"7^ 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

IL SINDACO – *AVV. GIORGIA BEDIN*
L'ASSESSORE – *DR. STEFANO PERARO*

UFFICIO DI PIANO

CITTÁ 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 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 domante 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 informatori 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, ne 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, ne 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. *ex ante*	Indice (It / If)	Superficie – mq (St – Sf)	volume retrocesso – mc
2021	**A carattere residenziale**					
	omissis	01 - 03/02/2021 - 03511	C1.e/2	If = 1,0 mc/mq	760,00 mq	760,00 mc
					Totale:	**760,00 mc**

CITTÁ 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. 03511 del 03/02/2021

Il Signor ...omissis...

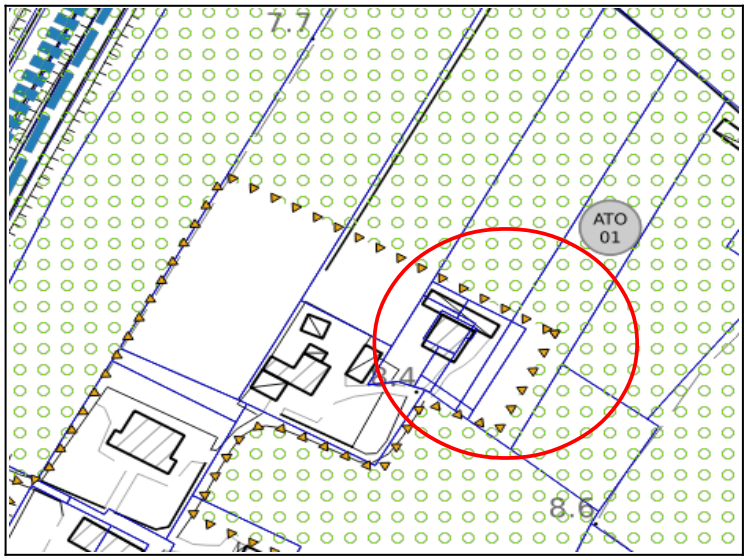
CHIEDE

la riclassificazione dell'area edificabile identificata al NCT del Comune di Monselice al Fg.15 mapp. nn. 133 – 132 – 115 porz. - 114 porz., affinché sia privata della potenzialità edificatoria attualmente riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente (z.t.o. C1.e/2) e sia resa inedificabile, in applicazione dell'art.7 della L.R. n.4/2015.

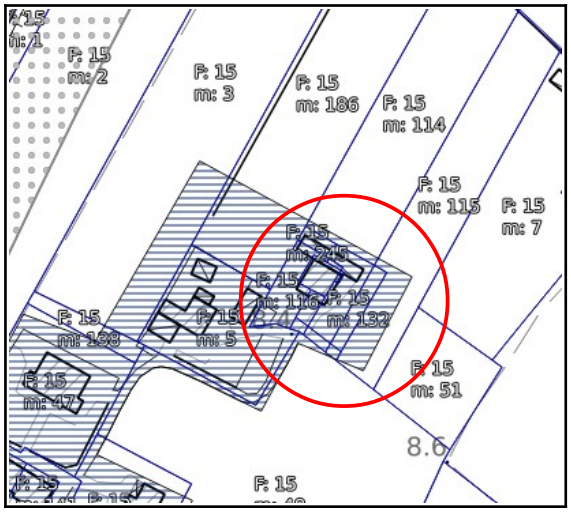
ESTRATTO ORTOFOTO:

ESTRATTO CATASTALE:

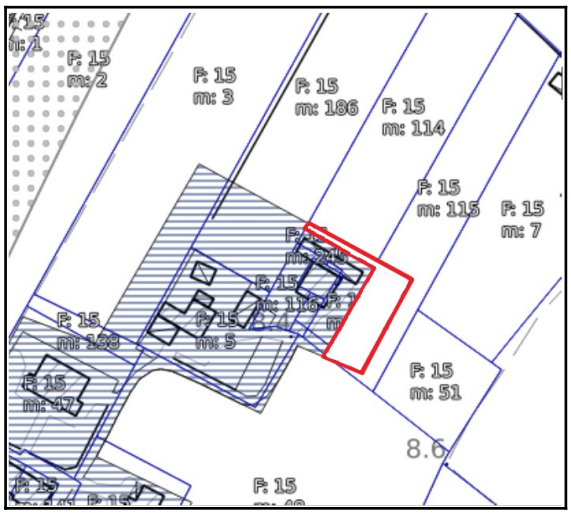
ESTRATTO PIANO ASSETTO TERRITORIO (tavola n. 4_trasformabilità):



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



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



VALUTAZIONE:

La proposta formulata riguarda una porzione di terreno classificata come z.t.o. C1.e/2 (residenziale).

PRG	
z.t.o.	C1.e/2
If	1,0 mc/mq
Intervento	diretto
PAT	
Tav.4	Edificazione Diffusa
PRG VARIANTE	
z.t.o.	E2

Dati catastali	Superficie fondiaria	Superficie territoriale	Indice (fond./terr.)	Volume mc
Foglio 15 Mapp. nn. 133 – 132 – 115 porz. - 114 porz.	760,00 mq	760,00 mq	1,0 mc/mq	760,00 mc

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

- • Si accoglie la richiesta
- □ Non si accoglie la richiesta

MOTIVAZIONI: Essendo limitrofa alla zona agricola e non pregiudicando i diritti di terzi, si propone l'accoglimento trasformandola in E2 (agricola).

Data 19/07/2021

L'Istruttore Tecnico
arch. Silvia Pastorello

Il Dirigente
arch. Giuliano Sinigaglia

CITTÁ 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

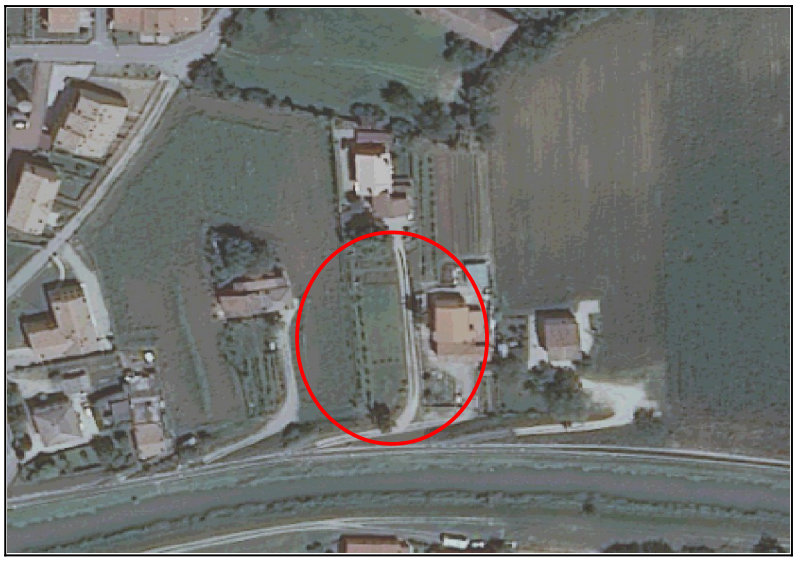
Prot. n. 08721 del 16/03/2021

La Signora ..omissis...
Il Signor ..omissis..
La Signora ..omissis..
Il Signor ..omissis..
Il Signor ..omissis..

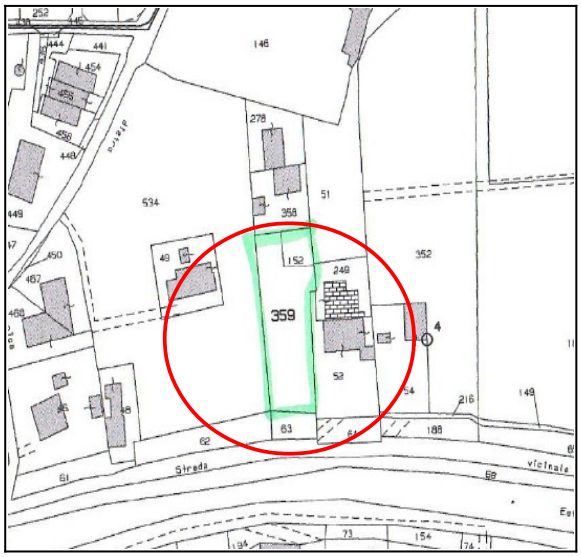
CHIEDONO

la riclassificazione dell'area edificabile identificata al NCT del Comune di Monselice al Fg.3 mapp. nn. 152 - 359, affinché sia privata della potenzialità edificatoria attualmente riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente (z.t.o. C1/49) e sia resa inedificabile, in applicazione dell'art.7 della L.R. n.4/2015.

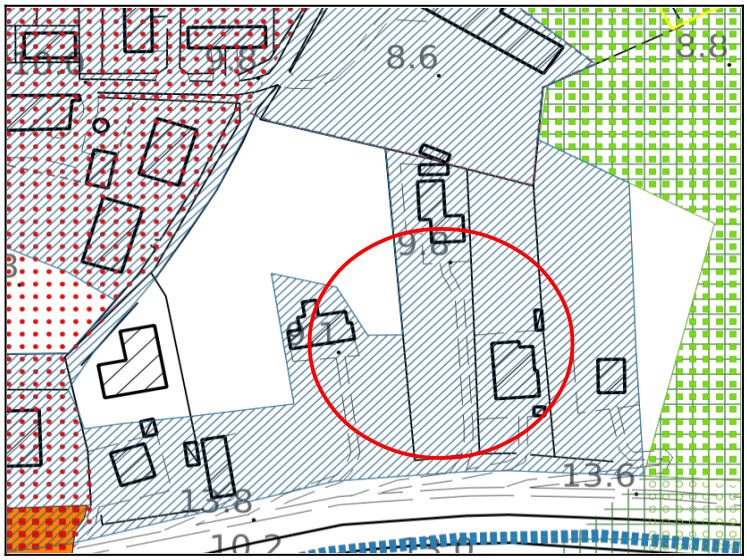
ESTRATTO ORTOFOTO:



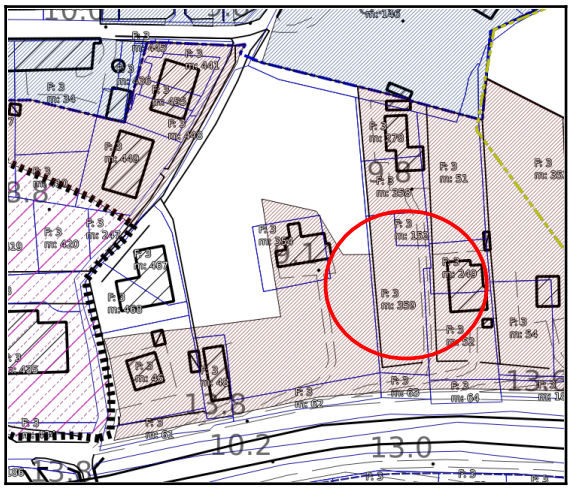
ESTRATTO CATASTALE:



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



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



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

- Non si accoglie la richiesta
- ☐ Si accoglie la richiesta

MOTIVAZIONI: Si propone il non accoglimento, in quanto con la variante si creerebbe un'interruzione del fronte strada non conforme ai criteri stabiliti per la valutazione delle "varianti verdi".

Data 19/07/2021

L'Istruttore Tecnico
arch. Silvia Pastorello

Il Dirigente
arch. Giuliano Sinigaglia

CITTÁ 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

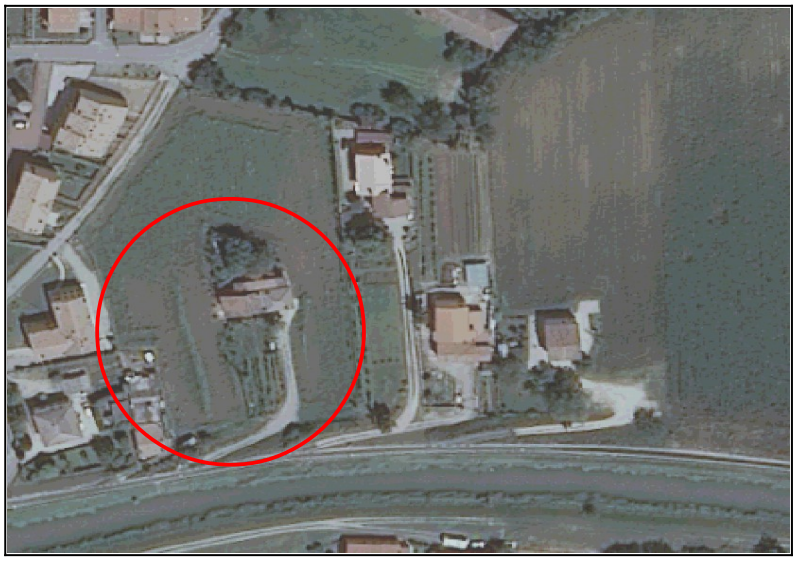
Prot. n. 09327 del 22/03/2021

La Signora ..omissis..
La Signora ..omissis..

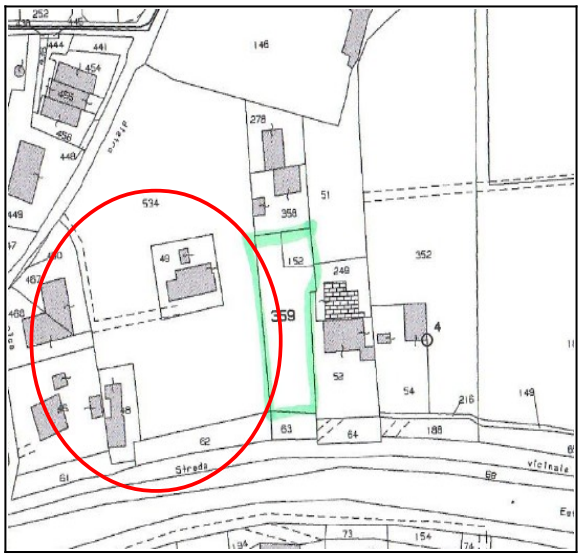
CHIEDONO

la riclassificazione dell'area edificabile identificata al NCT del Comune di Monselice al Fg.3 mapp. nn. 49 - 534, affinché sia privata della potenzialità edificatoria attualmente riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente (z.t.o. C1/49 – PER 12) e sia resa inedificabile, in applicazione dell'art.7 della L.R. n.4/2015.

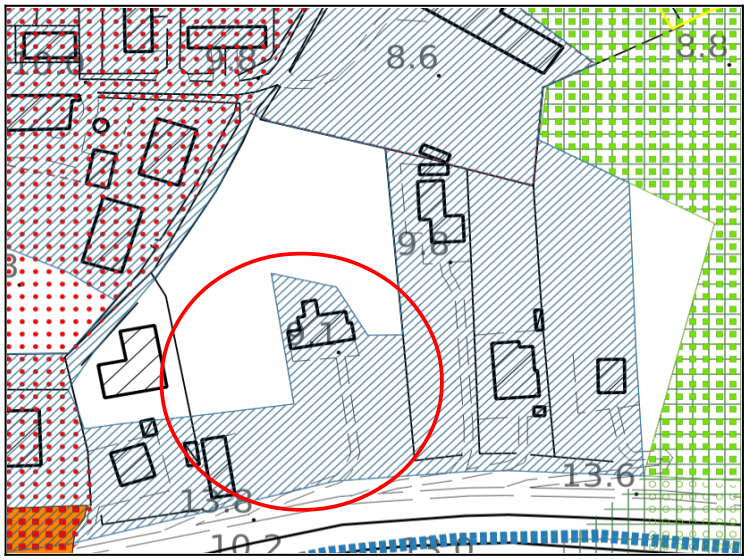
ESTRATTO ORTOFOTO:



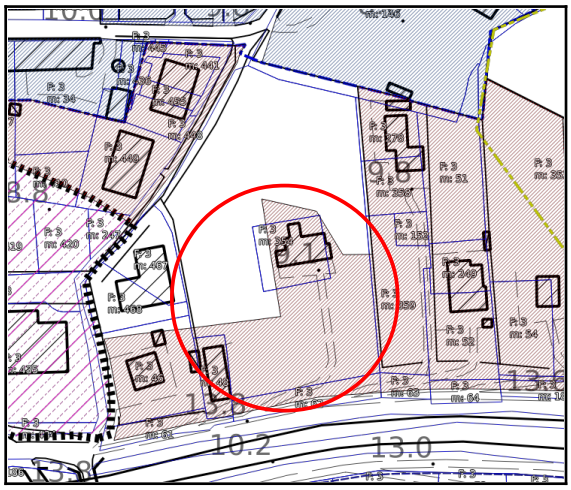
ESTRATTO CATASTALE:



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



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



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

- ● Non si accoglie la richiesta
- ☐ Si accoglie la richiesta

MOTIVAZIONI: Si propone il non accoglimento, per l'area C1/49, in quanto con la variante si creerebbe un'interruzione del fronte strada non conforme ai criteri stabiliti per la valutazione delle "varianti verdi".
L'area PER12, è classificata dal 05/12/2020 (scadenza PRG/PI), area "bianca" cioè priva di edificazione.

Data 19/07/2021

L'Istruttore Tecnico
arch. Silvia Pastorello

Il Dirigente
arch. Giuliano Sinigaglia