



“2[^] VARIANTE VERDE”

per la riclassificazione delle aree edificabili

(art. 7 L.R. 16 marzo 2015 n.4 – Circ. reg. n.1 del 11/02/2016)

Variante al PRG/PI

**RELAZIONE ISTRUTTORIA – VALUTAZIONE TECNICA
AGGIORNAMENTO REPERTORIO AREE RICLASSIFICATE -
N.T.A. PRG/PI VIGENTE**



CITTÀ DI MONSELICE

P.zza San Marco, 1 – 35043 Monselice (PD)
Tel. (0429) 786911 – Fax (0429) 73092
E-mail monselice.pd@cert.ip-veneto.net
Codice Fiscale 00654440288
UFFICIO DI PIANO

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.222 del 04/12/2015, 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 e s.m.i..

Considerato che il Comune, per tramite del competente Ufficio 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 seguenti criteri informativi dettati dalla Circ. Reg. n. 1/2016:

- 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" 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 eco-sistemiche dei suoli;*
 - *del "verde privato", con particolare riferimento all'art. 30 delle N.T.A. del P.R.G. / P.I. vigente, tenuto conto della prescrizione speciale che verrà all'uopo assunta.*

Vengono, quindi, di seguito valutate le richieste presentate.

PRG_NTA_da indicare nell'indice e nella parte finale

REPERTORIO
delle aree edificabili riclassificate dal punto di vista urbanistico
(ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 7 della L.R. n. 4/16.03.2015)

anno	richiedente	Richiesta (n. / data / prot.)	z.t.o. <i>ex ante</i>	Indice (It / If)	Superficie – mq (St – Sf)	volume retrocesso – mc
	A carattere residenziale					
2016	Castello Luciano Lombardo Carmen	02 / 02309 / 25.01.2016	C2	If = 1,4 mc/mq	St = 4.000	5.600,00
	Benetello Antonietta Magagna Fioreto	05 / 010537 / 06.04.2016	C1/79	If = 1 mc/mq	St = 90	90,00
	Totale:					5.690,00



CITTÀ DI MONSELICE

P.zza San Marco, 1 – 35043 Monselice (PD)

Tel. (0429) 786911 – Fax (0429) 73092

E-mail monselice.pd@cert.ip-veneto.net

Codice Fiscale 00654440288

UFFICIO DI PIANO

RICHIESTA VARIANTE VERDE N. 01

Prot. n. 01965 del 21/01/2016

La Signora **ZAMBOLIN NATALINA**, nata a Tribano PD il 10/10/1938, C.F. ZMBNLN38R50L414U, residente a Monselice PD in via Vetta n.11;

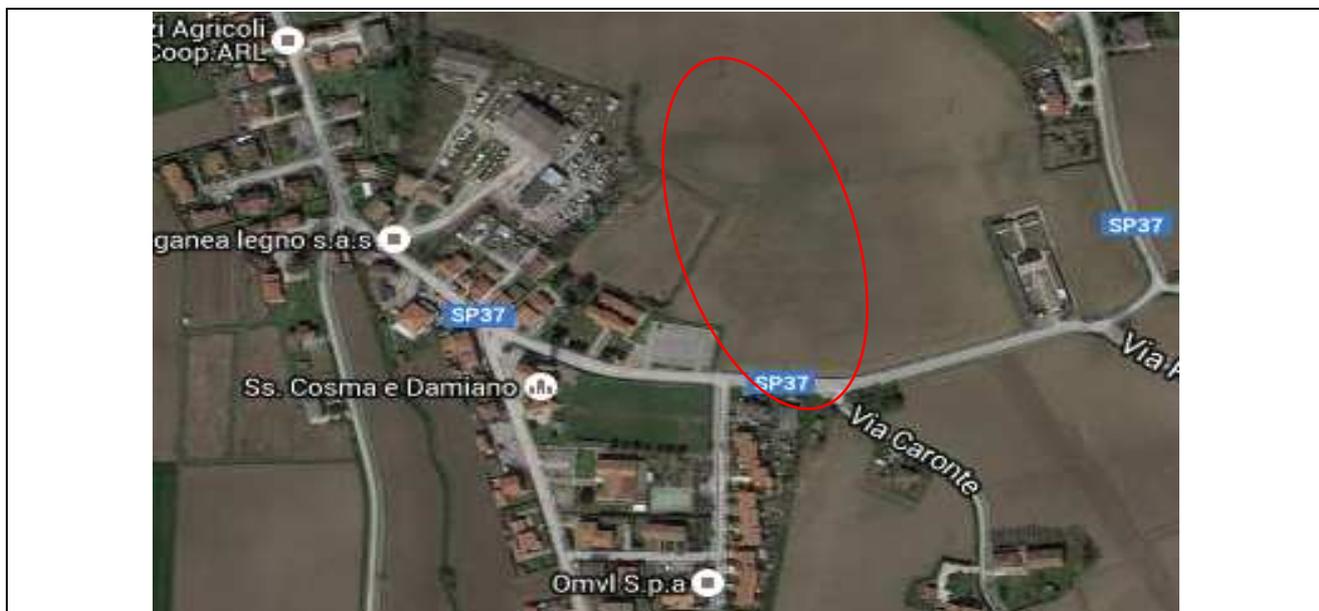
il Signor **DIRIGNANI LORIS**, nato a Monselice PD il 07/04/1960, C.F. DRGLRS60D07F382K, residente a Monselice PD in via Vetta n.11;

il Signor **DIRIGNANI ALBANO** nato a Monselice PD il 02/09/1969, C.F. DRGLBN69P02I319C, residente a Monselice PD in via Vetta n.11/C;

chiedono

la riclassificazione dell'area edificabile identificata al NCT del Comune di Monselice al Fg.34 mapp. nn. 504 - 721, affinché sia privata della potenzialità edificatoria attualmente riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente (z.t.o. Perequata PER 17) e sia resa inedificabile, in applicazione dell'art.7 della L.R. n.4/2015.

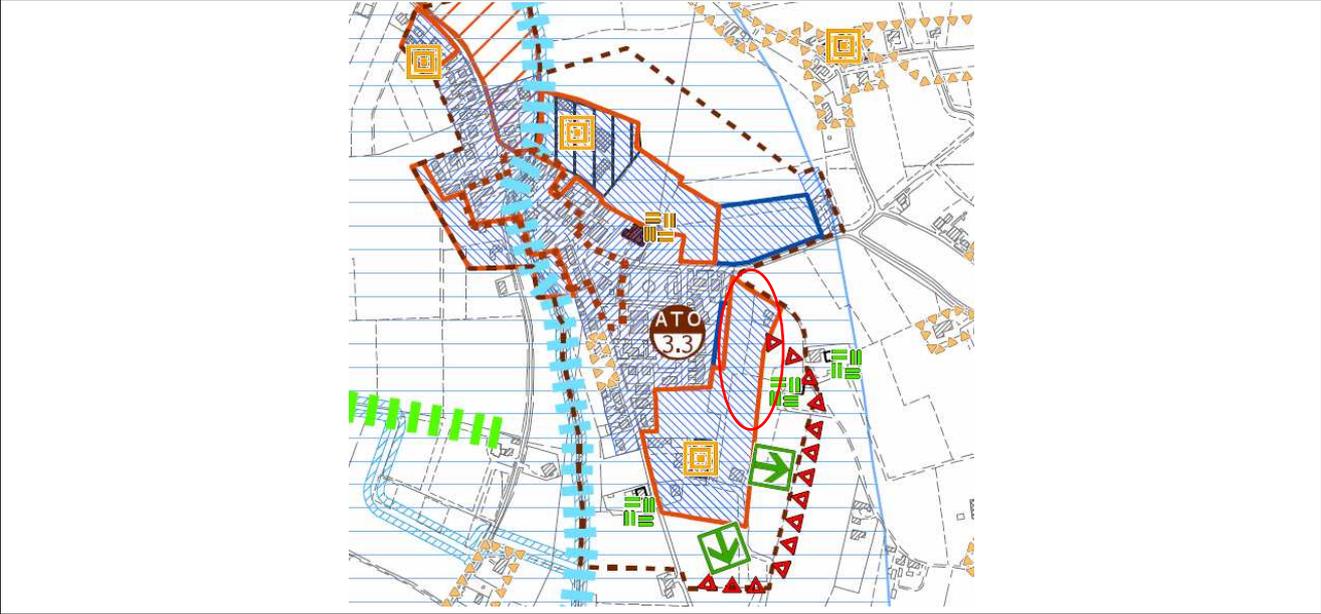
ESTRATTO ORTOFOTO:



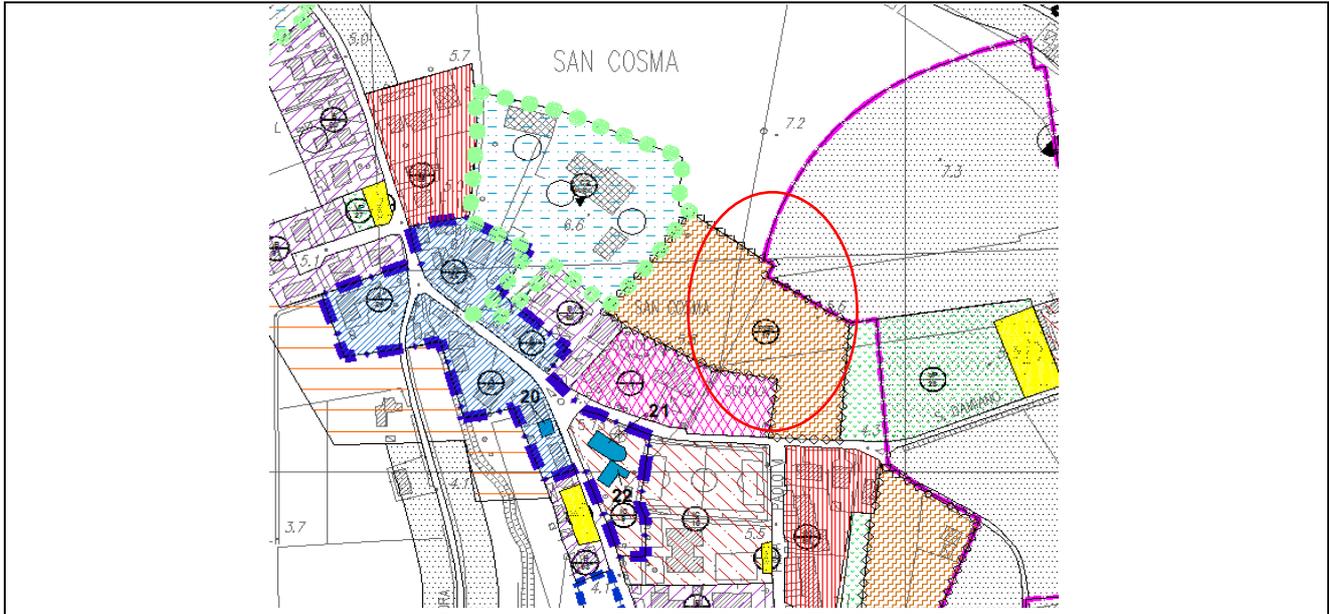
ESTRATTO CATASTALE:



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



INQUADRAMENTO AREA estratto P.R.G./P.I.:



VALUTAZIONE:

La proposta formulata richiede la riclassificazione del terreno identificato al Fig. 34 mapp. 504 e mapp. 721. Il mappale n.504 risulta già in area agricola, mentre in mapp. n.721 risulta parte di un'area perequata denominata "PER 17". La riclassificazione del mappale edificabile in area agricola comporta il formarsi di un'area interclusa per la rimanente parte di area perequata, andando perciò a ledere i diritti di terzi.

PRG/PI VIGENTE	
z.t.o.	PER 17
If	1 mc/mq
Intervento	PUA
PAT	
Tav.4	Urbanizz. Consolid. Resid.

Dati catastali	Superficie fondiaria	Superficie territoriale	Indice (fond./terr.)	Volume mc
Foglio 34 Mappali 504 - 721	-- mq	-- mq	1 mc/mq	--mc

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

- Si accoglie la richiesta
- Non si accoglie la richiesta

MOTIVAZIONI: Si propone il non accoglimento in quanto la retrocessione dell'area in oggetto creerebbe discontinuità morfologica di una zona edificabile, creando una lottizzazione interclusa e ledendo i diritti degli altri proprietari.

Data 20/07/2016

Il Responsabile
Arch. Giuseppe Basso



CITTÀ DI MONSELICE

P.zza San Marco, 1 – 35043 Monselice (PD)

Tel. (0429) 786911 – Fax (0429) 73092

E-mail monselice.pd@cert.ip-veneto.net

Codice Fiscale 00654440288

UFFICIO DI PIANO

RICHIESTA VARIANTE VERDE N. 02

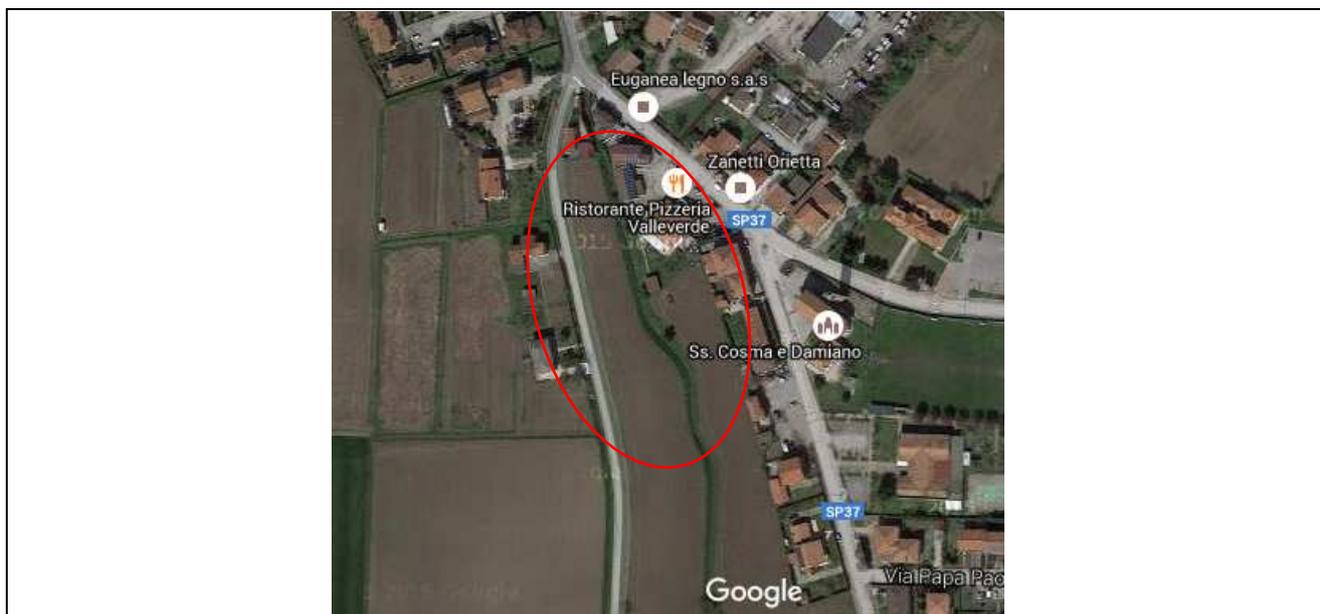
Prot. n. 02309 del 25/01/2016

Il Signor CASTELLO LUCIANO, nato a Monselice il 23/10/1946, C.F. CSTLCN46R23F382T, residente a Monselice PD in piazza Don Domenico Favero, 14/1 ,

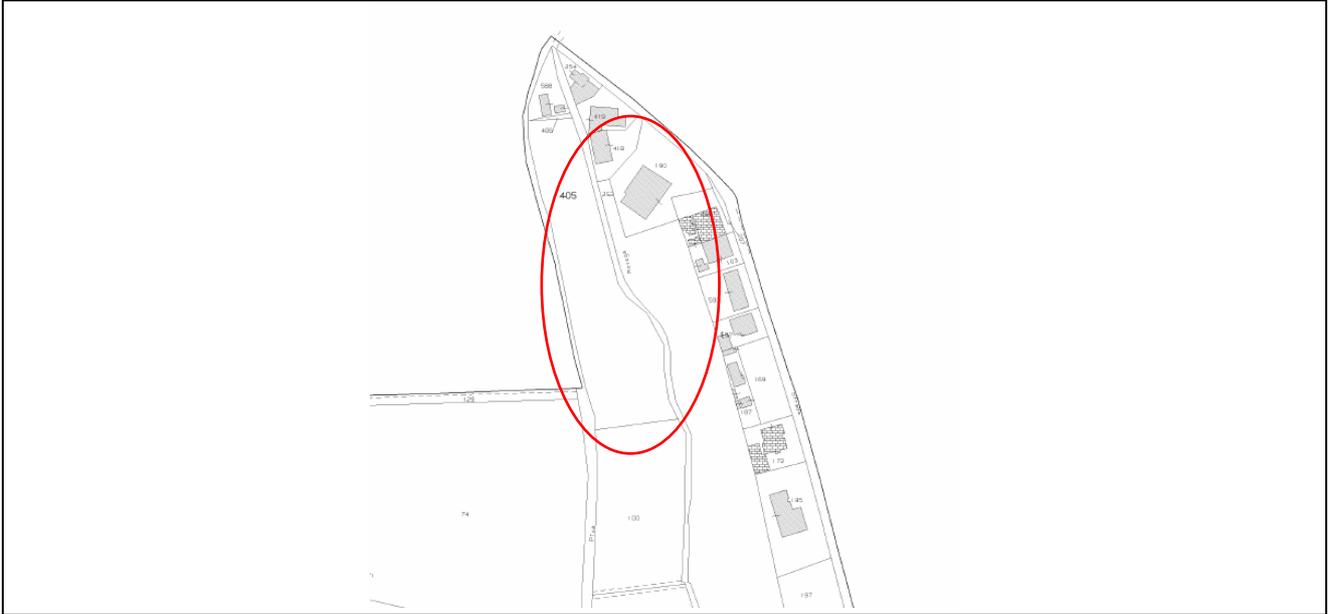
chiede

la riclassificazione dell'area edificabile identificata al NCT del Comune di Monselice al Fg.39 mapp. nn. 405porz. – 252 porz., affinché sia privata della potenzialità edificatoria attualmente riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente (z.t.o. C2) e sia resa inedificabile, in applicazione dell'art.7 della L.R. n.4/2015.

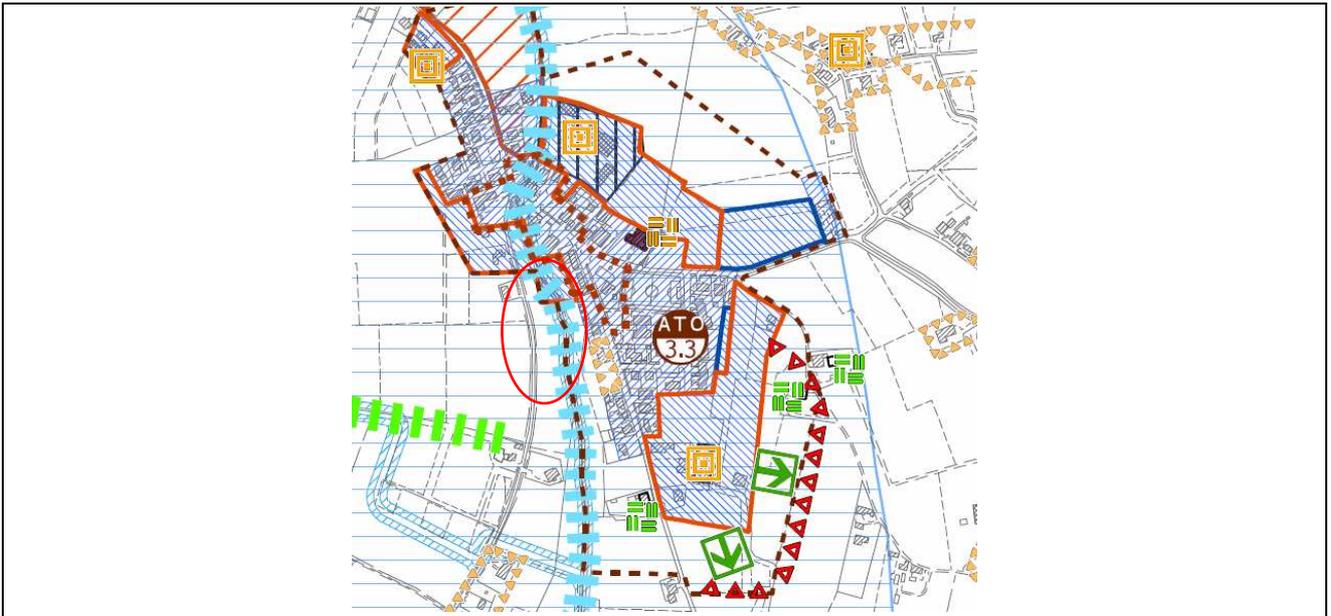
ESTRATTO ORTOFOTO:



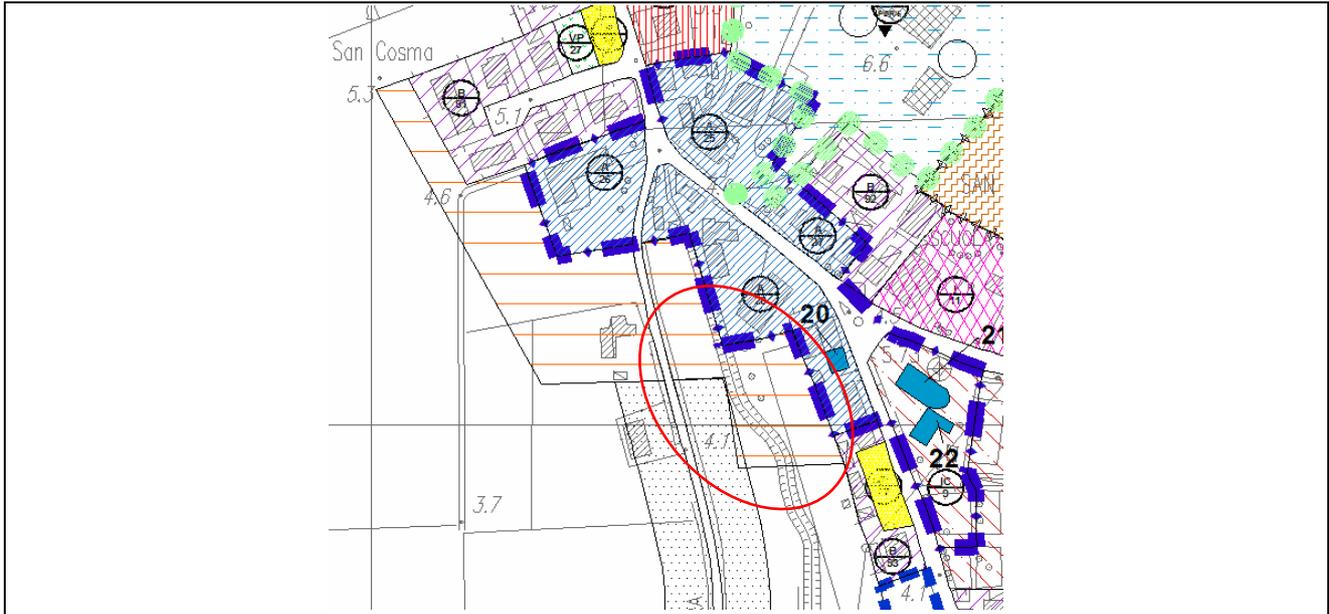
ESTRATTO CATASTALE:



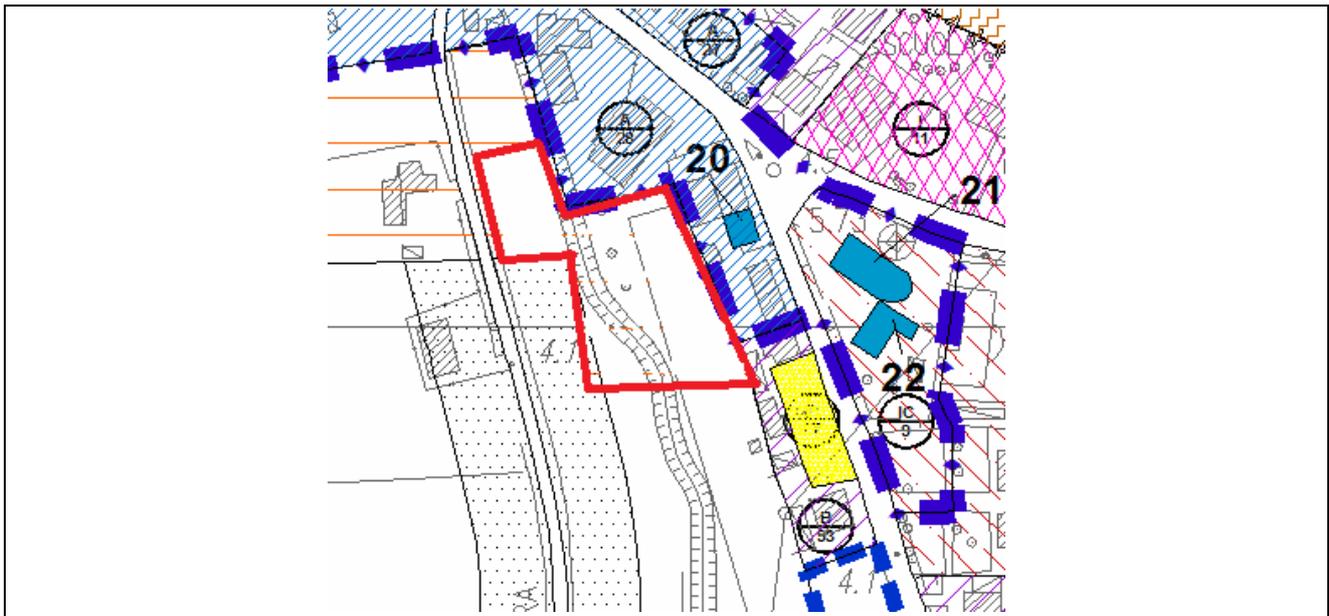
ESTRATTO PIANO ASSETTO TERRITORIO (tavola n. 4_trasformabilità):



INQUADRAMENTO AREA estratto P.R.G./P.I.:



VARIANTE P.R.G./P.I.:



VALUTAZIONE:

La proposta prevede la riclassificazione di un appezzamento di terreno edificabile identificato come C2 di completamento a confine con la zona agricola. Si prevede l'accoglimento in quanto risulta in continuità con la zona agricola.

Dati catastali	Superficie fondiaria	Superficie territoriale	Indice (fond./terr.)	Volume mc
Foglio 39 Mappali nn. 405 porz. - 252 porz.	4.000 mq	4.000 mq	1,4 mc/mq	5.600mc

PRG/PI VIGENTE	
z.t.o.	C2
If	1,4 mc/mq
Intervento	PUA
PAT	
Tav.4	Non compresa
PRG/PI VARIANTE	
z.t.o.	E2

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

- Si accoglie la richiesta
- Non si accoglie la richiesta

MOTIVAZIONI:

Si propone l'accoglimento dell'istanza in considerazione della marginale localizzazione a confine con la zona agricola.

Data 20/07/2016

Il Responsabile
Arch. Giuseppe Basso



CITTÀ DI MONSELICE

P.zza San Marco, 1 – 35043 Monselice (PD)

Tel. (0429) 786911 – Fax (0429) 73092

E-mail monselice.pd@cert.ip-veneto.net

Codice Fiscale 00654440288

UFFICIO DI PIANO

RICHIESTA VARIANTE VERDE N. 03

Prot. n. 04675 del 15/02/2016

Il Signor MURARO VAUDINO, nata a Monselice il 18/04/1958, C.F. MRRVDN58D18F382B, residente a Monselice PD in via Piave, 14/E

Con prot.n.08763 del 21/03/2016 viene chiesto il ritiro della richiesta in quanto erroneamente presentata.

Data 20/07/2016

Il Responsabile
Arch. Giuseppe Basso



CITTÀ DI MONSELICE

P.zza San Marco, 1 – 35043 Monselice (PD)
Tel. (0429) 786911 – Fax (0429) 73092
E-mail monselice.pd@cert.ip-veneto.net
Codice Fiscale 00654440288
UFFICIO DI PIANO

RICHIESTA VARIANTE VERDE N. 04

Prot. n. 07776 del 11/03/2016

Il Sig. DE ANGELI FRANCO, nato a Pozzonovo il 02/11/1949, C.F. DNGFNC49S02G963H, residente a Monselice PD in via Stortola, 27/D;

La signora CUCCATO IVANA, nata a Monselice il 25/01/1952, C.F. CCCVNI52A65F382R, residente a Monselice PD in via Stortola, 27/D;

La signora GABELLOTTO ANNA, nata a Monselice il 29/05/1953, C.F. GBLNNA53E69F382A, residente a Monselice PD in via Stortola, 27;

Il Sig. DE ANGELI THOMAS, nato a Monselice il 08/02/1973, C.F. DNGTMS73B08F382Y, residente a Baone PD in via Giarretta, 3;

Il Sig. DE ANGELI MASSIMILIANO, nato a Monselice il 25/11/1976, C.F. DNGMSM76S25F382Q, residente a Monselice PD in via Chiesetta, 7;

La Signora DE ANGELI SILVIA, nato a Monselice il 11/05/1979, C.F. DNGSLV79E51F382N, residente a Padova in via Pietro Gherardo, 3;

chiedono

la riclassificazione dell'area edificabile identificata al NCT del Comune di Monselice al Fg.40 mapp. nn. 356 – 395 – 355 – 398 porz. – 6 porz. – 127 porz. – 128 porz. - 397, affinché sia privata della potenzialità edificatoria attualmente riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente (z.t.o. PER 24) e sia resa inedificabile, in applicazione dell'art.7 della L.R. n.4/2015.

Con prot.n.022363del 19/07/2016 viene chiesto il ritiro della richiesta.

20/07/2016

Il Responsabile
Arch. Giuseppe Basso



CITTÀ DI MONSELICE

P.zza San Marco, 1 – 35043 Monselice (PD)

Tel. (0429) 786911 – Fax (0429) 73092

E-mail monselice.pd@cert.ip-veneto.net

Codice Fiscale 00654440288

UFFICIO DI PIANO

RICHIESTA VARIANTE VERDE N. 05

Prot. n. 10537 del 06/04/2016

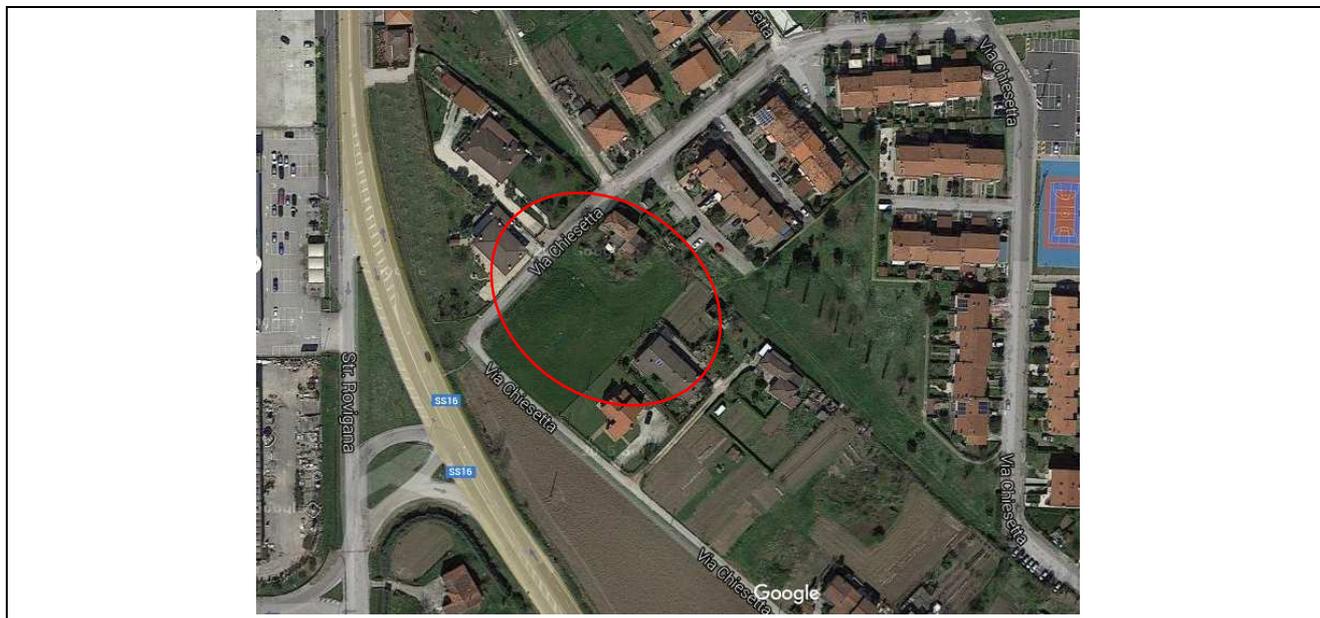
La Signora BENETELLO ANTONIETTA, nata a Massanzago il 15/02/1945, C.F. BNTNNT45B55F033X, residente a Monselice PD in via Chiesetta, 10;

Il Signor MAGAGNA FIORETO, nato ad Agna il 24/06/1933, C.F. MGGFRT33H24A075A, residente a Monselice PD in via Chiesetta, 10;

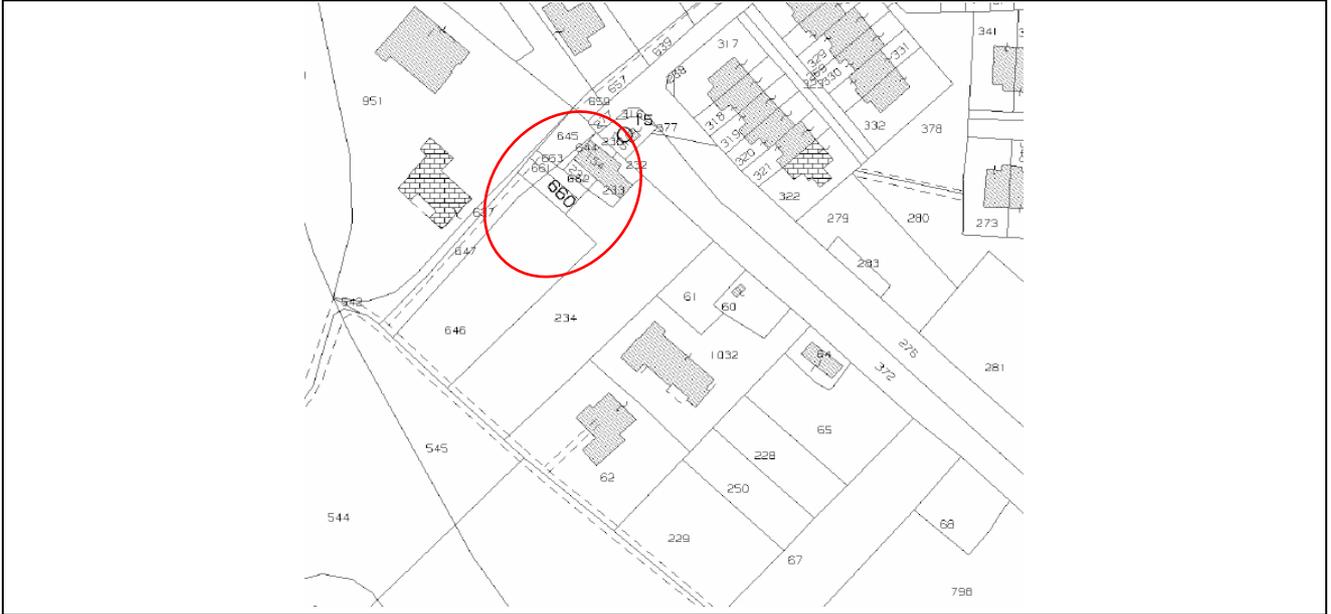
chiede

la riclassificazione dell'area edificabile identificata al NCT del Comune di Monselice al Fg.37 mapp. nn. 660 - 661, affinché sia privata della potenzialità edificatoria attualmente riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente (z.t.o. C1/79) e sia resa inedificabile, in applicazione dell'art.7 della L.R. n.4/2015.

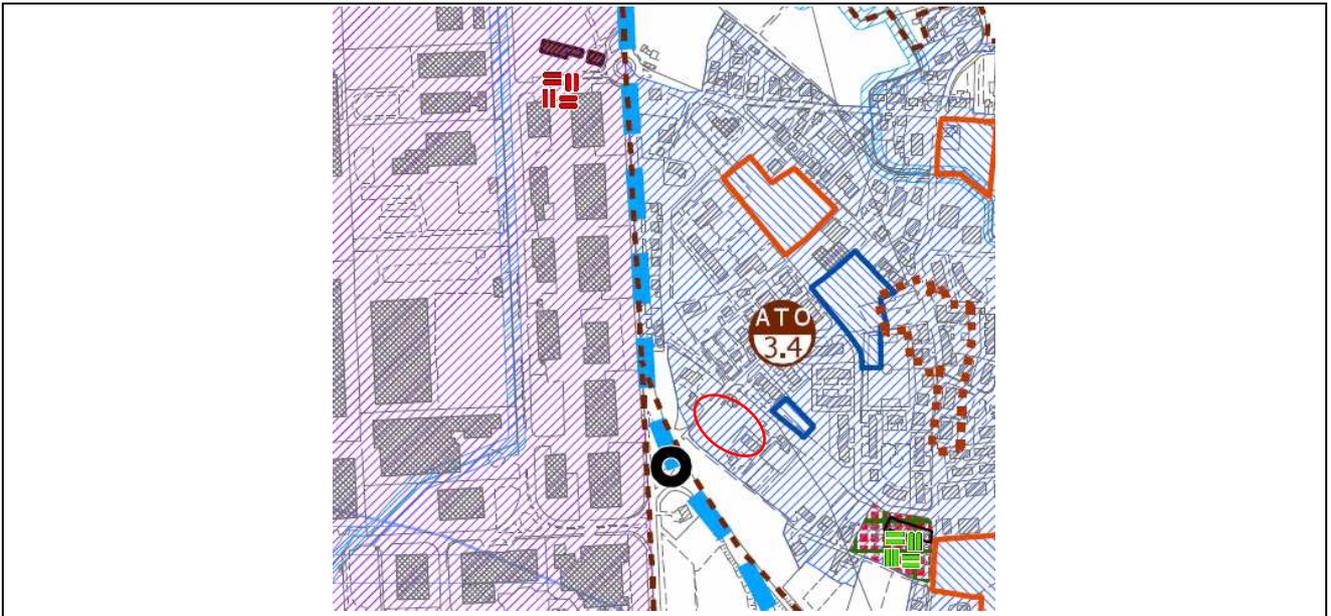
ESTRATTO ORTOFOTO:



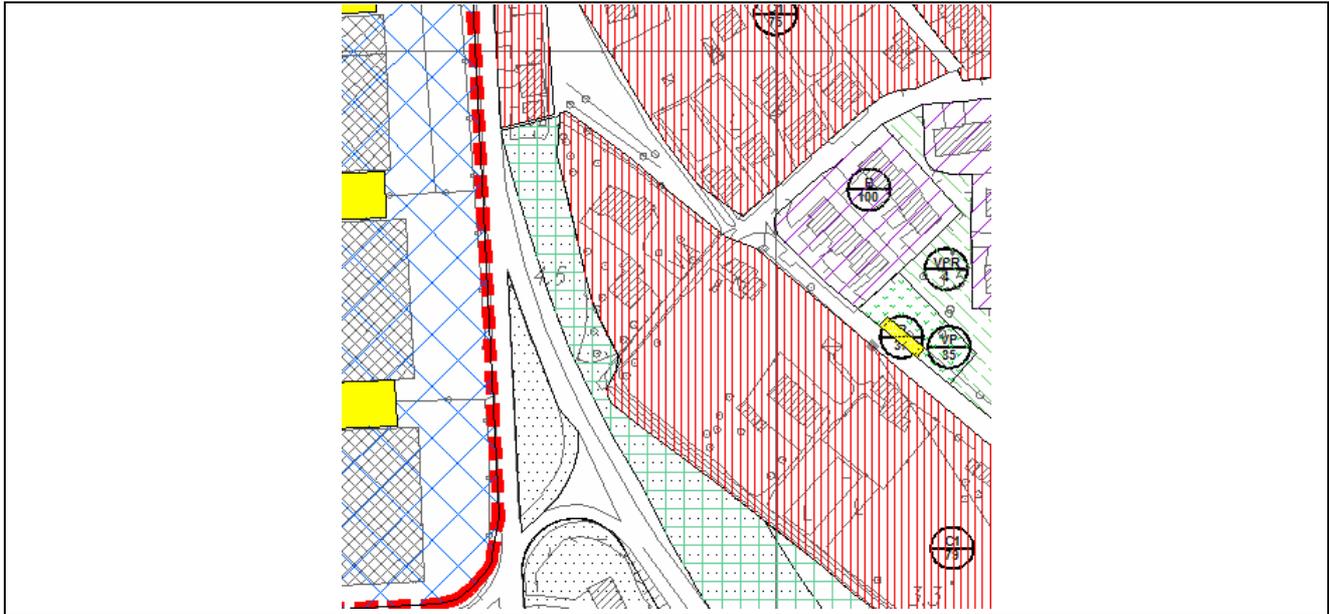
ESTRATTO CATASTALE:



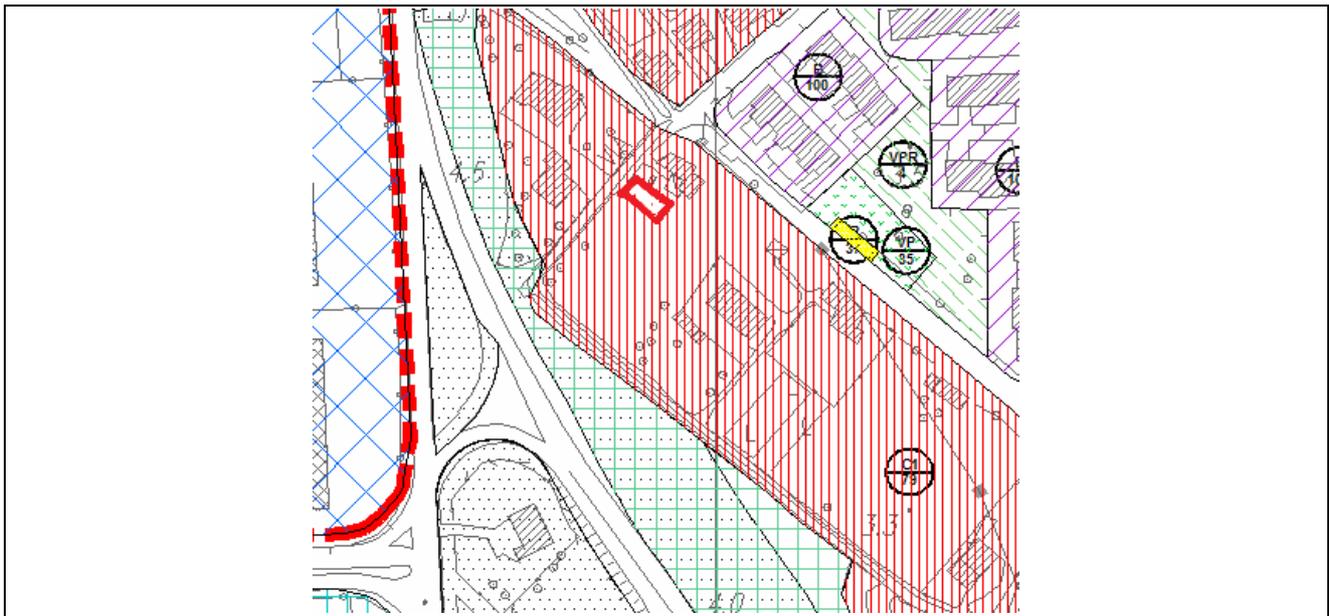
ESTRATTO PIANO ASSETTO TERRITORIO (tavola n. 4_trasformabilità):



INQUADRAMENTO AREA estratto P.R.G./P.I.:



INQUADRAMENTO AREA estratto P.R.G./P.I.:



VALUTAZIONE:

La proposta formulata riguarda una porzione di terreno a contorno di un aree già edificata.

PRG	
z.t.o.	C1/79
If	1 mc/mq
Intervento	diretta
PAT	
Tav.4	Urbanizz. Progr. Compatibile - resid

PRG VARIANTE	
z.t.o.	VPR – verde privato

Dati catastali	Superficie fondiaria	Superficie territoriale	Indice (fond./terr.)	Volume mc
Foglio 37 Mapp. nn. 660 - 661	90 mq	90 mq	1 mc/mq	90 mc

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

- Si accoglie la richiesta
- Non si accoglie la richiesta

MOTIVAZIONE: Attualmente trattasi di area di pertinenza di un lotto residenziale e si propone l'accoglimento trasformandola in verde privato.

20/02/2016

Il Responsabile
Arch. Giuseppe Basso