

**COMUNE DI SAN PIETRO IN GU**

Provincia di Padova

**P.R.G./P.I.**

Elaborato

**R.1**

Scala

**Variante n. 13 al P.R.G. - P.I. per la riclassificazione di aree edificabili  
Anno 2020  
(ai sensi dell' art. 7, L.R. n. 4/2015)**

**Relazione tecnica**

Elaborato aggiornato con le seguenti varianti:

P.R.G. - D.G.R. n. 2653 del 20/05/1985  
 Variante - D.G.R. n. 7946 del 22/12/1989  
 Variante - D.G.R. n. 666 del 21/02/1996  
 Variante - D.G.R. n. 1577 del 11/05/1999  
 Variante - D.C.C. n. 12 del 20/04/2001  
 Variante - D.C.C. n. 26 del 29/06/2001  
 Variante - D.C.C. n. 54 del 18/12/2001  
 Variante - D.C.C. n. 43 del 24/09/2001  
 Variante - D.G.R. n. 4118 del 30/12/2002  
 Variante - D.C.C. n. 13 del 23/05/2002  
 Variante - D.C.C. n. 05 del 24/03/2003  
 Variante - D.C.C. n. 03 del 01/02/2005  
 Variante - D.G.R. n. 3592 del 22/11/2005  
 Variante - D.C.C. n. 27 del 21/12/2010  
 Variante - D.C.C. n. 06 del 11/04/2013 (\*)  
 ITALSERVICES S.P.A. Via G. Marconi  
 (SUAP DPR 160/2010 ampliamento park commerciale)  
 Variante da Zona D2/6 a Zona C2/19 residenziale (Via Cappello delibera C.C. 30 del 22.12.2017 documento programmatico preliminare + delibera approvazione C.C. n. 6 del 04.05.2018)  
 Variante Verde 2016 (doc. prelim. delibera C.C. 20 del 11.11.2016 - adozione delibera C.C. 24 del 20.12.2016 - approvazione delibera C.C. 12 del 26.05.2017)  
 Variante Verde 2018 (doc. prelim. delibera C.C. 15 del 08.10.2018)  
 Ampliamento ROTOGAL/GALLIO IMM.RE (SUAP DPR 160/2010 delibera di C.C. 14 del 08.10.2018)  
 Nuova rotatoria in Via G. Mazzini/Fornace (adozione delibera C.C. 27 del 28.12.2018)  
 Nuova rotatoria in Via Poianella/Albereria (adozione delibera C.C. 28 del 28.12.2018)  
 Ampliamento MONDI SAN PIETRO IN GU Via G. Mazzini (SUAP DPR 160/2010)  
 Variante al REC -RET (delibera di C.C. n. 43 del 08.10.2019 di approvazione)  
 Variante J STORE SRL (SUAP DPR 160/2010 delibera C.C. \_\_\_\_ del \_\_\_\_)  
 Adozione variante pista ciclabile Via G. Mazzini  
 Variante ROTOGAL Via Cavour (p. edilizia n. 25/20) DPR 160/2010  
 Variante verde 2020

(\*) Assunzione di nuova base cartografica tramite conversione in formato .shp

*Sindaco*

Paolo Polati

*Segretario Comunale*

Dott. Francesco Sorace

*Ufficio di Piano**Responsabile del Servizio (Area 3)*Dott. Geom. Alberto Franco  
Geom. Giovanni Rossi*Progettista*amarantostudio - Antonio Visentin con  
Enrico Ioppolo (cartografia)  
Valentina Luise (aspetti ambientali)**MRNT**

Estremi di adozione: D.C.C. n. del  
 Estremi di approvazione: D.C.C. n. del

**ottobre 2020**

MRNT

---

**R.1**

**Relazione**

**P.R.G./P.I.**

**VARIANTE N.13 PER LA RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI  
AI SENSI DELL'ART.7 DELLA L.R. N.4/2025**

**COMUNE DI SAN PIETRO IN GU (PD)**

---

DATA

**OTTOBRE 2020**

---

SINDACO

Paolo Polati

RESPONSABILE AREA TECNICA

Dott. Geom. Alberto Franco

---

PROGETTISTA

**ORDINE**  
degli  
**ARCHITETTI**  
**PIANIFICATORI**  
**PASAPAGISTI**  
**CONSERVATORI**  
del territorio  
**PREVISTO**  
**PIANIFICATORE TERRITORIALE**

ANTONIO  
VISENTIN  
n° 2437

*Antonio Visentin*

**amarantostudio**  
Antonio Visentin

con Enrico Ioppolo (aspetti cartografici)  
Valentina Luise (aspetti ambientali)

---

RILASCIO: 23/10/2020

---

**OFFICE**

Via Callalta, 24  
31037 Loria (TV) - IT

**T** +39 392 2973307  
**M** info@amarantostudio.com  
**W** amarantostudio.com

## **P.R.G. / P.I.**

*Variante n.13 per la riclassificazione di aree edificabili, ai sensi dell'art.7 della L.R. n.4/2015*

<b>1. PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>2. ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE AL P.R.G./P.I.</b>	<b>3</b>
<b>3. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE</b>	<b>4</b>
3.1. Valutazione delle istanze	4
3.2. Motivazioni	5
3.2. Estratti P.R.G./P.I. vigente e P.R.G./P.I. modificato	8
3.3. Dimensionamento	8
3.4. Consumo di suolo	8
<b>4. VERIFICA DELLE COMPONENTI AMBIENTALI</b>	<b>10</b>
4.1. VFSA – Scheda di Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale	10
4.2. VInCA – Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza Ambientale	10
4.3. VCI – Asseverazione di non necessità di Valutazione di Compatibilità Idraulica	10

## 1. PREMESSA

La presente relazione ha lo scopo di illustrare i contenuti della variante al Piano degli Interventi del Comune di Comune di San Pietro in Gu di recepimento delle richieste di riclassificazione di aree edificabili da parte di soggetti aventi titolo, presentate a seguito dell'avviso pubblico del 14.01.2020 (PGN 436), pubblicati in ottemperanza all'articolo 7 della Legge Regionale n.4 del 16 marzo 2015 "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili".

Si evidenzia che la presente variante deve tener conto di un quadro pianificatorio comunale complesso ed ancora in atto, poiché la variante generale al P.I. è in fase di redazione e l'iter non è ancora concluso.

Le valutazioni per l'accoglimento delle richieste pervenute entro i termini previsti, complessivamente 5 (cinque), hanno tenuto conto dei criteri espressi nell'avviso, in conformità a quanto espresso nella Circ. Reg. n. 1/2016.

## 2. ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE AL P.R.G./P.I.

Gli elaborati della presente variante sono così riassumibili:

- R.1: la relazione tecnica, comprensiva della verifica del dimensionamento;
- S.1: le schede valutative, contenenti la valutazione delle istanze pervenute, e schede cartografiche, contenenti gli estratti del P.R.G./P.I. vigente e del P.R.G./P.I. modificato con la proposta di variante;
- RN: il repertorio normativo (tale elaborato è stato adeguato con le modifiche di cui alla presente Variante e integrato anche con quanto assunto dalla precedente Variante verde del 2016 e dalla "Variante di via Cappello");
- QC: la banca dati alfa-numerica e vettoriale, contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo.

Sono allegati al P.I. e ne controllano le componenti ambientali:

- VFSA: Scheda di Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale, ai sensi della D.G.R.V. n. 61/2020;
- VInCA: Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza Ambientale, ai sensi della D.G.R.V. n. 1400/2017;
- VCI: Asseverazione di non necessità di Valutazione di Compatibilità Idraulica, ai sensi della D.G.R.V. n. 2948/2009.

### 3. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

#### 3.1. Valutazione delle istanze

La valutazione delle istanze pervenute è stata eseguita verificandone la coerenza con i criteri informativi del P.A.T. e del P.R.G./P.I. vigenti e con i criteri indicati nella circolare del Presidente della Giunta Regionale n.1/2016, in adempimento alla finalità generale di contenimento di consumo di suolo indicata all'art.7 della L.R. n.4/2015, nella quale "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. Inoltre, le varianti verdi 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".

Inoltre, le stesse sono state valutate, ai fini della loro coerenza, anche secondo gli ulteriori criteri assunti ed esplicitati nell'avviso pubblicato.

Nella tabella seguente è riportato l'elenco delle richieste di variante verde pervenute, la sintesi della richiesta e l'esito della valutazione.

Numero	Richiedente	Data	PGN	P.R.G./P.I.	Sintesi	Esito
1	Lunardi Giacomo e Mario	07.02.2020	1473	C1.1/4a	Riclassificazione dell'area, affinché sia privata della potenzialità edificatoria.	Ammissibile
2	Lunardi Paolo e Novello Giulietta	02.03.2020	2594	C1.1/4c	Riclassificazione dell'area, affinché sia privata della potenzialità edificatoria.	Non ammissibile
3	Bressan Bruno e Giuseppe	07.03.2020	2814	C2/14	Riclassificazione dell'area, affinché sia privata della potenzialità edificatoria.	Ammissibile
4	Zanoni Sergio	13.03.2020	3123	C1/4b	Riclassificazione dell'area, affinché sia privata della potenzialità edificatoria.	Ammissibile
5	Zanon Giovanni e Zaltron Rosina	13.03.2020	3123	C1/4b	Riclassificazione dell'area, affinché sia privata della potenzialità edificatoria.	Ammissibile

Tabella 1 – Istanze pervenute (sintesi)

Le richieste 1, 3, 4 e 5 sono state considerate ammissibili, mentre la richiesta 2 non è risultata ammissibile; quest'ultima, infatti, non presenta le caratteristiche per essere riclassificata e non è conforme ai criteri stabiliti. Sono state, pertanto, proposte le seguenti modifiche al P.R.G./P.I. vigente:

- la riclassificazione di una porzione di zona C1.1/4a in zona E2/A, relativamente all'istanza n.1 (variazione A);
- l'inserimento del verde privato all'interno di parte della zona C2/14, relativamente all'istanza n.3 (variazione B);
- la riclassificazione di parte della zona C1.4/b in zone E2/A, relativamente alle istanze n.4 e n.5 (variazioni C e D).

### **3.2. Motivazioni**

Le motivazioni, richiamata la D.G.C. n.41 del 22.04.2016 e con riferimento all'allegato S.1 – Schede valutative e cartografiche, possono così essere sintetizzate:

#### **ISTANZA n.1**

La richiesta viene accolta con relativo stralcio del mappale n.372 foglio 18, pianificato nel vigente P.R.G./P.I. come ZTO C1.1 (art.8 bis del P.R.G./P.I.), affinché sia privato della capacità edificatoria, con conseguente riclassificazione a destinazione di zona agricola ZTO E/2.a (art.16.1 del P.R.G./P.I.).

La variazione non contrasta con i criteri formulati dall'avviso, nello specifico "non dovranno generare interruzioni della continuità morfologica di zone edificabili, in particolare lungo le strade", in quanto l'area è compresa in un'area di "edificazione diffusa" nel piano strutturale e appartenente ad una zona "residenziale in nuclei esterni ai centri maggiori" nel piano operativo e, quindi, con caratteristiche di tessuto residenziale discontinuo.

#### **ISTANZA n.2**

La richiesta non viene accolta, in quanto non aderente ai criteri formulati dall'avviso per i quali le variazioni "non possono riguardare aree già edificate (...)"; all'interno dei mappali 395 e 437 foglio 18, sono presenti, infatti, degli edifici ricadenti in "Ambito di pertinenza delle schede di intervento ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/1985" (art.16 bis del P.R.G./P.I.) e parzialmente classificati con grado di protezione (art.22 del P.R.G./P.I.); altresì, l'eventuale stralcio risulta in contrasto con i criteri formulati nella sopraccitata Delibera e nel successivo avviso, in quanto verrebbe meno "la coerenza rispetto al contesto urbanistico di inserimento".

#### **ISTANZA n.3**

La richiesta viene accolta con relativo stralcio del mappale n.713 foglio 9, pianificato nel vigente P.R.G./P.I. come ZTO C2.14 (art.9 del P.R.G./P.I. e repertorio normativo), affinché sia privato della capacità edificatoria, con conseguente riclassificazione a destinazione di Verde Privato (art.21.9 del P.R.G./P.I.).

Essendo tale ambito incluso in una previsione di strumento urbanistico attuativo non ancora attuato, la variazione implica la divisione della C2/14 in due distinte ZTO C2/20 e C2/21; tale scelta non contrasta con i criteri formulati dall'avviso, nello specifico "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" e "le aree non dovranno precludere o pregiudicare lo sviluppo di aree contigue, siano esse edificabili, destinate a servizi o ad altre funzioni urbanisticamente rilevanti". La variazione risponde, infatti, ai criteri informativi della L.R. n.04/2015 sul "contenimento del consumo del suolo" e, di fatto, permette l'attuazione di uno strumento urbanistico attuativo previsto nella vigente strumentazione urbanistica.

#### **ISTANZA n.4**

La richiesta viene accolta con relativo stralcio del mappale n.446 foglio 6, pianificato nel vigente P.R.G./P.I. come ZTO C1/4b (art.8 del P.R.G./P.I.), affinché sia privato della capacità edificatoria, con conseguente riclassificazione a destinazione di zona agricola ZTO E/2.a (art.16.1 del P.R.G./P.I.).

La variazione risponde, quindi, ai criteri informativi della L.R. n.04/2015 sul “contenimento del consumo del suolo” e, di fatto, migliora il contesto paesaggistico dell’ambito “liberando” un brano di paesaggio in cui è presente un “cono visuale” (art.21.10 del P.R.G./P.I.).

#### **ISTANZA n.5**

La richiesta viene accolta con relativo stralcio del mappale n.310 foglio 6, pianificato nel vigente P.R.G./P.I. come ZTO C1/4b (art.8 del P.R.G./P.I.), affinché sia privato della capacità edificatoria, con conseguente riclassificazione a destinazione di zona agricola ZTO E/2.a (art.16.1 del P.R.G./P.I.).

La variazione risponde, quindi, ai criteri informativi della L.R. n.04/2015 sul “contenimento del consumo del suolo” e, di fatto, migliora il contesto paesaggistico dell’ambito “liberando” un brano di territorio in cui è presente un “cono visuale” (art.21.10 del P.R.G./P.I.).

Nella successiva immagine è rappresentata l’individuazione delle istanze e delle proposte di Variante Verde sul territorio comunale.

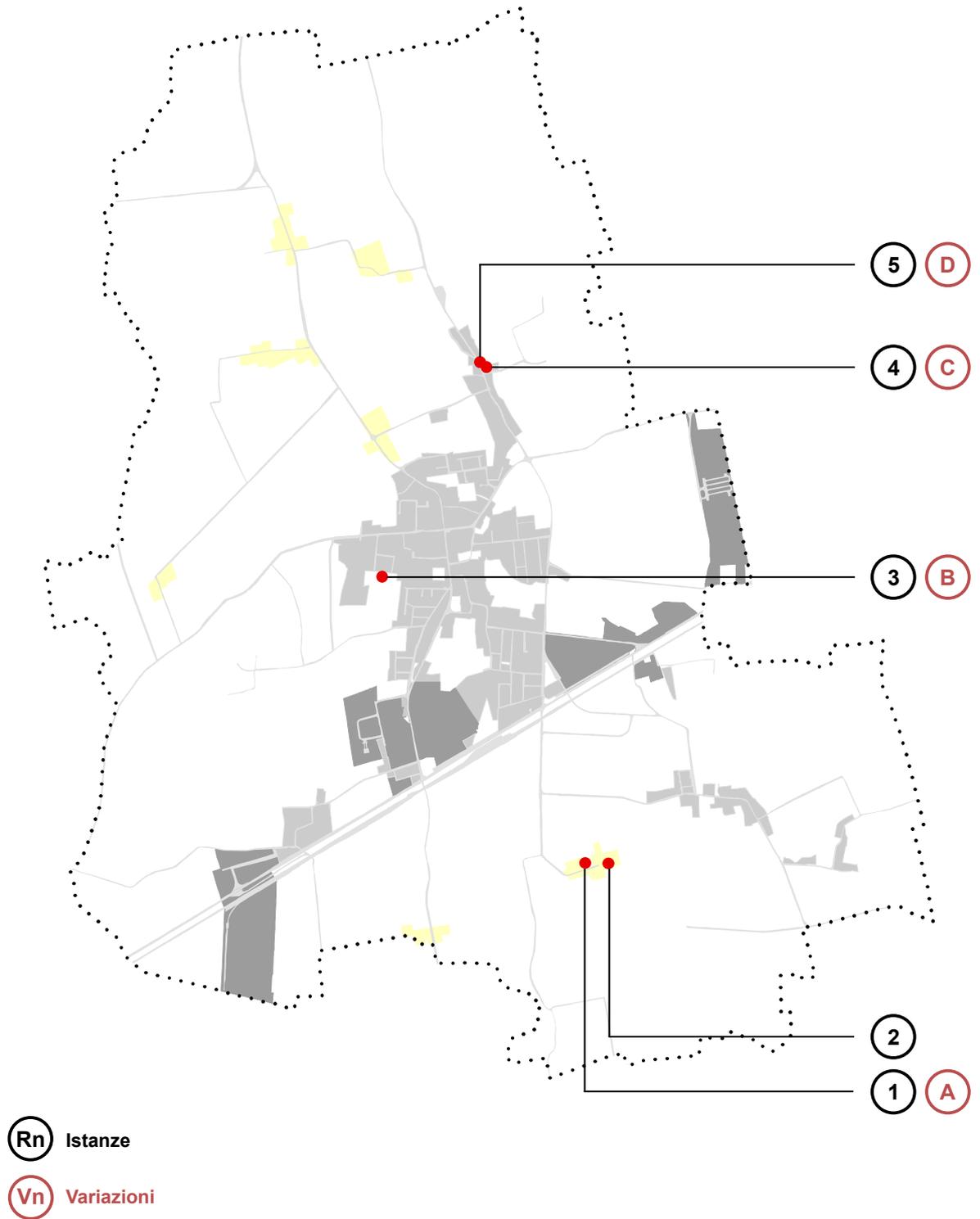


Immagine 1 – Istanze pervenute e variazioni (localizzazione)

### 3.2. Estratti P.R.G./P.I. vigente e P.R.G./P.I. modificato

Nell'allegato S.1 "Schede valutative e cartografiche" sono illustrate le aree interessate dalle Varianti verdi per la riclassificazione, che riportano l'inquadramento catastale, l'inserimento su foto aerea, la rappresentazione del P.R.G./P.I. Vigente e la rappresentazione del P.R.G./P.I. Modificato.

Contestualmente a tali variazioni è stato aggiornato il Quadro Conoscitivo, ai sensi di dell'art.11bis della L.R. n.11/2004 e smi.

### 3.3. Dimensionamento

Ai fini della verifica del dimensionamento la presente variante comporta una diminuzione della volumetria lorda edificabile residenziale di 5.936,60 mc, per n.40 abitanti teorici (5.936,60 mc /150 mc/ab, assumendo lo standard minimo per abitante previsto dalla L.R. n.11/2004) con la conseguente diminuzione del fabbisogno di aree a servizi di 1.200,00 mq (40 abitanti x 30 mq/ab). Considerato che la presente variante non riduce le aree a servizi nel P.R.G./P.I. vigente, prevedendo invece una diminuzione del fabbisogno di aree a servizi a seguito della diminuzione degli abitanti teorici e a seguito della diminuzione della capacità edificatoria residenziale conseguente alla riclassificazione di aree edificabili, il dimensionamento del P.R.G./P.I. risulta verificato.

ISTANZA n.1 - Variazione A					
Dati catastali	Sup. Fondiaria	Sup. Territoriale	Indice (F/T)	Volume	Superficie
F.18 Mn.372	1.677,00	1.677,00	0,80	1.341,60	1.677,00
ISTANZA n.3 - Variazione B					
Dati catastali	Sup. Fondiaria	Sup. Territoriale	Indice (F/T)	Volume	Superficie
F.9 Mn.713	1.762,00	1.762,00	1,00	1.762,00	1.762,00
ISTANZA n.4 - Variazione C					
Dati catastali	Sup. Fondiaria	Sup. Territoriale	Indice (F/T)	Volume	Superficie
F.6 Mn.446	2.660,00	2.660,00	1,00	2.660,00	2.660,00
ISTANZA n.5 - Variazione D					
Dati catastali	Sup. Fondiaria	Sup. Territoriale	Indice (F/T)	Volume	Superficie
F.18 Mn.310	173,00	173,00	1,00	173,00	173,00

Tabella 2 – Carature urbanistiche istanze ammesse

### 3.4. Consumo di suolo

Le modifiche al P.R.G./P.I. previste dalla presente variante non comportano aumento del consumo di suolo, in quanto prevedono la riclassificazione di porzioni di zone residenziali in zona agricola o a verde privato, quest'ultimo disciplinato dall'art.21.9 delle vigenti norme tecniche; la presente variante comporta una diminuzione della superficie pari a 6.272,00 mq.

VARIAZIONE				ELABORATI MODIFICATI	VARIAZIONE CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE (mc)	VARIAZIONE SUPERFICI				
Istanza n.	Variazione n.	Stralcio	Previsione			C1	C1.1	C.2	E2/A	VP
1	A	C1.1/4a	ZTO E2/A	Tav. 5.000 / Tav. 2.000 Repertorio Normativo	-1.341,60		-1.677,00		1.677,00	
3	B	C2/14	Verde privato	Tav. 5.000 / Tav. 2.000 Repertorio Normativo	-1.762,00			-1.762,00		1.762,00
4	C	C1/4b	ZTO E2/A	Tav. 5.000 / Tav. 2.000 Repertorio Normativo	-2.660,00	-2.660,00			2.660,00	
5	D	C1/4b	ZTO E2/A	Tav. 5.000 / Tav. 2.000 Repertorio Normativo	-173,00	-173,00			173,00	
					-5.936,60	<b>TOTALE Riduzione Volume</b>		-6.272,00	<b>TOTALE Riduzione Superfici</b>	

Tabella 3 – Elenco variazioni

## **4. VERIFICA DELLE COMPONENTI AMBIENTALI**

### **4.1. VFSA – Scheda di Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale**

La presente Variante rientra tra i casi stabiliti dall'art.2 della Legge Regionale n.29 del 25 Luglio 2019, per i quali è ammessa la Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale (VFSA): una procedura agevolata che prevede la predisposizione di una scheda "contenente le informazioni necessarie per la valutazione degli eventuali impatti significativi sull'ambiente, derivanti dall'attuazione del piano o del programma".

Allo scopo, si rinvia allo specifico documento "VFSA - Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale", redatto ai sensi e per gli effetti della D.G.R.V. n.61/2020 e relativi allegati.

### **4.2. VInCA – Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza Ambientale**

Ai sensi della D.G.R. n. 1400 del 29 agosto 2017, e relativo Allegato A, la presente variante urbanistica non è soggetta a procedura di screening di assoggettabilità a valutazione di incidenza ambientale (VInCA), di cui alla Direttiva 92/43/CEE " Habitat ", Decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, e successive modificazioni e integrazioni " Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche". Infatti, al paragrafo 2.2 dell'Allegato A lettera b) punto 3 è specificato che la valutazione di incidenza non è necessaria per "modifiche allo strumento urbanistico in attuazione della cosiddetta "Variante Verde", ai sensi e nel rispetto di quanto previsto dall'art. "7 – Varianti verdi" della L.R. 04/2015, per la riclassificazione di aree edificabili".

Allo scopo si rinvia allo specifico documento "Relazione tecnica e dichiarazione della non necessità di valutazione di incidenza ambientale", redatto ai sensi e per gli effetti della D.G.R.V. n. 1400/2017 e relativi allegati.

### **4.3. VCI – Asseverazione di non necessità di Valutazione di Compatibilità Idraulica**

Quanto alla valutazione di compatibilità idraulica della modifica allo strumento urbanistico operativo di cui alla variante urbanistica in argomento, si rinvia allo specifico documento "Asseverazione della non necessità di valutazione di compatibilità idraulica", redatto ai sensi e per gli effetti della D.G.R.V. n. 2948/2009 e relativo Allegato A, dal quale si evince che la variazione della destinazione di zona in argomento, non comporta aumenti del locale tasso di impermeabilità ed in quanto priva di effetti sull'idrografia locale.