

SCHEMA TIPO
DOCUMENTO DI VALUTAZIONE U.T.C.

Proposte "VARIANTI VERDI" per la riclassificazione di aree edificabili
ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015

CRITERI DI VALUTAZIONE

Richiamata la deliberazione n. **41 del 22.04.2016** con la quale la Giunta Comunale ha dato indirizzo all'Ufficio di Piano di provvedere alla redazione della variante al vigente P.R.G.-P.I. ai sensi dell'art. 7 della LR. n. 4/2015, conseguente alla valutazione delle istanze pervenute.

Rammentato che l'articolo 7 della L.R. n. 4/2015 ha consentito agli aventi titolo interessati, a seguito di specifico avviso pubblicato dal Comune, di chiedere al Comune la riclassificazione delle aree edificabili godute in proprietà, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.

Tenuto conto che la finalità delle "Varianti Verdi" è quella del "contenimento del consumo del suolo", poiché le richieste devono rispondere a questo principio le stesse devono essere valutate dal Comune al fine di proporre il loro inserimento in una successiva variante parziale al vigente P.R.G.-P.I. da adottare / approvare a cura del Consiglio Comunale, ai sensi dell'articolo 18 della L.R. n. 11/2004.

Considerato che il Comune, per tramite del competente Ufficio di Piano comunale, ai sensi della suddetta legge, è chiamato a valutare le domande pervenute a seguito dell'avviso pubblico sulla base dei criteri oggettivi indicati nell'avviso stesso e stabiliti in coerenza con le indicazioni contenute nella Circolare Regionale n. 1 del 11.02.2016, entro sessanta giorni dal ricevimento delle stesse, dandone comunicazione agli interessati.

Considerato altresì che le determinazioni in ordine all'accoglimento delle richieste rientrano nelle competenze esclusive dell'Amministrazione comunale, quindi le medesime, pur non dando luogo a peculiari aspettative da parte dei privati, devono tuttavia essere formalmente riscontrate a seguito dell'approvazione della relativa variante al Piano degli Interventi (P.I.), secondo la procedura di cui all'articolo 18, commi da 2 a 6, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

L'Ufficio di Piano – tenuto conto dei criteri informativi dettati dalla Circ. Reg. n. 1/2016, considerato che la finalità delle "Varianti Verdi" è quella del "contenimento del consumo del suolo" – alla luce dei seguenti criteri specificatamente formulati in via prioritaria dalla Giunta Comunale, tramite la citata deliberazione n. 41 del 22.04.2016, per una valutazione preventiva e imparziale delle istanze:

- coerenza delle richieste con la finalità generale di contenimento del consumo di suolo;
- loro rapporto con la programmazione urbanistica in atto;
- congruenza localizzativa e dimensionale delle aree da riclassificare;

- l'eventuale riclassificazione delle aree non deve compromettere i diritti edificatori di terzi, né pregiudicare l'attuabilità di previsioni di Piano o accordi di interesse pubblico;
- non possono riguardare aree già edificate o che abbiano già espresso, anche parzialmente o in forma indiretta (trasferimenti di volumetria, crediti edilizi) la propria capacità edificatoria;
- le nuove classificazioni scelte non devono consentire la partecipazione delle aree interessate ad operazioni di trasformazione urbanistica;
- devono essere escluse dalla riclassificazione gli interventi che, sulla base della disciplina di zona dettata dallo strumento urbanistico generale, non siano coerenti con l'obiettivo di limitare il consumo di suolo, in sintonia con i principi sanciti dall'art. 2 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., nonché con altre iniziative assunte dall'Amministrazione regionale sul medesimo tema;
- la variante è assoggettata a tutti i pareri, nulla-osta, valutazioni ed atti di assenso comunque denominati, qualora prescritti (ivi compresi quelli afferenti alla VAS ove previsti).

valuta, quindi, le richieste pervenute ai fini della loro coerenza anche con i seguenti ulteriori criteri assunti, come di seguito riepilogati:

- *le aree non devono essere sostanzialmente degradate, dismesse o sottoutilizzate in quanto sono proprio questi gli ambiti dove orientare prioritariamente gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia, salvo che non ci sia l'impegno – da formalizzare con apposito atto unilaterale d'obbligo – alla rinaturalizzazione o riconversione all'uso agricolo delle stesse;*
- *anche all'interno del contesto urbano per le aree fondiarie, di fatto già urbanizzate, sarà possibile la riclassificazione a "verde privato";*
- *qualora le aree oggetto di richiesta di riclassificazione presentino caratteristiche disomogenee possono essere riclassificate solo in parte;*
- *le aree da riclassificare saranno valutate rispetto alla loro estensione, la coerenza rispetto al contesto urbanistico di inserimento, la presenza di opere di urbanizzazione, ecc.;*
- *le aree non dovranno precludere o pregiudicare lo sviluppo di aree contigue, siano esse edificabili, destinate a servizi o ad altre funzioni urbanisticamente rilevanti;*
- *non dovranno generare interruzioni della continuità morfologica di zone edificabili, in particolare lungo le strade;*
- *l'eventuale accoglimento dell'istanza comporterà l'inedificabilità dell'area fino all'approvazione di una eventuale futura variazione del P.R.G.-P.I.;*
- *le aree riclassificate e rese inedificabili non possono essere utilizzate per accogliere il trasferimento di crediti edilizi provenienti da altre aree, né per realizzare opere che comportino la loro impermeabilizzazione, compromettendone l'uso agricolo o l'equilibrio ecologico-ambientale;*
- *la riclassificazione delle aree, qualora sia valutata positivamente, comporterà la loro trasformazione come "territorio agricolo" / "verde privato", attribuendone rispettivamente la disciplina:*
 - *della "zona rurale" di cui all'art. 16 delle N.T.A. di P.R.G.-P.I. vigente più idonea alle caratteristiche proprie del contesto nel quale si collocano, anche integrandole nella*

rete ecologica comunale con l'obiettivo di ripristinare la naturalità e le funzioni ecologiche dei suoli;

- del “verde privato”, con particolare riferimento all'art. 21.9 delle N.T.A. del P.R.G.-P.I. vigente, tenuto conto delle prescrizioni speciali che all'uopo verranno assunte.*

Alla luce di quanto sopra, vengono di seguito valutate le richieste presentate.

RICHIESTA N. 01

prot. n. 7225 del 10.07.2018 – integrazione prot. n. 8743 del 24.08.2018

RICHIESTA DI VARIANTE VERDE

Il Sig. **BIASIA ANTONIO**, C.F. BSI NTN 52L05 I107E, residente a San Pietro in Gu (Pd) in Via D. Comboni n. 55, in qualità di proprietario del terreno censito al N.C.T.R. sul Foglio 18, particella 54 e n. 55

chiede

la riclassificazione delle zone rispettivamente classificate nel P.R.G.-P.I. vigente:

- parte come z.t.o. C1/47, con indice edificatorio pari a 1,00 mc/mq (v. art. 8 N.T.A. – Repertorio Normativo);
- parte come z.t.o. C2/11, con indice edificatorio pari a 1,00 mc/mq (v. art. 9 N.T.A – Repertorio Normativo);

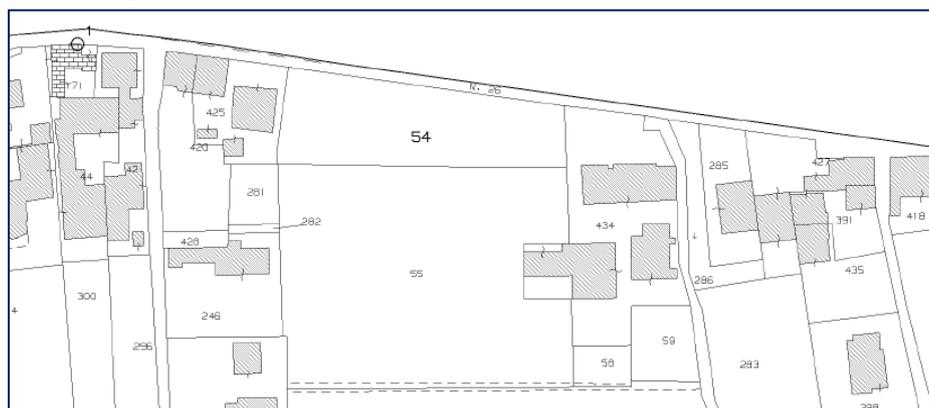
affinché risultino private della loro capacità edificatoria attualmente riconosciuta dallo strumento urbanistico generale vigente.

Le zone sono posta in fregio alla S.P. 26, comunale Via Barche. Parte delle particelle catastali sopra citate sono pianificate nel P.R.G.-P.I. come zona “F3 – aree attrezzate a parco gioco e sport” con indicazione della specifica attrezzatura “82: area per gioco bambini” di progetto.

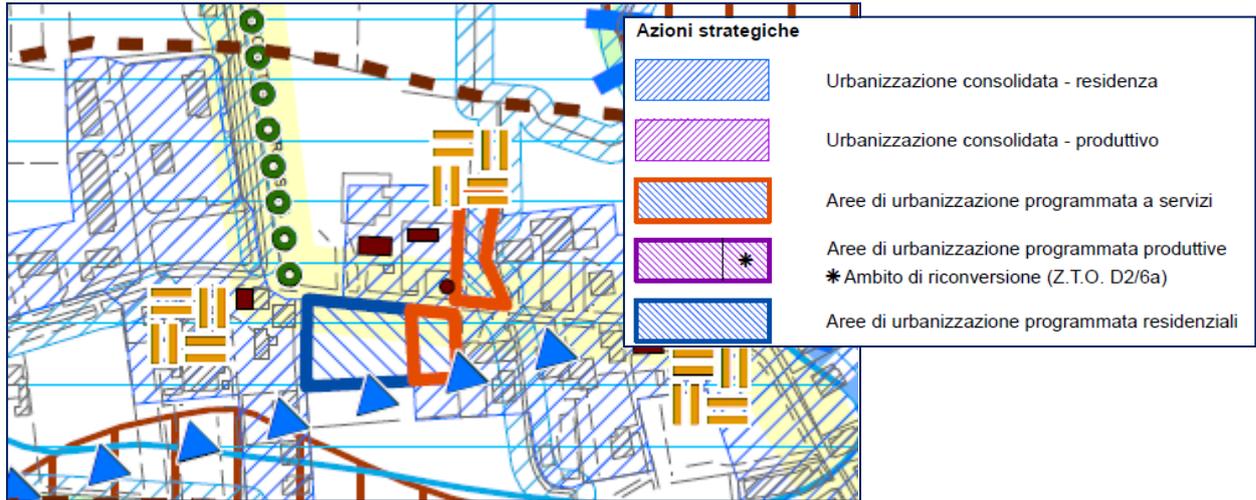
ESTRATTO ORTOFOTO:



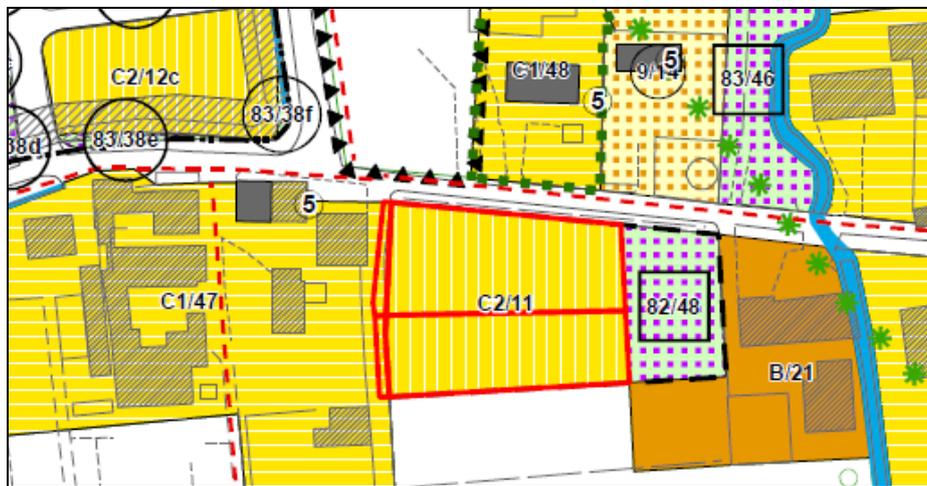
ESTRATTO CATASTALE:



ESTRATTO PIANO ASSETTO TERRITORIO (tavola n. 4 trasformabilità):



INQUADRAMENTO AREA (estratto P.R.G.-P.I.):



VALUTAZIONE FINALE AD ESITO ISTRUTTORIA DELL'UFFICIO TECNICO DI PIANO:

- Si accoglie la richiesta**
- Non si accoglie la richiesta

MOTIVAZIONI / PRECISAZIONI:

Precisazione: la richiesta viene accolta limitatamente alle parti (porzioni delle particelle catastali 54 e 55) pianificate nel P.R.G.-P.I. vigente rispettivamente come z.t.o. C1/47 e z.t.o. C2/11, affinché risultino private della loro capacità edificatoria (nuova destinazione: zona agricola E/2.a – fascia di rispetto stradale); vengono escluse dalla riclassificazione le parti residuali delle particelle catastali che continuano a restare pianificate come zona “F3 – aree attrezzate a parco gioco e sport”.

Dati catastali	Superficie fondiaria	Superficie territoriale	Indice (fond./terr.) mc/mq	Volume mc	S.A.U. mq	S.A.T. mq
Foglio 18 particella 54 (parte)	82 mq	82 mq	parte C1/47 – 1,00	82	82	
	1.560 mq	1.560 mq	parte C2/11 – 1,00	1.560	1.560	1.560
Foglio 18 particella 55 (parte)	53 mq	53 mq	parte C1/47 – 1,00	53	53	
	1.234 mq	1.234 mq	parte C2/11 – 1,00	1.234	1.234	1.234

San Pietro in Gu (PD), li 18.09.2018

Il Responsabile dell'istruttoria
Dott. Geom. Alberto Franco

.....