



# CITTÀ DI CONEGLIANO

(C.A.P. n. 31015)

PROVINCIA DI TREVISO

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE CONSIGLIO N. PRDC - 2 - 2016 DEL 13-01-2016

**OGGETTO: LR 16.03 15, n. 4 – “varianti verdi” - riclassificazione aree edificabili ai fini della eliminazione di capacità edificatoria assegnata dal vigente PRG - determinazioni in merito alle modifiche di destinazione urbanistica e adozione di variante parziale ai sensi dell’art. 50 commi 6 e 7 della LR n. 61/1985.**

### PREMESSO:

che il Comune di Conegliano, è dotato di PRG, la cui variante generale, adottata con deliberazione consiliare n. 57-249 del 12 gennaio 2000, è stata approvata con DGR n. 1578 del 23 maggio 2003;  
che, successivamente all’approvazione della variante generale di cui sopra, il Comune di Conegliano ha provveduto ad adottare ed approvare ulteriori varianti di carattere parziale finalizzate, da un lato, ad aggiornare le norme tecniche di attuazione del PRG e, dall’altro, ad introdurre puntuali adeguamenti delle previsioni urbanistiche d’interesse generale, che, senza determinare modifiche al dimensionamento del vigente PRG, hanno orientato gli obiettivi di politica territoriale verso standard più elevati di riequilibrio e di flessibilità dello Strumento urbanistico generale;  
che con deliberazione consiliare n. 51-407 in data 21 dicembre 2015 è stato adottato il PAT per il quale si avvieranno le procedure previste per legge volte alla approvazione dello stesso;  
che la Regione del Veneto, con propria legge 16 marzo 2015, n. 4 recante “Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali”, pubblicata su BUR n. 27 del 20 marzo 2015, ha inteso introdurre, tra l’altro, una specifica disposizione volta a promuovere le cosiddette “varianti verdi” per la riclassificazione delle aree edificabili;

RICORDATO che la Regione del Veneto introduce con tale legge importanti modifiche e, tra queste, le sopra dette “varianti verdi” alla luce delle molte richieste avanzate da privati, una scelta che si ripercuote immediatamente, da un lato sul contenimento del consumo del suolo portando terreni edificabili a non edificabili, e dall’altro a mitigare il pesante onere dei tributi locali gravanti sul patrimonio immobiliare privato, per cui il cittadino - ed in particolare la cosiddetta “utenza debole” - potrà risparmiare sulla tassazione delle aree fabbricabili;

### RILEVATO:

che la normativa ut supra, come precisato nel contesto dell’art. 7 della LR n. 4/2015, comporta specifiche procedure e precise tempistiche finalizzate alla raccolta di proposte provenienti dai cittadini che ne hanno interesse, per la riclassificazione di aree edificabili affinché le stesse siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento generale di pianificazione comunale, determinando pertanto volontariamente l’inedificabilità del predio interessato e oggetto di specifica richiesta da parte del cittadino;  
che il suddetto art. 7 della LR n. 4/2015 impone una procedura pubblicistica a carico del Comune al fine di divulgare adeguatamente l’iniziativa di che trattasi, definendo altresì la procedura della variante parziale al PRG ai sensi dell’art. 50 commi 6 e 7, onde pervenire alla riclassificazione delle aree interessate e precisando altresì, giusta disposizione di cui all’art. 7 c. 3 della LR n. 4/2015, che la



# CITTÀ DI CONEGLIANO

(C.A.P. n. 31015)

PROVINCIA DI TREVISO

variante parziale in questione “non influisce sul dimensionamento del PAT e sul calcolo della superficie agricola utilizzata (SAU)”;

che tale obbligo di legge per l'Amministrazione comunale deve ovviamente essere interpretato/adattato alla realtà comunale di Conegliano, riferendolo al vigente PRG dal momento che il PAT predisposto a cura del RTP incaricato è stato adottato con deliberazione consiliare n. 51-407 in data 21.12.2015 e che, anche laddove oggi vige il PRG, deve intendersi che la variante è neutra rispetto al dimensionamento del PRG vigente e alla superficie agricola utilizzata;

che il Comune, nel rispetto della prevista procedura, ha provveduto alla regolare pubblicazione entro i termini dell'avviso in data 01.06.2015 prot. 24808/GTPTE e che entro il termine perentorio del 3 agosto 2015 sono pervenute n. 39 richieste di riclassificazione, come riportate nel documento tecnico “A” - Tabella riassuntiva delle richieste di riclassificazione;

che tra esse sono anche annoverate richieste depositate in periodi ben precedenti all'approvazione della LR n. 4/2015, richieste di proprietari che già anni or sono, in vista di una possibile redazione del PAT, sollecitavano l'Amministrazione comunale alla soppressione, nel nuovo Piano Regolatore, della capacità edificatoria in precisi ambiti territoriali, sollecitazioni che sono state formalmente riconfermate di recente a cura degli stessi proprietari all'uopo interpellati dall'ufficio Urbanistica comunale, attraverso una puntuale ricognizione di tutte le richieste pregresse, e ciò per salvaguardare da parte dell'ufficio un approccio di buona amministrazione ed il principio costituzionale della trasparenza dell'azione amministrativa;

## RITENUTO:

che l'art. 7 della LR n. 4/2015 caratterizza in modo invero originale l'iniziativa volta alla riclassificazione delle aree edificabili con l'appellativo “varianti verdi”, con ciò evidenziando proprio con tale appellativo un orientamento dichiaratamente volto a privilegiare un particolare tipo di approccio coerente con le tematiche legate al contenimento del consumo di suolo, tema peraltro più volte oggetto di iniziative di legge sia di rango statale che regionale, nonché reiteratamente affrontato da parte dell'Amministrazione comunale nel contesto della procedura di formazione del PAT comunale;

che il conseguire gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo attraverso la riclassificazione delle destinazioni di zona, debba prevedere l'individuazione di usi specifici tali da garantire, sotto il profilo urbanistico, l'effettiva inedificabilità, e ciò per i terreni ricadenti nel perimetro del centro abitato - specie nei contesti più densamente abitati/edificati/urbanizzati - attraverso l'individuazione di aree con destinazione “verde privato”, nonché per le superfici segnalate e collocate nelle adiacenze dei margini del centro abitato in quei contesti ove prevale una tipologia insediativa rada oppure esternamente ad esso, attraverso l'individuazione di “area agricola”;

che tali obiettivi risultano perseguibili anche alla luce di pacifici orientamenti giurisprudenziali che, in merito alla destinazione “verde privato”, assumono che la stessa “non postula necessariamente l'esistenza della effettiva vocazione agricola, dato che siffatta classificazione ha una più generale finalità di provvedere - mediante il divieto di edificazione ovvero la possibilità di edificazione in termini estremamente limitati - ad orientare gli insediamenti urbani e produttivi in determinate direzioni, ovvero di salvaguardare precisi equilibri dell'assetto territoriale” (T.A.R. Puglia - Lecce, Sez. I, 28 settembre 2005, n. 4374);

che non è dato quindi riscontrare una tipizzazione “extra-ordinem”, atteso che il verde privato viene a svolgere una fondamentale e insostituibile funzione di riequilibrio del tessuto urbano, conservando adeguati spazi liberi da edificazione, senza sottrarre al proprietario l'utilizzo del bene, funzione, del resto, del tutto rientrante nelle potestà pianificatorie dell'ente comunale;

che, sempre in merito alla opportunità di idonei rimedi volti a regolare efficacemente il principio sopra ricordato, “...la destinazione a verde rimane comunque espressione delle funzioni di ripartizione in zone



# CITTÀ DI CONEGLIANO

(C.A.P. n. 31015)

PROVINCIA DI TREVISO

del territorio, senza determinare vincoli tali da escludere potenzialmente il diritto di proprietà nella sua interezza. Di conseguenza, la destinazione stessa non sostanzia alcun vincolo correlato al regime di decadenza conseguente all'inutile decorso del termine quinquennale contemplato ora dall'art. 9 del T.U. approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n. 327, come modificato dall'art. 1 del D.L.vo 27 dicembre 2002 n. 352, che altrimenti implicherebbe l'obbligo del Comune di procedere alla riqualificazione urbanistica delle aree stesse dopo la scadenza del vincolo." (Consiglio di Stato, sezione IV, sentenza 18 maggio 2012 n. 2919);

che analoghi principi valgono altresì per le aree edificabili insistenti all'esterno del centro abitato e/o ai margini/prossimità/adiacenza di esso, aree che, una volta riclassificate - si badi: per espressa richiesta delle proprietà interessate - come non edificabili, assumono semplicemente una destinazione "agricola", ricomprendendo con detto termine non solo l'ovvia ammissibilità in sito dell'attività imprenditoriale agricola sulla scorta dei prevalenti indirizzi colturali in sito, ma anche - e soprattutto - le primarie finalità di preservare il territorio ed incentivare forme di presidio e miglioramento del paesaggio agrario;

ATTESO, per quanto sopra, la necessità e l'opportunità, alla luce delle richieste pervenute, di procedere con sollecitudine alla redazione di una specifica variante parziale al vigente strumento urbanistico generale, ai sensi dell'art. 50, commi 6 e 7 della L.R. 61/85, come integrato e modificato a norma dell'art. 48 della LR n. 11/2004, avvalendosi delle prestazioni tecnico-progettuali del Servizio Pianificazione del Territorio nella persona del Dirigente dell'Area Governo del Territorio e Sviluppo Attività Produttive, dott. Giovanni Tel, con l'ausilio di personale di ruolo appartenente al Servizio tecnico di questo Comune;

PRECISATO che con l'adozione della variante parziale in questione vengono introdotte modifiche di destinazione urbanistica per ogni area edificabile, ovvero confermate le destinazioni urbanistiche laddove si ravvisa l'incongruenza della richiesta formulata dal privato, come puntualmente evidenziate nelle schede individuali di cui al documento tecnico "B" - Schede individuali, che prevedono per ogni ditta richiedente l'individuazione degli estremi catastali con estratto di mappa, la consistenza della particella interessata o parte della stessa, l'estratto del PRG vigente e la modifica di destinazione urbanistica;

PRECISATO altresì che, nei casi in cui la modifica di destinazione urbanistica riguardi ambiti/lotti che il PRG vigente assoggetta a piano urbanistico attuativo od a uno strumento di pianificazione preventiva comunque denominato od anche subordinato alla formazione di comparto edificatorio, l'area oggetto di istanza di modifica di destinazione urbanistica deve intendersi non più soggetta alla strumentazione preventiva sopradetta poiché non più edificabile, e ciò ancorchè solo graficamente permanga nel PRG l'obbligo di cui trattasi;

DATO ATTO che detta documentazione tecnica, in considerazione dei riflessi conseguenti all'adozione della variante parziale, debba essere oggetto di ricognizione a cura di tutti gli uffici comunali, ciascuno per quanto di rispettiva competenza, al fine di provvedere agli adeguamenti in materia sia di destinazione urbanistica, sia di imposte locali sugli immobili interessati;

DATO ATTO altresì che le determinazioni assunte in sede di approvazione della presente variante parziale verranno considerate nell'ambito degli strumenti di pianificazione generale che andranno a costituire il Piano Regolatore Comunale a norma della LR n. 11/2004 e successive modificazioni e integrazioni;

VISTA la documentazione tecnica predisposta dal progettista e comprendente i seguenti elaborati:

- A - Tabella riassuntiva delle richieste di riclassificazione;



# CITTÀ DI CONEGLIANO

(C.A.P. n. 31015)

PROVINCIA DI TREVISO

- B - Schede individuali.

VISTO l'allegato parere del Dirigente dell'Area Governo del Territorio e Sviluppo Attività Produttive in ordine alla regolarità tecnica;

VISTA l'allegata attestazione del Dirigente dell'Area Economico-Finanziaria e delle Politiche Sociali ed Educative, resa ai sensi dell'art. 4 comma 4, del Regolamento Comunale sui controlli interni approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14-90 del 24.01.2013;

VISTA:

la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni;

la legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 recante "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" ed in particolare, l'art. 50 commi 6 e 7;

la legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modifiche ed integrazioni, con riguardo particolare all'art. 48 comma 1-bis;

la legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 recante "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali" e in particolare l'art. 7 rubricato "Varianti versi per la riclassificazione di aree edificabili";

VISTO l'art. 42 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO il vigente Statuto Comunale;

VISTO il vigente Regolamento di Contabilità;

CON VOTI ....., espressi nelle forme di legge;

## DELIBERA

di dare atto che le premesse fanno parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente provvedimento;

di adottare, in applicazione dell'art. 50 comma 6 della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni, la variante parziale contenente modificazioni allo strumento urbanistico generale conseguenti alla riclassificazione delle aree edificabili ai fini della eliminazione di capacità edificatoria assegnata dal vigente PRG, variante predisposta dal Dirigente dell'Area Governo del Territorio e Sviluppo Attività Produttive e composta dai seguenti elaborati:

- A - Tabella riassuntiva delle richieste di riclassificazione;
- B - Schede individuali;

di dare atto che la variante urbanistica adottata è conseguente ad istanze/proposte formulate unilateralmente dai privati proponenti la modifica dello strumento di pianificazione urbanistica generale;

di disporre l'attivazione della procedura di cui all'art. 50 della L.R. n. 61/85, provvedendo al deposito della variante parziale entro 5 giorni dall'adozione e ponendola a disposizione del pubblico per 10 giorni



# CITTÀ DI CONEGLIANO

(C.A.P. n. 31015)

PROVINCIA DI TREVISO

consecutivi presso la Segreteria dell'Area Governo del Territorio e la Segreteria della Provincia affinché, nei successivi 20 giorni, chiunque possa presentare osservazioni alla variante adottata;

di provvedere a dare opportuna notizia dell'avvenuto deposito della variante parziale mediante avviso da pubblicare, oltre che nel sito web del Comune, all'Albo Comunale e della Provincia di Treviso, nonché tramite l'affissione di manifesti, ai sensi dell'art. 50, comma 6 della L.R. 61/85 e successive modificazioni;

di dare atto che le determinazioni assunte in sede di approvazione della presente variante parziale verranno considerate nell'ambito degli strumenti di pianificazione generale che andranno a costituire il Piano Regolatore Comunale a norma della LR n. 11/2004 e successive modificazioni e integrazioni;

di dare mandato al responsabile del procedimento e Dirigente di Area dott. Giovanni Tel, a notificare a tutti gli uffici comunali la documentazione tecnica relativa alla variante parziale, in considerazione dei riflessi conseguenti all'adozione della stessa, affinché venga fatta oggetto di ricognizione a cura degli uffici comunali, ciascuno per quanto di rispettiva competenza, al fine di provvedere in particolare agli adeguamenti in materia sia di destinazione urbanistica, sia di imposte locali sugli immobili interessati;

di dare atto che l'oggetto della presente deliberazione rientra nelle competenze del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni e integrazioni;

di dare atto, che è stato acquisito il solo parere in ordine alla regolarità tecnica, in quanto tale provvedimento non implica l'adozione di successivi provvedimenti contemplanti impegni di spesa, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

di dichiarare, con separate votazione (favorevoli....., contrari.....astenuti .....), la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi del comma 4 dell'art. 134 del D. Lgs. n. 267/2000;

di prendere atto che la presente deliberazione verrà comunicata ai Capigruppo Consiliari contestualmente alla pubblicazione all'Albo ai sensi del 6° comma dell'art. 7 del vigente Regolamento del Consiglio Comunale.



# CITTÀ DI CONEGLIANO

(C.A.P. n. 31015)

PROVINCIA DI TREVISO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE CONSIGLIO N. PRDC - 2 - 2016 DEL 13-01-2016

**OGGETTO:** LR 16.03 15, n. 4 – “varianti verdi” - riclassificazione aree edificabili ai fini della eliminazione di capacità edificatoria assegnata dal vigente PRG - determinazioni in merito alle modifiche di destinazione urbanistica e adozione di variante parziale ai sensi dell’art. 50 commi 6 e 7 della LR n. 61/1985.

## PARERE DI REGOLARITA’ TECNICA

Il sottoscritto dott. Giovanni Tel, Dirigente dell’ Area Governo del Territorio - Sviluppo Attivita’ Produttive;

**Vista** la proposta di deliberazione di cui all’oggetto;

**Richiamato** il decreto Sindacale prot. n. n. 62016/AGRUM del 22.12.2015, che gli attribuisce le funzioni dirigenziali in materia;

**Visto** l’art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, “*Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali*”;

Esprime parere:

**FAVOREVOLE**

Conegliano, 13-01-2016

AREA GOVERNO DEL TERRITORIO - SVILUPPO  
ATTIVITA’ PRODUTTIVE  
IL DIRIGENTE  
(dott. Giovanni Tel)