



“6[^] 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

1

**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. n° 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 L.R. 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 fondiari, 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 (lt / lf)	Superficie – mq (St – Sf)	volume retrocesso – mc
2020	A carattere residenziale					
	OMISSIS	01 - 20/03/2020 - 10313	B/85	lf = 2,5 mc/mq	406,00 mq	1015,00 mc
	OMISSIS	02 – 29/05/2020 - 16677	PER21	lf = 1,0 mc/mq	336,00 mq	336,00 mc
	OMISSIS	03 – 01/06/2020 - 16915	C2	lf = 1,4 mc/mq	2906,00 mq	4068,40 mc
	OMISSIS	05 – 22/06/2020 - 19194	C1.e/1	lf = 1,0 mc/mq	1675,00 mq	1675,00 mc
	Totale:					7094,40 mc



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

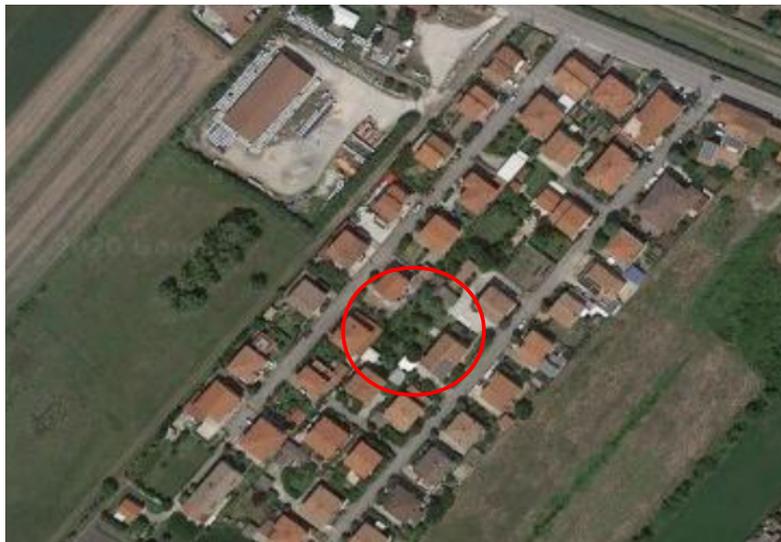
Prot. n. 010313 del 20/03/2020

Il Signor OMISSIS ;
la signora OMISSIS ;
la signora OMISSIS ;
il signor OMISSIS ,

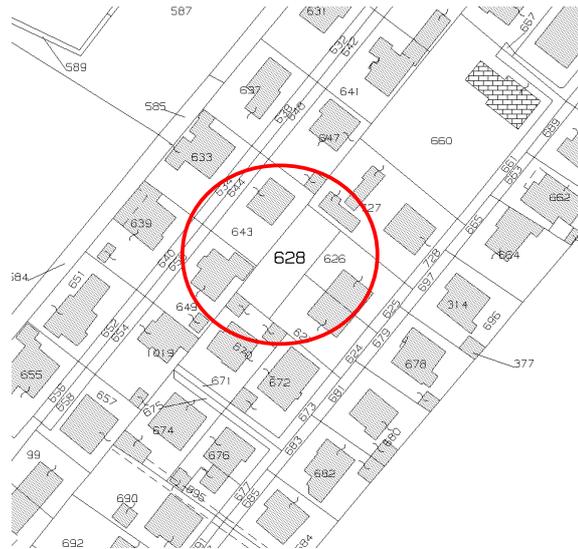
chiedono

la riclassificazione dell'area edificabile identificata al NCT del Comune di Monselice al Fg.20 mapp. n. 628, affinché sia privata della potenzialità edificatoria attualmente riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente (z.t.o. B/85) e sia resa inedificabile, in applicazione dell'art.7 della L.R. n.4/2015.

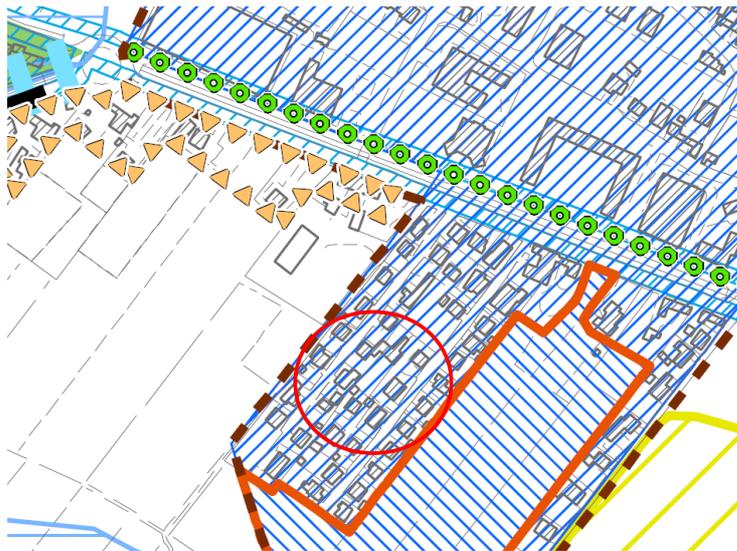
ESTRATTO ORTOFOTO:



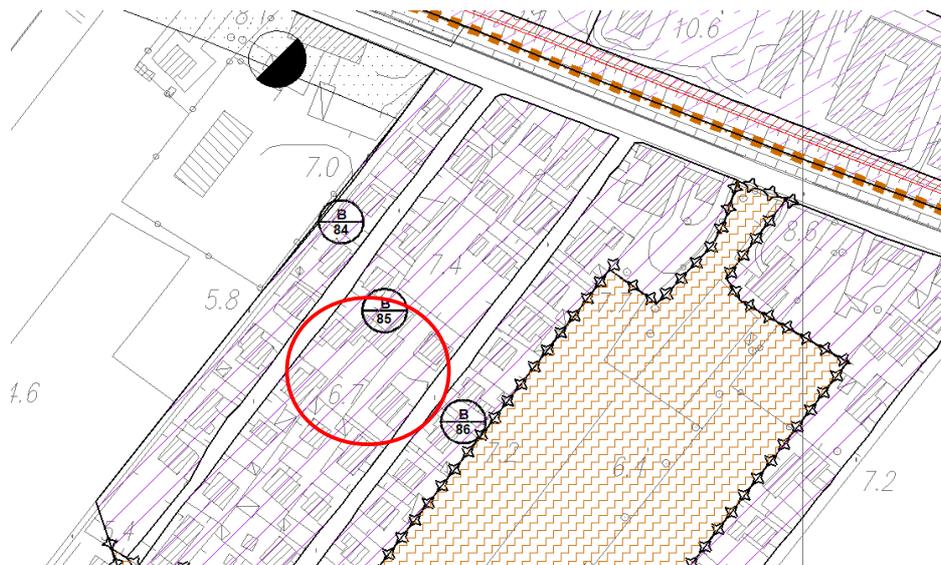
ESTRATTO CATASTALE:



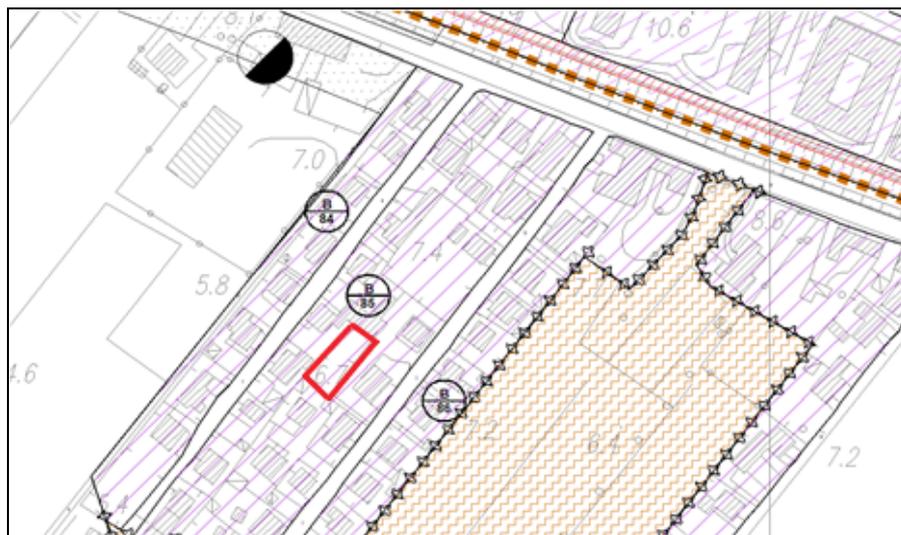
ESTRATTO PIANO ASSETTO TERRITORIO (tavola n. 4 _trasformabilità):



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



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



VALUTAZIONE:

La proposta formulata riguarda una porzione di terreno in un contesto edificato classificata come z.t.o. B/85 (residenziale).

PRG	
z.t.o.	B/85
If	2,5 mc/mq
Intervento	diretto
PAT	
Tav.4	Urbanizz. consolidata resid.
PRG VARIANTE	
z.t.o.	Vpr

Dati catastali	Superficie	Superficie	Indice	Volume
----------------	------------	------------	--------	--------

	fondiaria	territoriale	(fond./terr.)	mc
Foglio 20 Mapp. n. 628	406 mq	406 mq	2,5 mc/mq	1015 mc

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

- Si accoglie la richiesta
- Non si accoglie la richiesta

MOTIVAZIONI: Si propone l'accoglimento trasformandola in Vpr (verde privato).

Data 27/10/2020

Il Dirigente
dr. arch. Giuliano Sinigaglia



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

RICHIESTA VARIANTE VERDE N. 02

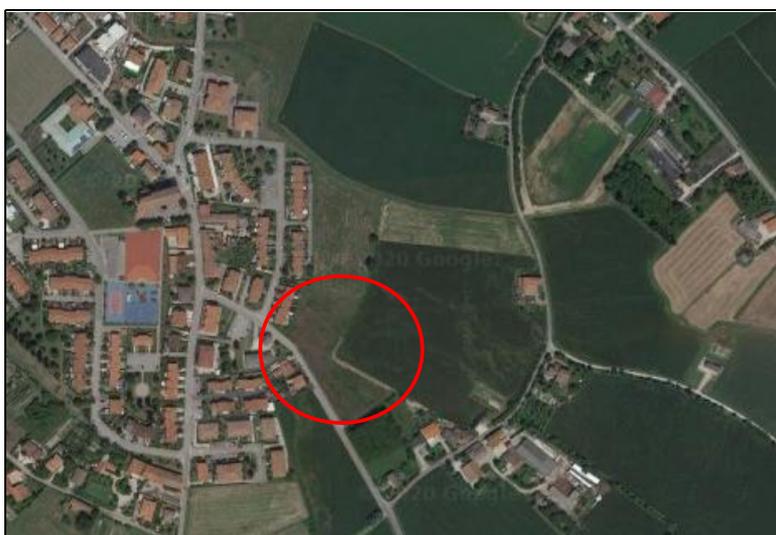
Prot. n. 016677 del 29/05/2020

Il Signor OMISSIS ;
la Signora OMISSIS ,

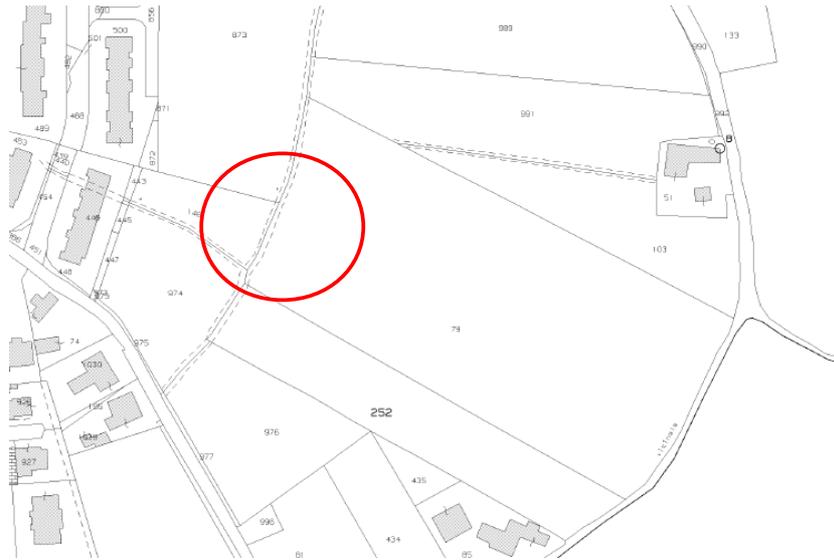
chiedono

la riclassificazione dell'area edificabile identificata al NCT del Comune di Monselice al Fg.37 mapp. nn. 252 porz. - 79 porz., affinché sia privata della potenzialità edificatoria attualmente riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente (z.t.o. perequata - PER21) e sia resa inedificabile, in applicazione dell'art.7 della L.R. n.4/2015.

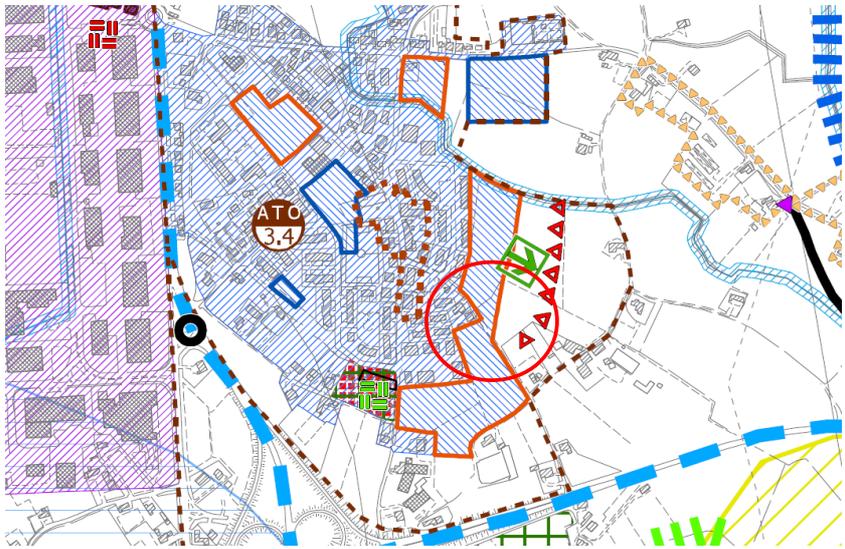
ESTRATTO ORTOFOTO:



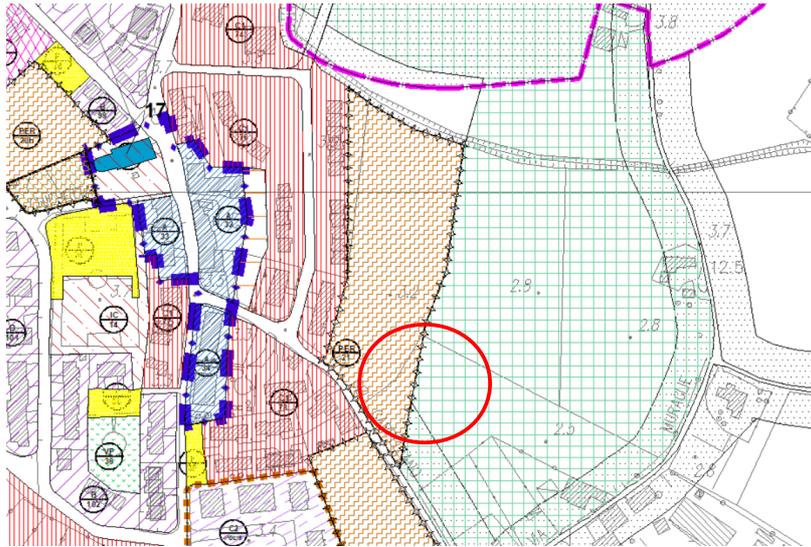
ESTRATTO CATASTALE:



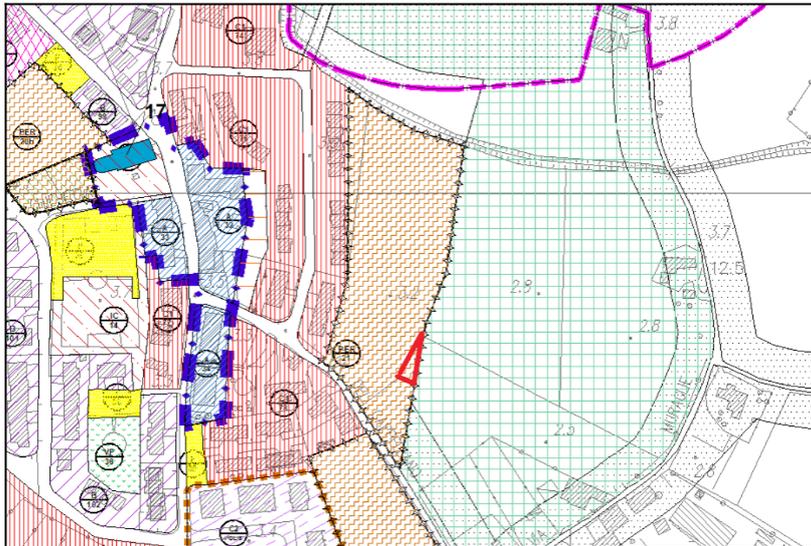
ESTRATTO PIANO ASSETTO TERRITORIO (tavola n. 4 _trasformabilità):



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



VARIANTE PRG/PI



VALUTAZIONE:

La proposta formulata richiede la riclassificazione del terreno identificato al Fig. 37 mapp. 252 porz. e 79 porz.

L'area è classificata come z.t.o. un'area perequata denominata "PER 21".

Dati catastali	Superficie fondiaria	Superficie territoriale	Indice (fond./terr.)	Volume mc
Foglio 37 Mappali nn. 252 porz. – 79 porz.	336,00	336,00	1,0 mc/mq	336,00

PRG/PI VIGENTE	
z.t.o.	PER 21
If	1,00 mc/mq

Intervento	PUA
PAT	
Tav.4	Urban. Progr. Compatibile residenziale
PRG VARIANTE	
z.t.o.	E3

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

- Si accoglie la richiesta
- Non si accoglie la richiesta

MOTIVAZIONI: Si propone l'accoglimento trasformandola in area agricola E3 come quella limitrofa.

Data 26/10/2020

Il Dirigente
dr. arch. Giuliano Sinigaglia



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

RICHIESTA VARIANTE VERDE N. 03

Prot. n. 016915 del 01/06/2020

Il Signor OMISSIS ;

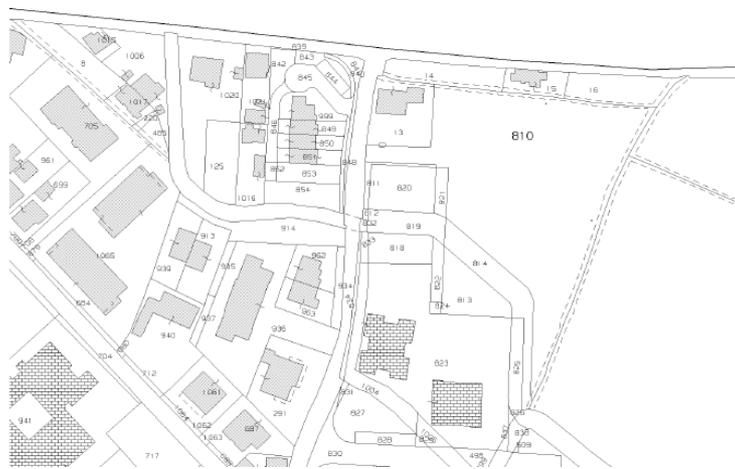
chiede

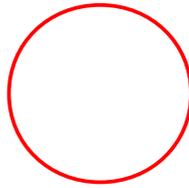
la riclassificazione dell'area edificabile identificata al NCT del Comune di Monselice al Fg.37 mapp. n. 810 porz. - 821 affinché sia privata della potenzialità edificatoria attualmente riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente (z.t.o. C2) e sia resa inedificabile, in applicazione dell'art.7 della L.R. n.4/2015.

ESTRATTO ORTOFOTO:

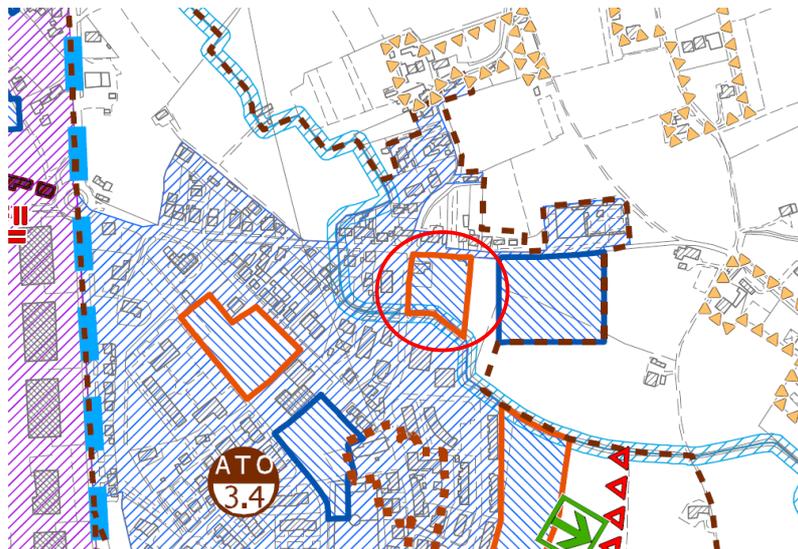


ESTRATTO
CATASTALE:

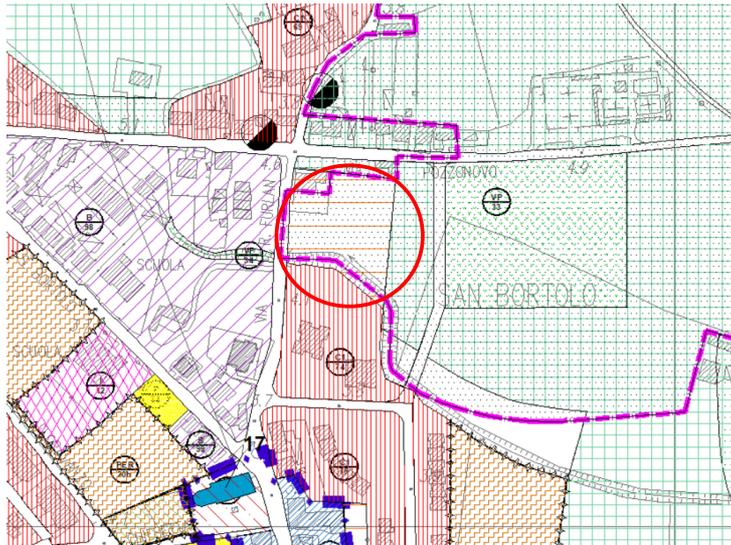




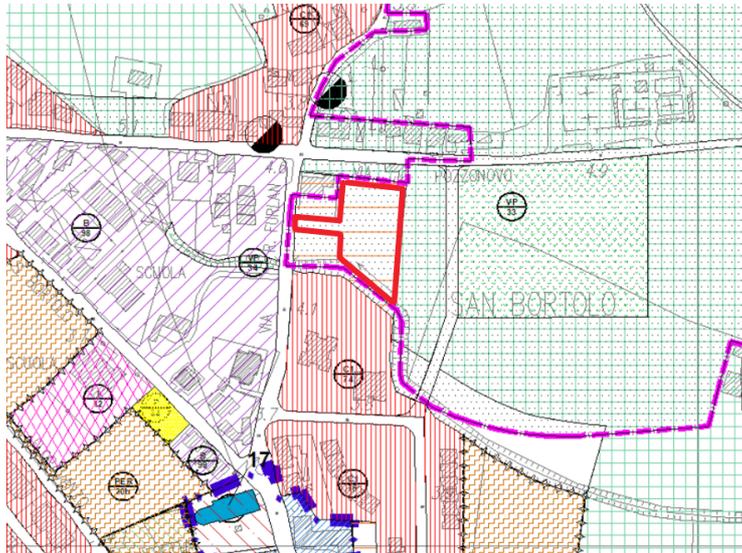
ESTRATTO PIANO ASSETTO TERRITORIO (tavola n. 4_trasformabilità):



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



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



VALUTAZIONE:

La proposta formulata richiede la riclassificazione del terreno identificato al Fig. 37 mapp. 810 porz. e 821. L'area richiesta è classificata come z.t.o. un'area edificabile C2.

Dati catastali	Superficie fondiaria	Superficie territoriale	Indice (fond./terr.)	Volume mc
Foglio 37 Mapp. nn. 810 porz. - 821 porz.	2906,00 mq	2906,00 mq	1,4 mc/mq	4068,40 mc

PRG/PI VIGENTE	
z.t.o.	C2
If	1,4 mc/mq

Intervento	diretto
PAT	
Tav.4	Urbaniz. progr. compatibile residenziale
PRG/PI VARIANTE	
z.t.o.	E3

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

- Si accoglie la richiesta
- Non si accoglie la richiesta

MOTIVAZIONE: Si propone l'accoglimento trasformandola in area agricola E3 come quella limitrofa.

Data 26/10/2020

Il Dirigente
dr. arch. Giuliano Sinigaglia



CITTÀ DI MONSELICE

P.zza San Marco, 1 – 35043 Monselice (PD)
Tel. (0429) 786911 – Fax (0429) 73092

RICHIESTA VARIANTE VERDE N. 0 4

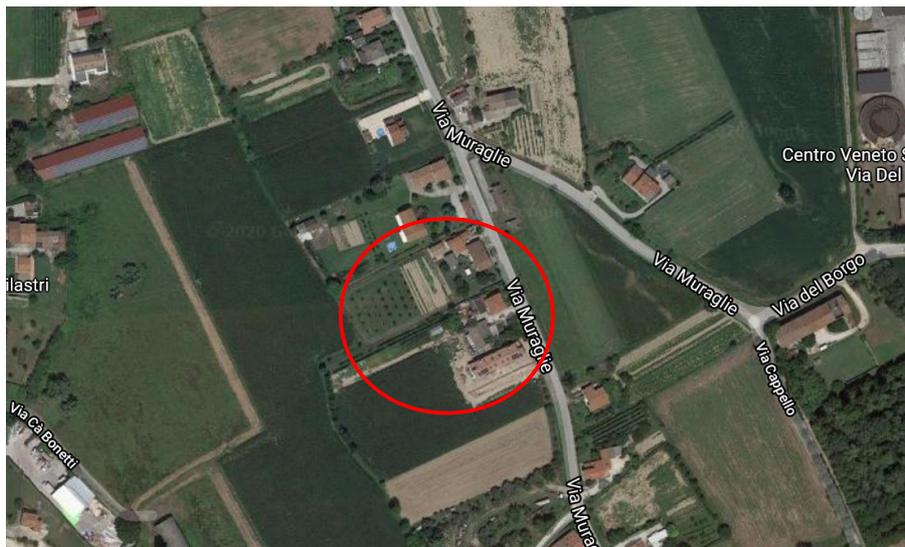
Prot. n. 017271 del 05/06/2020

La Signora OMISSIS ;

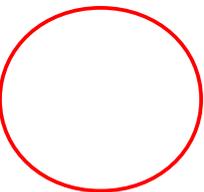
chiede

la riclassificazione dell'area edificabile identificata al NCT del Comune di Monselice al Fg.32 mapp. n. 678 porz. - 1327 porz. affinché sia privata della potenzialità edificatoria attualmente riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente (z.t.o. C1.e/11) e sia resa inedificabile, in applicazione dell'art.7 della L.R. n.4/2015.

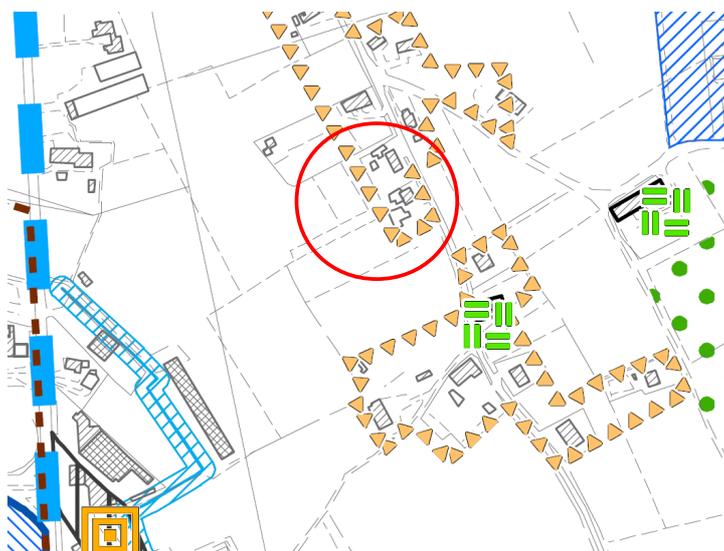
ESTRATTO ORTOFOTO:



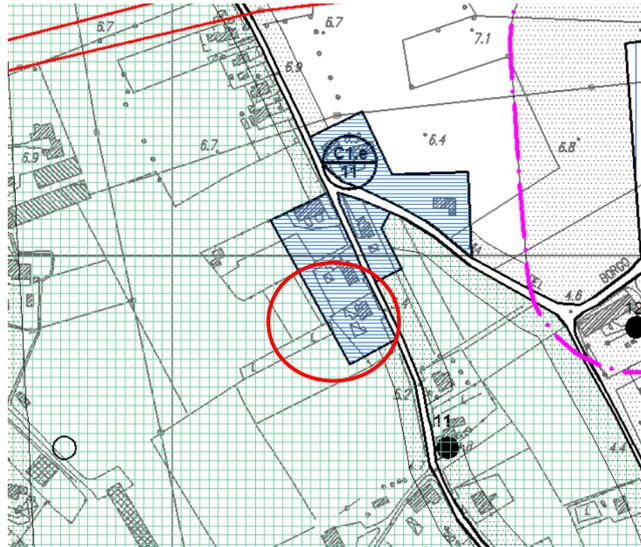
**ESTRATTO
CATASTALE:**



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. 32 mapp. 678 porz. e 1327 porz.. L'area richiesta è classificata come z.t.o. un'area edificabile C1.e/11.

Dati catastali	Superficie fondiaria	Superficie territoriale	Indice (fond./terr.)	Volume mc
Foglio 32 Mapp. nn. 678 porz. - 1327 porz.	-- mq	--- mq	1,0 mc/mq	-- mc

PRG/PI VIGENTE	
z.t.o.	C1.e/11
If	1,0 mc/mq
Intervento	diretto
PAT	
Tav.4	Edificazione diffusa
PRG/PI VARIANTE	
z.t.o.	E3

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

- Non si accoglie la richiesta
- Si accoglie la richiesta

MOTIVAZIONE: Si propone il non accoglimento in quanto, l'area risulta di pertinenza di edifici esistenti oggetto di permesso di costruire n. 30/2016 e in parte realizzati in forza della volumetria generata anche dalla stessa.

Data 26/10/2020

Il Dirigente
dr. arch. Giuliano Sinigaglia



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

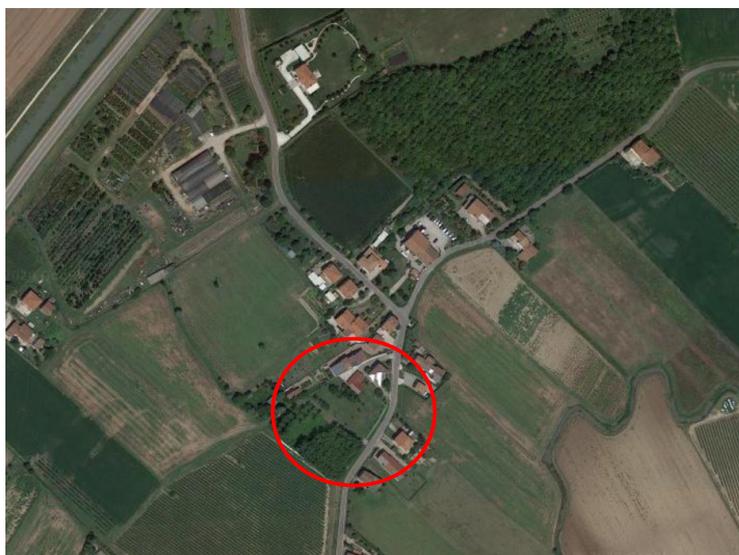
Prot. n. 019194 del 22/06/2020

Il Signor OMISSIS ;

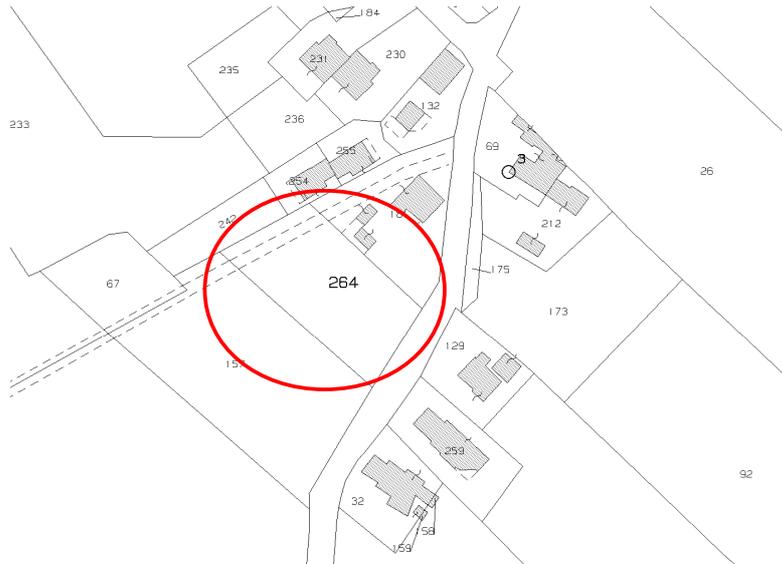
chiede

la riclassificazione dell'area edificabile identificata al NCT del Comune di Monselice al Fg.12 mapp. n. 264 affinché sia privata della potenzialità edificatoria attualmente riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente (z.t.o. C1.e/1) e sia resa inedificabile, in applicazione dell'art.7 della L.R. n.4/2015.

ESTRATTO ORTOFOTO:



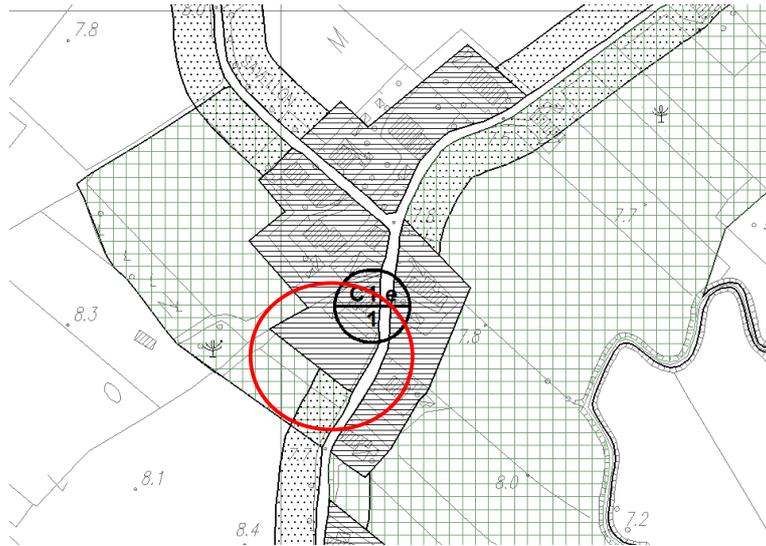
ESTRATTO CATASTALE:



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



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



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



VALUTAZIONE:

La proposta formulata richiede la riclassificazione del terreno identificato al Fig. 12 mapp. 264. L'area richiesta è classificata come z.t.o. un'area edificabile C1e/1.

Dati catastali	Superficie fondiaria	Superficie territoriale	Indice (fond./terr.)	Volume mc
Foglio 12 Mapp. n. 264	1675,00 mq	1675,00 mq	1,0 mc/mq	1675,00 mc

PRG/PI VIGENTE	
z.t.o.	C1.e/1
If	1,0 mc/mq
Intervento	diretto
PAT	
Tav.4	Edificazione diffusa
PRG/PI VARIANTE	
z.t.o.	E3

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

- Si accoglie la richiesta
- Non si accoglie la richiesta

MOTIVAZIONE: Si propone l'accoglimento trasformandola in area agricola E3 come quella limitrofa.

Data 26/10/2020

Il Dirigente
dr. arch. Giuliano Sinigaglia