimenti il Comune, sulla scorta delle attività partecipative di cui sopra, e tramite specifiche modifiche al PI vigente, potrà individuare gli eventuali ambiti e le aree da destinare alla rilocalizzazione e alla ricomposizione insediativa di edifici demoliti, per le finalità di cui al comma 5 bis, Art. 36 – Riqualficazione ambientale e credito edilizio della L.R. 11/2004 come modificata dalla L.R. 14/2017 in questione, collocandoli preferibilmente all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata di cui all'articolo 13, comma 1, lettera o) della L.R. 11/2004, nonché le modalità di riconoscimento del Credito edilizio con organizzazione del relativo Registro.

A riguardo degli adempimenti legati alla citata L.R. 14/2017, si avvisa inoltre che l'Amministrazione comunale potrà valutare di intervenire attraverso semplici autorizzazioni di Interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente ai sensi dell'art. 8 suddetta legge, che saranno finalizzati a consentire l'uso temporaneo di volumi dismessi o inutilizzati ubicati in zona diversa da quella agricola, con esclusione di ogni uso ricettivo, sempre nella logica di evitare il consumo di suolo e favorire la riqualficazione, il recupero e il riuso dell'edificato esistente. Si ricorda che, ai sensi dell'ultimo comma art. 8, il Comune dovrà entro il 31 dicembre di ogni anno trasmettere alla Giunta regionale l'elenco degli eventuali "Luoghi del Riuso", in cui andranno riportate le aree e i volumi autorizzati a tali destinazioni temporanee.

Con la presente offerta integrativa si offre quindi la redazione delle suddette Varianti sul Consumo del Suolo, nonché l'assistenza urbanistica all'individuazione degli "Interventi di riuso temporaneo", dovendo per altro precisare che quest'ultimi, essendo autorizzabili previe convenzioni approvate direttamente dal Consiglio comunale, non richiedono alcuna variante urbanistica.

Alla luce dell'incarico in corso di cui alla Determinazione n. 766 del 31-12-2019 e delle caratteristiche proprie della pianificazione comunale territoriale, nei limiti delle attività previste dalla presente, si propone una valutazione sull'ammontare dei costi integrativi complessivi che sono stimati in € **3.000,00** esclusi IVA e Oneri previsti per legge.

Per ogni dettaglio e specifica non riportata nella presente offerta si richiama quanto già contenuto nel disciplinare già in atto tra le parti, fatto salvo che si è inoltre compresa nella presente offerta integrativa la Valutazione compatibilità idraulica (DGR 2948 del 6 Ottobre 2009), la VAS (nel limite di stesura della "Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale" di cui all'art. 4 L.R. 11/2004 come modificato dall'art. 2 L.R. 29 del 25 luglio 2019) e la VINCA (nel limite di stesura della dichiarazione di non avvio procedura di Vinca, previo sviluppo dell'"Allegato E di Dichiarazione di non avvio procedura di Vinca" e relativa "Relazione tecnico cartografica" entrambe ai sensi della D.g.r. n.1400/2017, aree attinenti alla Rete ecologica o agli ambiti SIC comunque escluse), non essendo invece compresa la stesura, qualora ve ne fosse riscontrata la necessità in virtù di particolari caratteristiche delle modifiche introdotte, di un Rapporto Ambientale Preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS (D.lgs. 4/2008, art.12 e Dgr 791/2009), o di una procedura di Valutazione di Incidenza completa relativamente alla VINCA, nonché la valutazione di aree attinenti alla Rete ecologica o ad ambiti SIC.

Rimanendo a disposizione per fornire i chiarimenti eventualmente necessari si inviano distinti saluti

Arch. Grazioli Nicola

