



COMUNE DI VESCOVANA
Provincia di Padova

P.R.G.

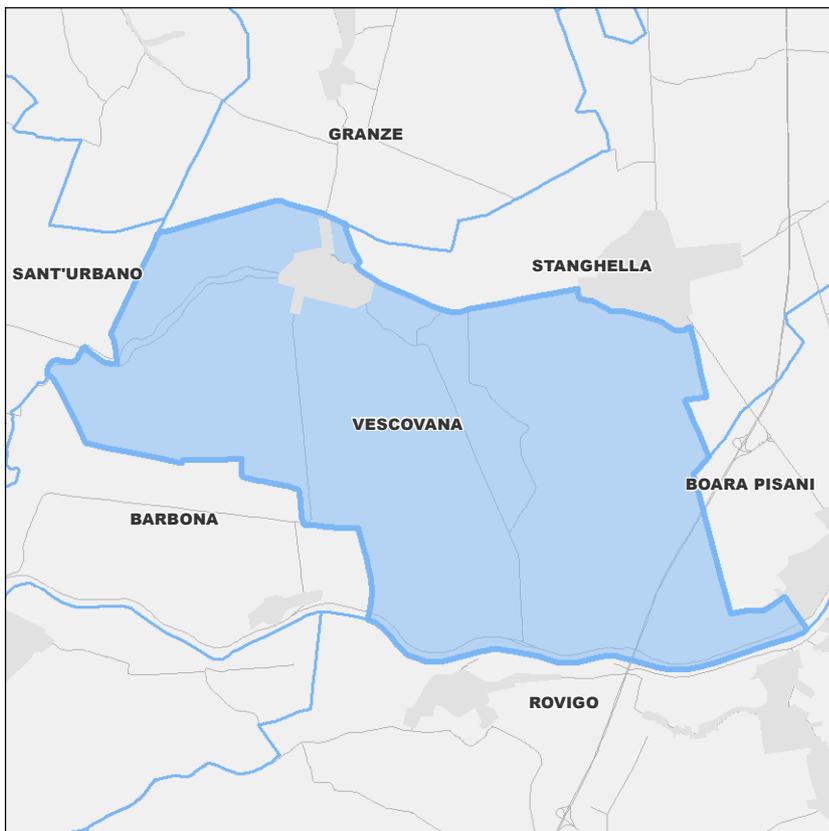
RICLASSIFICAZIONE AREE EDIFICABILI

AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA L.R. N. 4/2015

DOCUMENTO DI VALUTAZIONE

CRITERI DI VALUTAZIONE / SCHEDE DI VALUTAZIONE

VARIANTE PER LA RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI
(AI SENSI DELL'ART. 7 L.R. N. 4/2015, CIRC. N. 1 DEL 11.02.2016)
ANNO 2023



Ufficio di Piano
Responsabile
Ing. GAMBELLA Simone

Sindaco
PATTARO Marzio

Segretario Comunale
PERARO Paola

Elaborazione cartografica
STUDIO GIOTTO ass.to
Architettura e Urbanistica

Comp. idraulica
Ing. ZEN Giuliano

Comp. amb./paesagg.-sostenibilità
Dott. For. ALLIBARDI Andrea

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

Luglio 2023



COMUNE DI VESCOVANA

Provincia di Padova

Area Servizi Tecnici

DOCUMENTO DI VALUTAZIONE SETTORE SERVIZI TECNICI

Proposte “VARIANTI VERDI” per la riclassificazione di aree edificabili
ai sensi dell’art. 7 della L.R. 4/2015
(Circolare Regionale n. 1 del 11.02.2016)

CRITERI DI VALUTAZIONE

Richiamata la deliberazione n. 25 del 27 aprile 2016, con la quale la Giunta Comunale ha dato indirizzo al Settore Servizi Tecnici di provvedere alla redazione della variante al vigente P.R.G., 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. da adottare / approvare a cura del Consiglio Comunale, secondo le procedure previste dai commi 6 e 7 dell’articolo 50 della L.R. n. 61/1985 e s.m.i..

Considerato che il Comune, per tramite del competente Settore Servizi Tecnici, 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 P.R.G..

Il Settore Servizi Tecnici, 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.;
- 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. 18 “Generalità degli interventi”, punto 10 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, tenuto conto di eventuali prescrizioni speciali che all'uopo verranno assunte.

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



COMUNE DI VESCOVANA
Provincia di Padova

P.R.G.

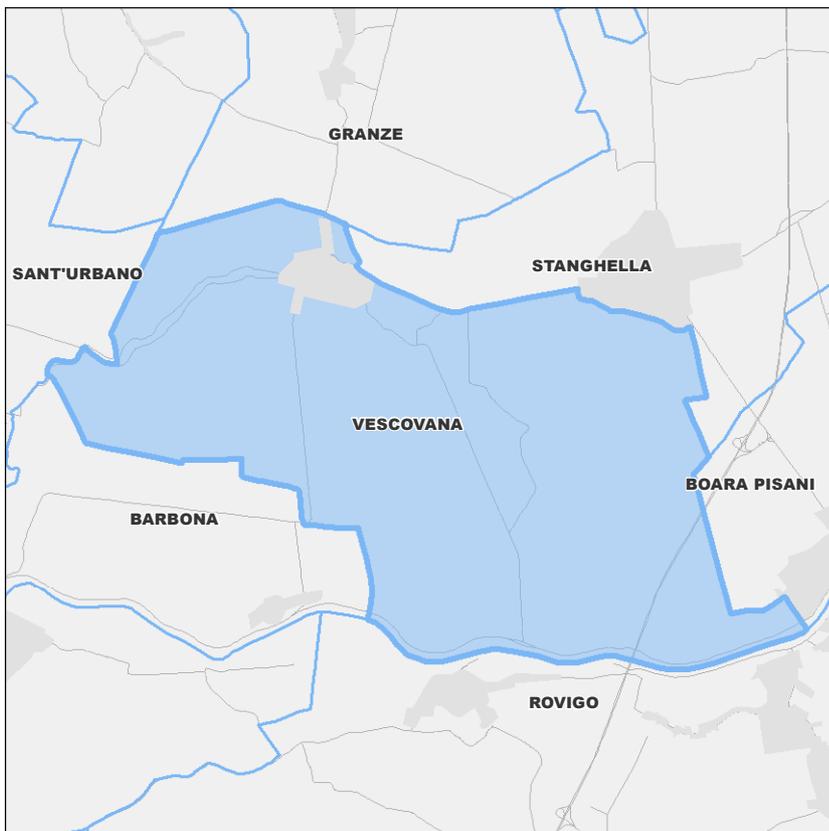
RICLASSIFICAZIONE AREE EDIFICABILI

AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA L.R. N. 4/2015

SCHEDA DI VALUTAZIONE

BRAGANTE CLAUDIO - SALVADEGO MARIA KATIA
(prot. n. 3674 del 28.06.2023)

VARIANTE PER LA RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI
(AI SENSI DELL'ART. 7 L.R. N. 4/2015, CIRC. N. 1 DEL 11.02.2016)
ANNO 2023



Ufficio di Piano
Responsabile
Ing. GAMBELLA Simone

Sindaco
PATTARO Marzio

Segretario Comunale
PERARO Paola

Elaborazione cartografica
STUDIO GIOTTO ass.to
Architettura e Urbanistica

Comp. idraulica
Ing. ZEN Giuliano

Comp. amb./paesagg.-sostenibilità
Dott. For. ALLIBARDI Andrea

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

Luglio 2023

RICHIESTA VARIANTE VERDE

I Signori:

- BRAGANTE Claudio, nato a Piacenza d'Adige (PD) il 20.03.1958 e residente a Vescovana (PD) in Via Bassa n. 35 – C.F. BRG CLD 58C20 G534X;
- SALVADEGO Maria Katia, nata a Belluno (BL) il 04.12.1959 e residente a Vescovana (PD) in Via Bassa n. 35, C.F. SLV MKT 59T44 A757Y;

Chiedono

la riclassificazione dell'area edificabile a destinazione residenziale – z.t.o "C1/5"

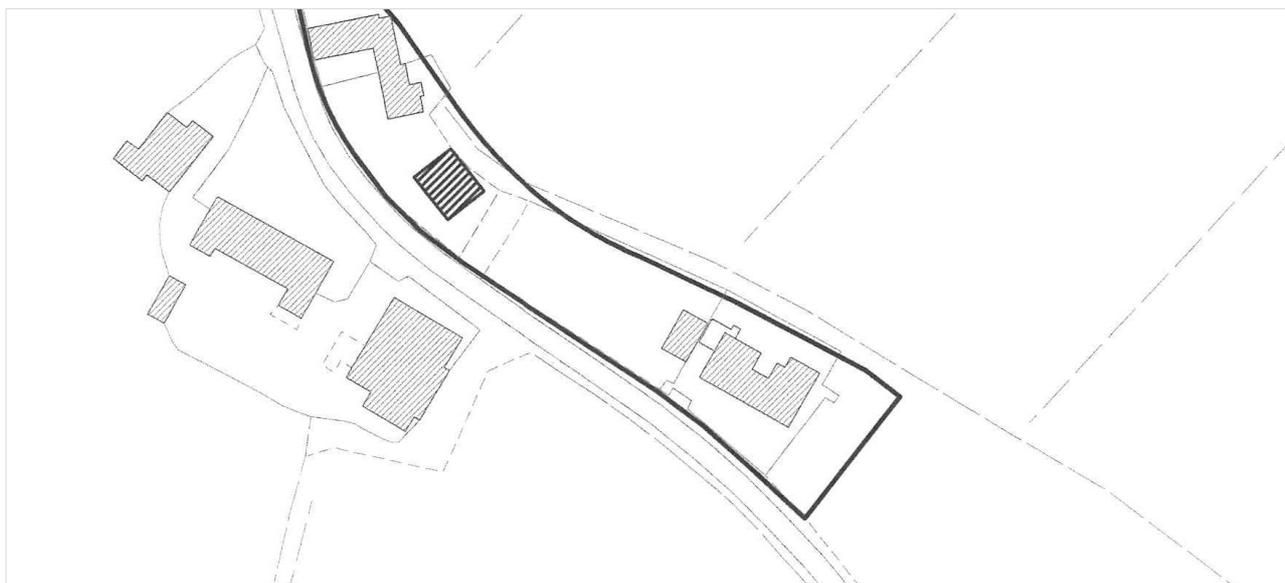
ESTRATTO ORTOFOTO:



ESTRATTO CATASTALE:



ESTRATTO P.R.G. cartografia attuale



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

- Si accoglie la richiesta
 Non si accoglie la richiesta

MOTIVAZIONI:

Il Settore Servizi Tecnici, tenuto conto della finalità delle c.d. “*varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili*” (di cui all’art. 7 della L.R. n. 4/2015) e dei criteri informativi dettati dalla Circ. Reg. n. 1/2016, valutata la domanda pervenuta sulla base dei contenuti generali e specifici di cui alla D.G.C. n. 25 del 27.04.2016, con particolare riferimento:

- alla coerenza della richiesta con la finalità generale di contenimento del consumo di suolo (D.G.R. n. 668 del 15.05.2018: individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell’articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14. Deliberazione n. 125/CR del 19 dicembre 2017);
- alla congruenza localizzativa e dimensionale dell’area da riclassificare;

considerato che:

- l’eventuale riclassificazione dell’area non compromette i diritti edificatori di terzi, ne pregiudicare l’attuabilità di previsioni di Piano o di futuri accordi di interesse pubblico;
- l’area non preclude o pregiudica lo sviluppo di aree contigue, siano esse edificabili, destinate a servizi o ad altre funzioni urbanisticamente rilevanti;
- non vengono generate interruzioni della continuità morfologica di zone edificabili, in particolare lungo le strade;
- la riclassificazione non può riguardare aree già edificate;

si esprime positivamente in merito alla proposta di accoglimento della richiesta per la parte di area non interessata dall’edificazione, con attribuzione all’area riclassificata della

disciplina prevista per il “verde privato” di cui alla “prescrizione speciale” relativa all’art. 18 – punto 10 – delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Infine, ai sensi dell’art. 18 bis della L.R. n. 11/2004, si evidenzia che sono sempre ammessi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale (P.R.G.), anche in assenza dei P.U.A. dallo stesso richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell’art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

A seguire tabella riepilogativa dati stereometrici di interesse:

Dati catastali N.C.T.R.	Superficie fondiaria (mq)	Superficie territoriale (mq)	Indice (fond./terr.) mc/ mq	Volume (mc)	S.A.U. (mq)	S.A.T. (mq)
Foglio 6 particella 830	1.099	1.099	0,69	758		

Vescovana (PD), lì 31.07.2023

Il Responsabile dell’istruttoria
(Ing. Simone GAMBELLA)

.....