

6. VARIANTI PUNTUALI PER INEDIFICABILITA'

In sintonia con i **commi 4 e 4bis dell'Art. 45 della L.P. 12 agosto 2015, n.15** "Legge provinciale per il governo del territorio", il Comune di Albiano ha inteso dare risposta alle richieste di trasformazione di aree residenziali in aree inedificabili, avviando così la necessaria variante al PRG:

Art. 45

Durata ed effetti degli strumenti urbanistici

1. Il PUP, il PTC e il PRG hanno efficacia a tempo indeterminato, fatto salvo quanto previsto da quest'articolo.

2. Il termine di efficacia delle previsioni dei PRG che prevedono l'adozione di un piano attuativo d'iniziativa pubblica e misto pubblico-privata è di dieci anni.

3. Il PTC e il PRG possono stabilire che determinate previsioni concernenti aree specificatamente destinate a insediamento, anche assoggettate a piano attuativo d'iniziativa privata, la cui attuazione assume particolare rilevanza per la comunità locale, cessano di avere efficacia se entro il termine stabilito dal piano stesso, comunque non inferiore a cinque anni e non superiore a dieci anni, non è stato presentato il piano attuativo, se richiesto, o la domanda di permesso di costruire o la segnalazione certificata d'inizio attività (SCIA) per la realizzazione degli interventi.

4. Il comune, con procedura di variante al PRG, su richiesta dell'interessato, può prevedere la trasformazione in aree inedificabili delle aree destinate all'insediamento. In questo caso, per un periodo minimo di dieci anni, il comune non può ripristinare l'edificabilità dell'area, neppure con ricorso a una ulteriore procedura di variante. Successivamente la modifica della destinazione urbanistica è possibile secondo le procedure ordinarie. Entro il 30 giugno di ogni anno, il comune deve valutare le richieste ricevute entro il 31 dicembre dell'anno precedente e adotta, eventualmente, una variante ai sensi dell'articolo 39, comma 2.

4 bis. Il comune, a seguito della valutazione prevista dal comma 4, comunica ai richiedenti l'esito della valutazione medesima e, in caso di rigetto, indica i motivi che ostano all'accoglimento della richiesta.

5. Quando cessa l'efficacia delle previsioni del PTC o del PRG, in ragione di quanto previsto dal comma 2, le aree interessate da tali previsioni sono utilizzabili nei limiti di una densità edilizia fondiaria di 0,01 metri cubi per ogni metro quadrato di lotto accorpato. Entro diciotto mesi dalla data di cessazione dell'efficacia delle previsioni del PTC o del PRG il comune è tenuto a definire la nuova disciplina delle aree interessate; la ridefinizione delle aree è atto obbligatorio.

L'esame delle **proposte di stralcio di aree edificabili esistenti** pervenute all'Amministrazione comunale di Albiano da parte della popolazione e la conseguente trasformazione in **aree inedificabili**, è avvenuto tenendo in considerazione i seguenti 3 criteri:

- **non per quelle superfici che hanno contribuito alla realizzazione di volumi edilizi;**
- **non per quelle aree che concorrono alla definizione di un preciso disegno urbanistico che è opportuno confermare (sia riferito a destinazioni residenziali e/o produttive che di interesse pubblico);**
- **non a scapito di diritti di terzi.**

L'accoglimento delle richieste di stralcio di aree edificabili esistenti, in sede di variante al PRG, si è concretizzata secondo le due seguenti modalità:

- se l'area in oggetto è risultata confinante con zone agricole o aree boscate, si è proposto di trasformare il lotto edificabile in zona agricola o in area a bosco, in maniera omogenea con le aree confinanti;
- se l'area in oggetto è risultata interna a zone residenziali, si è proposto di trasformare il lotto edificabile in zona a verde privato, nel quale è comunque eventualmente possibile anche la coltivazione del fondo e la manutenzione del verde, nonché la coltivazione di orti, ecc.

Le richieste accolte di trasformazione di aree edificabili in aree inedificabili, pervenute alla Amministrazione comunale di Albiano, sono riassunte nella seguente tabella:

VAR. N.	prot. n.	data prot.	pp.ff.	oggetto richiesta	mq.	modifica cartografica
1	7338	06/12/2019	2445/2	stralcio area residenziale di completamento con cart. 4	517	VERDE PRIVATO
2a	7111	03/12/2021	2448/1	stralcio area residenziale di completamento con cart. 4	475	VERDE PRIVATO
2b	429	21/01/2022	2447/1	stralcio area residenziale di completamento con cart. 4	694	VERDE PRIVATO
3	1968	12/04/2017	2371	stralcio area residenziale di completamento con cart. 4	2145	AREA A BOSCO
4	9447	29/04/2015	2371	stralcio area residenziale di completamento con cartiglio 4	2145	AREA A BOSCO
	1434/A	07/03/2016				
5	2922/A	03/05/2001	2373 2376/6	stralcio area residenziale di completamento con cart. 4	756	AREA A BOSCO
6	6653	07/12/2017	2242	stralcio area residenziale di completamento con cart. 5	667	VERDE PRIVATO
7	2151	26/04/2017	2249/3	stralcio area residenziale di completamento con cart. 5	315	VERDE PRIVATO
8	1821	04/04/2017	81/2	stralcio area residenziale di completamento con cart. 2	216	VERDE PRIVATO
9	3726	16/06/2016	233/1 234	stralcio area residenziale di completamento con cart. 6	712	VERDE PRIVATO
10	1855/A	26/03/2018	201/1	stralcio area residenziale integrata con cartiglio 1	491	VERDE PRIVATO
11	7370	15/12/2021	.377	stralcio area residenziale integrata con cartiglio 9	323	VERDE PRIVATO
12	2642	25/05/2017	838	stralcio area residenziale integrata con cartiglio 9	653	VERDE PRIVATO
13	2148	26/03/2018	842/2 843/1-2	stralcio area residenziale di completamento con cart. 7	1696	VERDE PRIVATO

VAR. N.	prot. n.	data prot.	pp. ff.	oggetto richiesta	mq.	modifica cartografica
14	4226/A	25/06/2014	598/1	stralcio area residenziale di completamento con cart. 4	307	AREA AGRICOLA
	2050	01/04/2016				
15	584	30/01/2018	986 987	stralcio area produttiva di livello locale con cartiglio 4	973	AREA A BOSCO
16	706	06/02/2017	953	stralcio area produttiva di livello locale con cartiglio 4	1463	VERDE PRIVATO
17	1919	10/04/2017	950	stralcio area produttiva di livello locale con cartiglio 4	860	VERDE PRIVATO
18	134	12/01/2016	950	stralcio area produttiva di livello locale con cartiglio 4	215	VERDE PRIVATO
19	3436/A	23/05/2016	1133/1	stralcio area produttiva di livello locale con cartiglio 11	1341	BONIFICA PRIORITARIA (AREA A BOSCO)

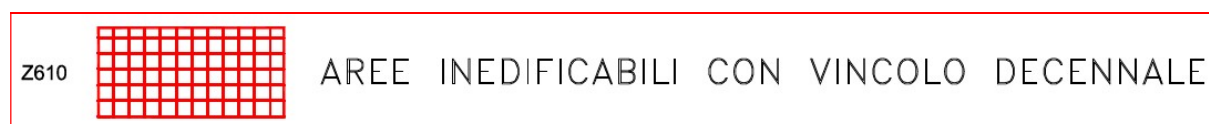
Nel complesso risultano resi inedificabili circa 12.127 mq. di aree residenziali e circa 4.852 mq. di aree produttive.

L'approvazione delle richieste di trasformazione di aree edificabili esistenti in aree inedificabili, determinerà su di esse un **vincolo decennale di inedificabilità** a partire dalla data di entrata in vigore della presente variante al PRG, come riportato nelle NTA dallo specifico art. 40bis di riferimento:

ART. 40bis. AREE RESE INEDIFICABILI AI SENSI DELL'ART.45 COMMA 4, DELLA L.P.15/2015

- 1. Le tavole del PRG del Comune di Albiano individuano con apposita grafia le aree rese inedificabili ai sensi dell'art. 45 comma 4, della L.P. 15/2015. Tali zone mantengono il vincolo decennale di inedificabilità a partire dalla data di entrata in vigore della variante al PRG che le ha introdotte.*
- 2. Per le suddette aree rese inedificabili non possono altresì essere ammesse costruzioni quali i garage in interrato e le costruzioni accessorie (legnaie) e affini, eventualmente previste negli articoli di riferimento.*

Tali aree vengono rappresentate in cartografia con il **tematismo Z610** del PRG Tools "Aree rese inedificabili ai sensi dell'art. 45 comma 4 della L.P. 15/2015", con la seguente grafia:



In materia di valutazione strategica dei piani di cui al d.P.P. 14 settembre 2006, n.15-68/Leg. e s.m., è stato verificato che le 18 varianti per inedificabilità proposte, non hanno effetti significativi sull'ambiente e quindi non sono da sottoporre al processo di rendicontazione urbanistica.

VARIANTE n. 1

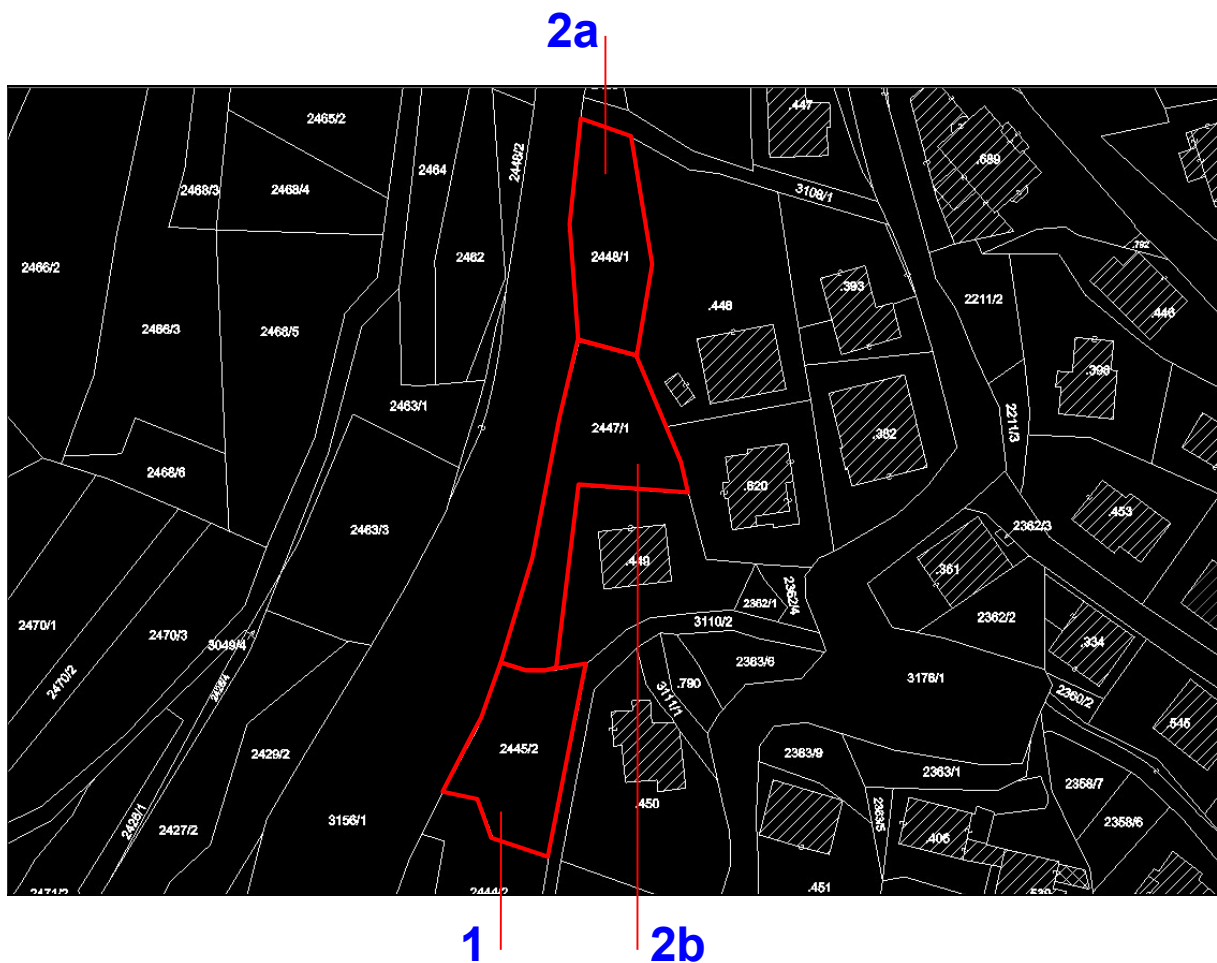
trasformazione di un'area di circa **mq. 517** (p.f. 2445/2 in CC. Albiano) da **zona residenziale integrata con cartiglio 4** ad **area a verde privato**;

VARIANTE n. 2a

trasformazione di un'area di circa **mq. 475** (p.f. 2448/1 in CC. Albiano) da **zona residenziale di completamento con cartiglio 4** ad **area a verde privato**;

VARIANTE n. 2b

trasformazione di un'area di circa **mq. 694** (p.f. 2447/1 in CC. Albiano) da **zona residenziale di completamento con cartiglio 4** ad **area a verde privato**;



VARIANTE n. 3

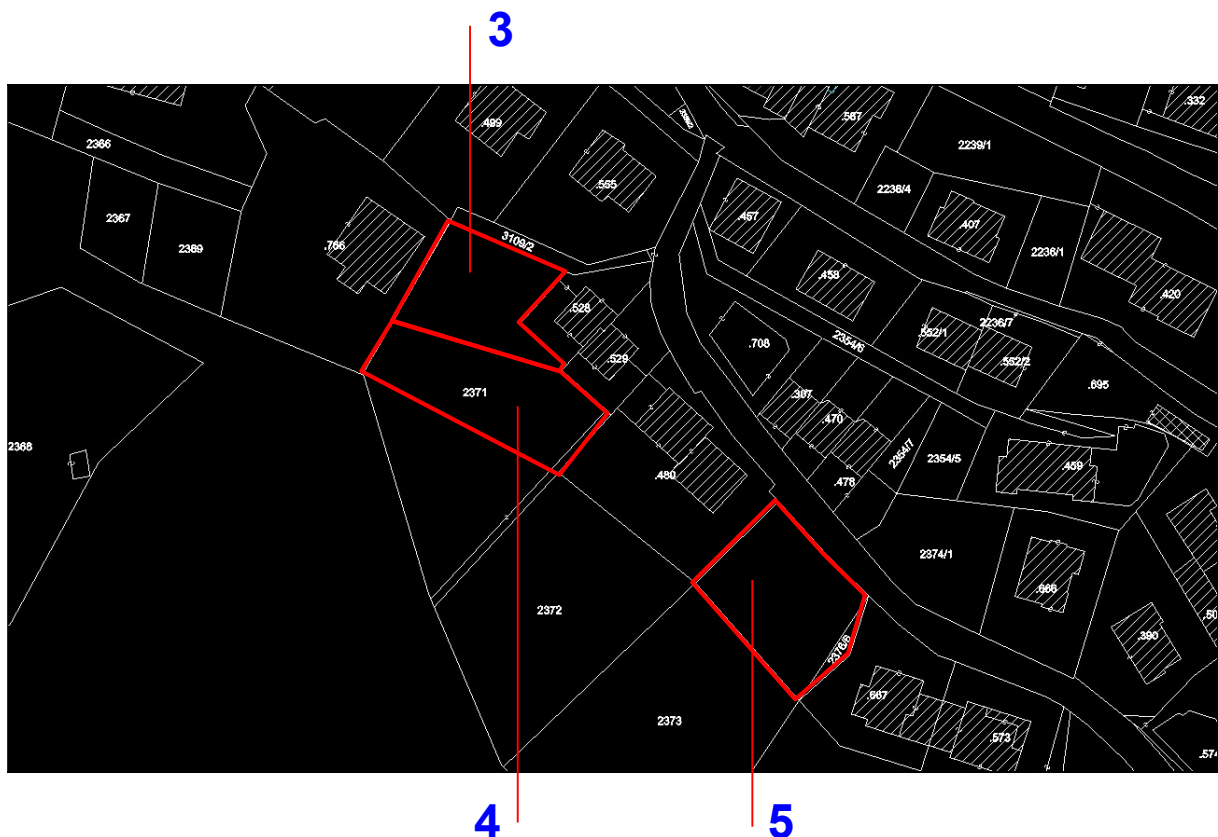
trasformazione di un'area di circa mq. 2145 (p.f. 2371 in CC. Albiano) da **zona residenziale di completamento con cartiglio 4** ad **area a bosco**;

VARIANTE n. 4

trasformazione di un'area di circa mq. 2145 (p.f. 2371 in CC. Albiano) da **zona residenziale di completamento con cartiglio 4** ad **area a bosco**;

VARIANTE n. 5

trasformazione di un'area di circa mq. 756 (pp. ff. 2373 e 2373/6 in CC. Albiano) da **zona residenziale di completamento con cartiglio 4** ad **area a bosco**;

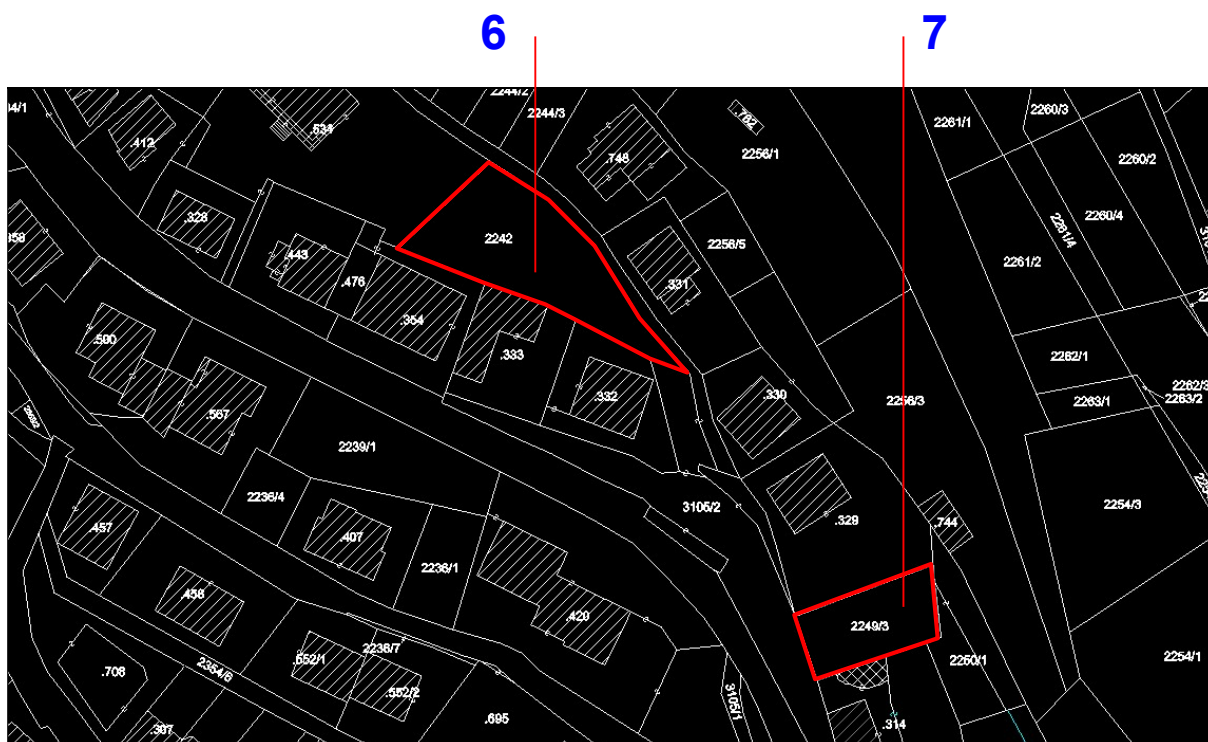


VARIANTE n. 6

trasformazione di un'area di circa **mq. 667** (p.f. 2242 in CC. Albiano) da **zona residenziale di completamento con cartiglio 5** ad **area a verde privato**;

VARIANTE n. 7

trasformazione di un'area di circa **mq. 315** (p.f. 2249/3 in CC. Albiano) da **zona residenziale di completamento con cartiglio 5** ad **area a verde privato**;



VARIANTE n. 8

trasformazione di un'area di circa **mq. 216** (p.f. 81/2 in CC. Albiano) da **zona residenziale di completamento con cartiglio 2** ad **area a verde privato**;



trasformazione di un'area di circa **mq. 712** (pp. ff. 233/1 e 234 in CC. Albiano) da **zona residenziale di completamento con cartiglio 6** ad **area a verde privato**;



trasformazione di un'area di circa **mq. 491** (p.f. 201/1 in CC. Albiano) da **zona residenziale integrata con cartiglio 1** ad **area a verde privato**;



VARIANTE n. 11

trasformazione di un'area di circa **mq. 323** (p.ed. 377 in CC. Albiano) da **zona residenziale integrata con cartiglio 9** ad **area a verde privato**;

VARIANTE n. 12

trasformazione di un'area di circa **mq. 653** (p.f. 838 in CC. Albiano) da **zona residenziale integrata con cartiglio 9** ad **area a verde privato**;

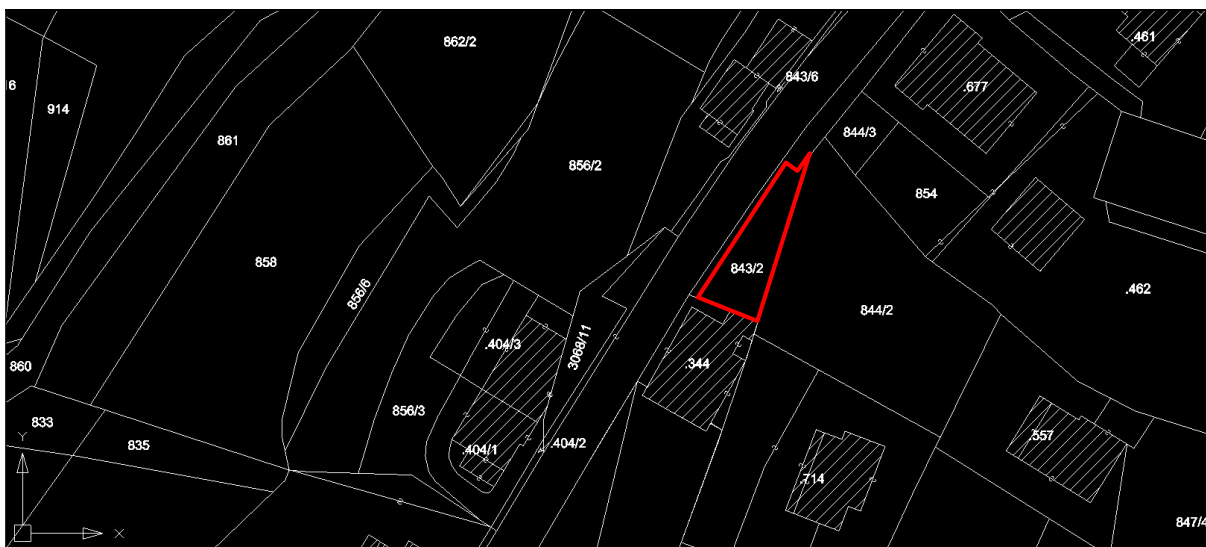
VARIANTE n. 13a

trasformazione di un'area di circa **mq. 1696** (pp.ff. 842/2, 843/1e 843/2 in CC. Albiano) da **zona residenziale di completamento con cartiglio 7** ad **area a verde privato**;



VARIANTE n. 13b

trasformazione di un'area di circa **mq. 1696** (pp. ff. 842/2, 843/1e 843/2 in CC. Albiano) da **zona residenziale di completamento con cartiglio 7** ad **area a verde privato**;



VARIANTE n. 14

trasformazione di un'area di circa **mq. 215** (p.f. 598/1 in CC. Albiano) da **zona residenziale di completamento con cartiglio 4** ad **area agricola**;



VARIANTE n. 15

trasformazione di un'area di circa **mq. 973** (pp.ff. 986 e 987 in CC. Albiano) da **zona produttiva di livello locale con cartiglio 4** ad **area a bosco**;

VARIANTE n. 16

trasformazione di un'area di circa **mq. 1463** (p.f. 953 in CC. Albiano) da **zona produttiva di livello locale con cartiglio 4** ad **area a verde privato**;

VARIANTE n. 17

trasformazione di un'area di circa **mq. 156** (p.f. 950 in CC. Albiano) da **zona produttiva di livello locale con cartiglio 4** ad **area a verde privato**;

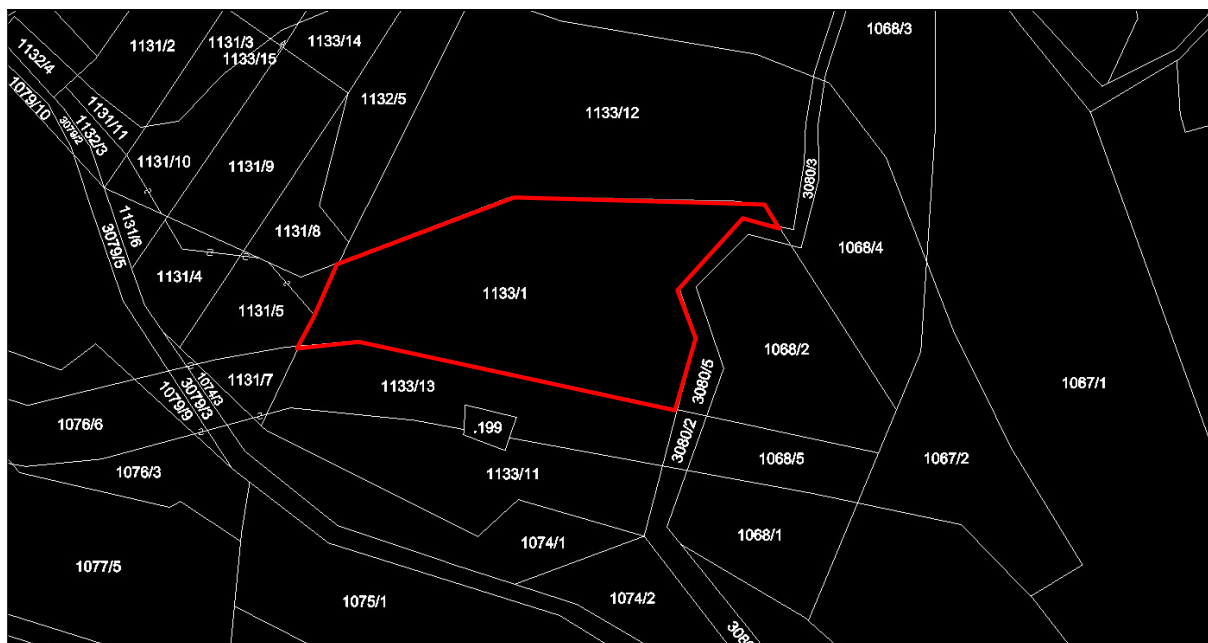
VARIANTE n. 18

trasformazione di un'area di circa **mq. 215** (p.f. 950 in CC. Albiano) da **zona produttiva di livello locale con cartiglio 4** ad **area a verde privato**;



VARIANTE n. 19

trasformazione di un'area di circa mq. **1341** (p.f. 1133/1 in CC. Albiano) da **zona produttiva di livello locale con cartiglio 11** ad **area di bonifica prioritaria (futura area a bosco)**;



7. CAMBI DI COLTURA

La Variante 2021 al PRG di Albiano prevede anche di dare risposta alla richiesta di trasformazione urbanistica di un'area a bosco in area agricola di pregio (cambio di coltura) in sintonia con la realtà dei luoghi e soprattutto con il procedimento attivato recentemente dalla proprietà presso il Servizio Foreste e Fauna della PAT.

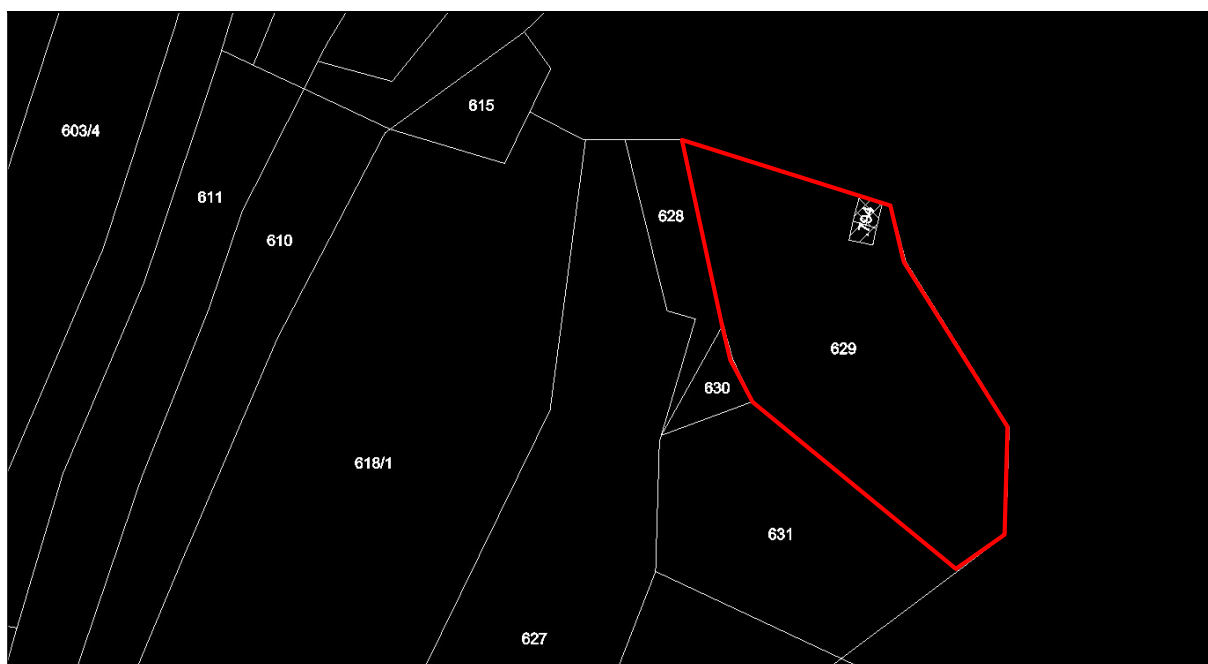


La pratica in oggetto (*Domanda di riconoscimento dello stato agricolo della p.f. 629 in C.C. Albiano - gennaio 2022 - protocollo n.2111.20220118091808.22354.18.1.163*) comporterà, una volta concluso l'iter ed ottenuto il nulla osta del Servizio Foreste e Fauna, anche l'adeguamento della cartografia di PRG che viene ora anticipato con la seguente



VARIANTE n. 20

trasformazione di un'area di circa **mq. 1529** (p.f. 629 in CC. Albiano) da **zona a bosco** ad **area agricola di pregio**;

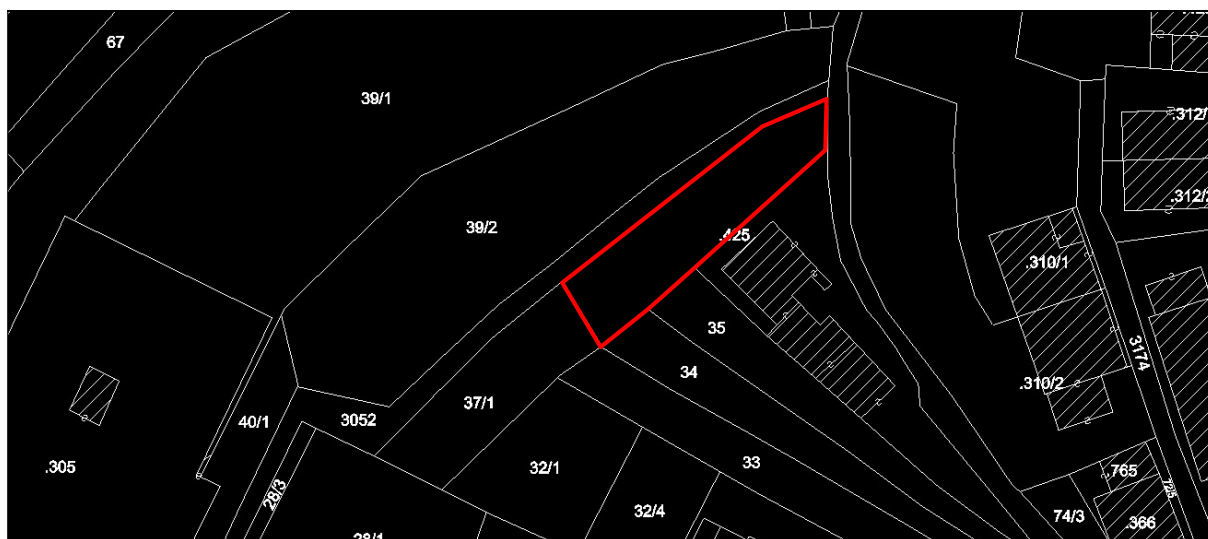


8. MODIFICHE PUNTUALI SOSTANZIALI

La Variante sostanziale 2021 al PRG di Albiano prevede altresì le seguenti modifiche puntuali con le quali il Comune intende dare risposta a specifiche problematiche e conseguenti istanze pervenute da parte di censiti.

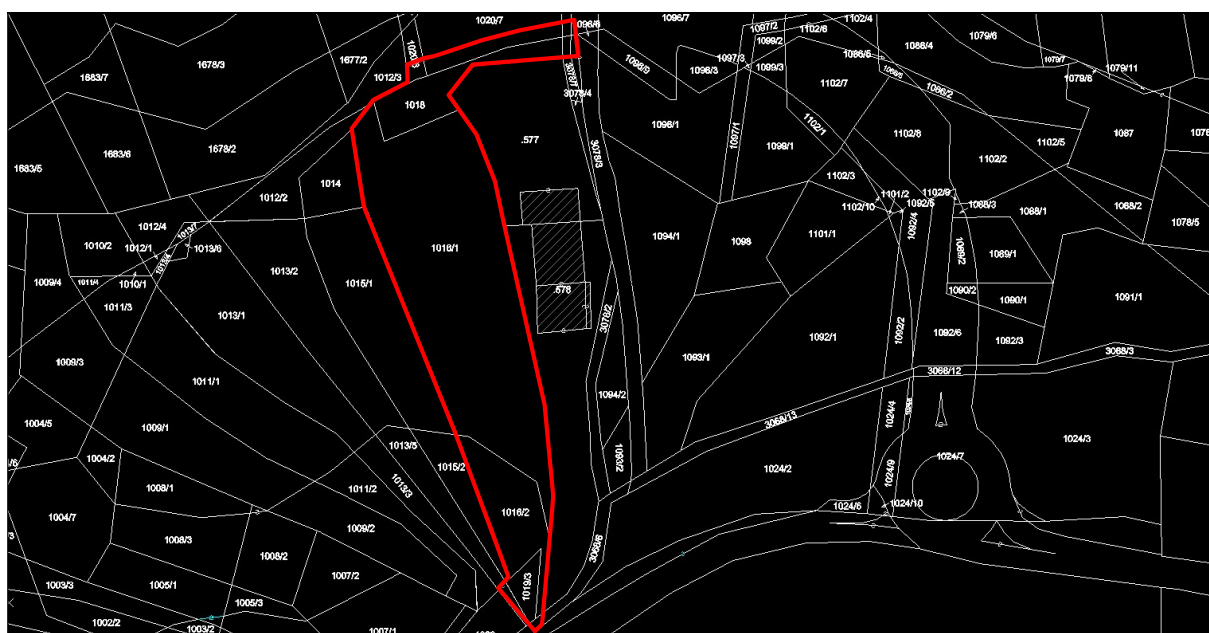
VARIANTE n. 21

Con questa variante si intende dare risposta alla richiesta di trasformazione urbanistica di un'area a **verde privato** del PRG vigente (circa **400 mq.**) in area **residenziale B di completamento con cartiglio 2**, determinata dalla necessità di completare la zona già parzialmente edificabile (composta dalle pp. ff. 34 e 35) che però non raggiunge il lotto minimo previsto dalla normativa. L'area è localizzata a valle del cimitero di Albiano e rappresenta l'unica modifica al PRG 2021 che aggiunge superficie residenziale a fronte degli oltre 12.000 mq. stralciati in accoglimento delle domande di inedificabilità.



VARIANTE n. 22

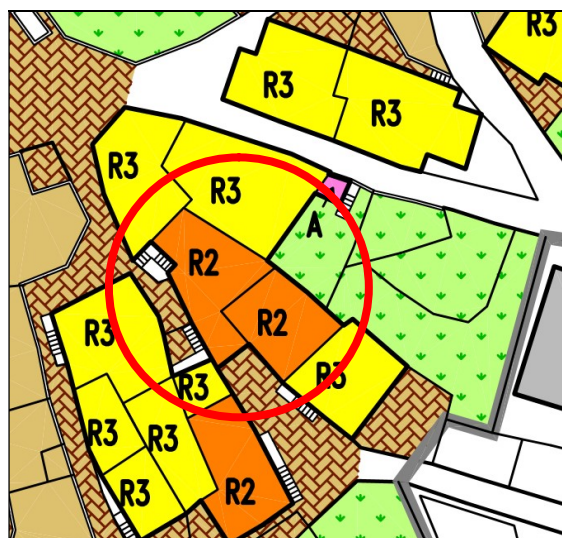
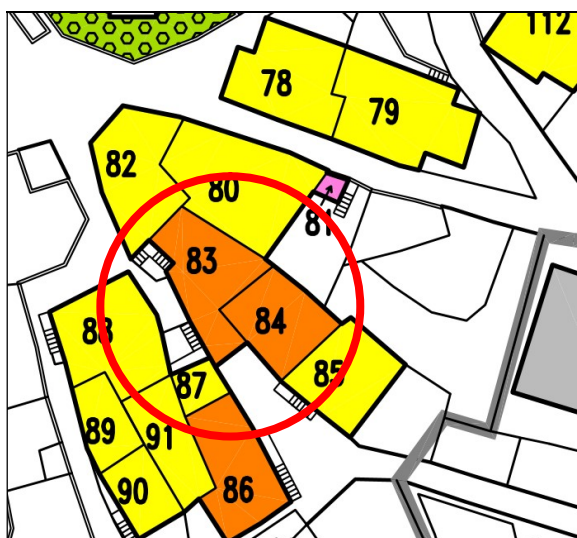
Con questa variante si intende invece dare risposta alla richiesta di stralcio del **vincolo di Piano attuativo PAG 03** previsto dal PRG vigente in corrispondenza della **zona produttiva di interesse locale** situata in località Lini (mq. **3306** circa). Per tale area, che presenta caratteristiche di utilizzazione autonoma per proprietà, posizione e dimensione, risulta già realizzato ed operante l'accesso funzionale e pure la struttura produttiva.



VARIANTI n. 23a e 23b

Per quanto riguarda l'unica richiesta puntuale riferita ad immobili appartenenti al patrimonio edilizio schedato dal vigente PRG-IS, l'Amministrazione comunale ha ritenuto opportuno darvi risposta all'interno della presente **Variente 2021**, giacchè trattasi di una porzione di centro storico caratterizzata da un tessuto edilizio compatto con una densità particolarmente alta, contraddistinta da una carente manutenzione e da una precarietà statica che si traduce in vera e propria situazione di abbandono e di pericolo e dove il recupero e la rivitalizzazione sono da considerarsi interventi prioritari e meritevoli di attenzione.

L'istanza si riferisce a due edifici confinanti (unità edilizie n. 83 e n. 84) contraddistinte dalle pp.ed. 114 e 116, soggette a risanamento conservativo e appartenenti alla medesima proprietà:



In ragione delle precarie condizioni strutturali (documentate da perizia statica) e considerata anche la particolare posizione delle unità edilizie 83 e 84, poste in aderenza ed in appoggio con gli edifici circostanti (u.e. 80, 82, 87 e 85 soggette a ristrutturazione edilizia), si richiede la possibilità di modificare la categoria di intervento da risanamento conservativo (PRG vigente) a demolizione con ricostruzione sul sedime (PRG variante), ipotizzando una progettazione ed un intervento unitario finalizzato al recupero di idonei spazi abitativi e distributivi, configurando altresì una adeguata soluzione

architettonica finale, coerente con le tipologie originarie e con il contesto storico.

Per tale motivo la **Variante 2021** propone la modifica delle due schede riferite alle unità edilizie n. 83 e n. 84 e l'aggiornamento della scheda riferita alla u.e. n. 85 che risulta confinante con le precedenti. Tale documentazione (schede nella versione di raffronto) è inserita nel fascicolo delle modifiche.



U.E. N. 84



U.E. N. 85 + 84