



COMUNE DI
POLVERARA

P.R.G. - P.I.

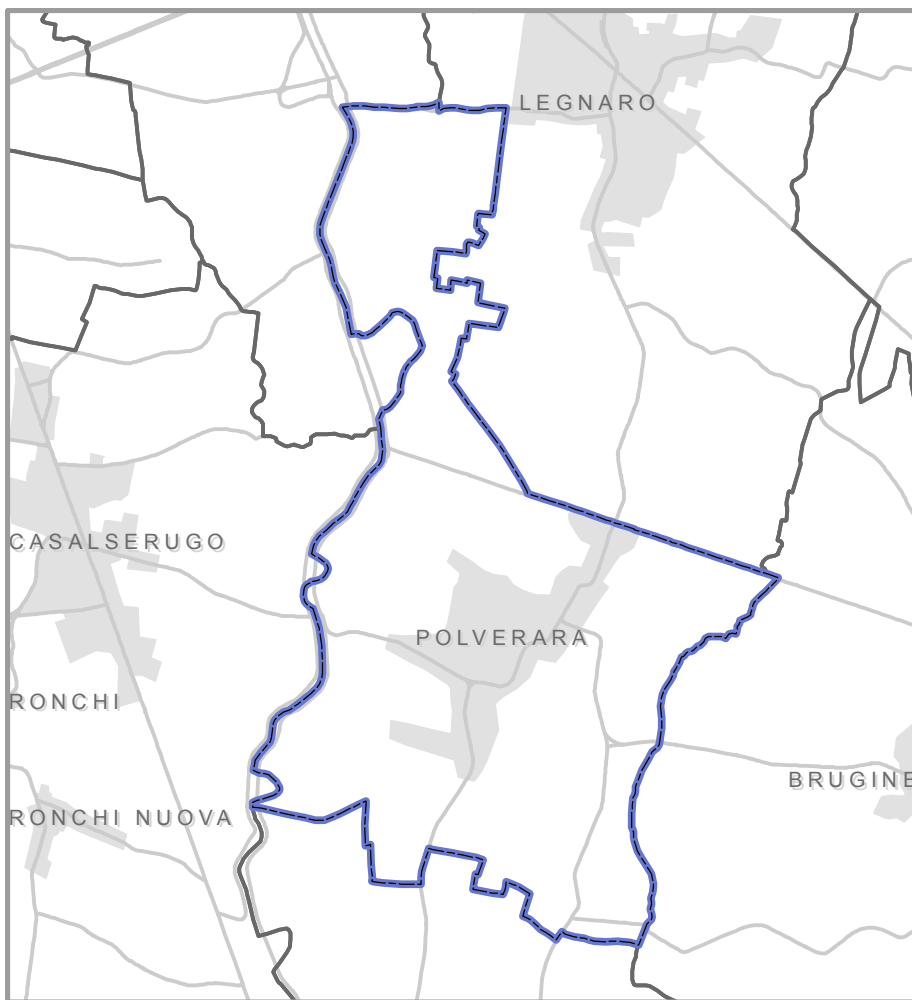
RICLASSIFICAZIONE AREE EDIFICABILI

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

SCHEDA DI VALUTAZIONE

N. 9 prot. n. 3480 del 07.07.2015, prot. n. 669 del 07.02.2017
SALMISTRARO Flavio – COCCATO Adele

VARIANTE
PER LA RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI
(AI SENSI DELL'ART. 7 L.R. N. 4/2015)



IL SINDACO

Arch.
Alice BULGARELLO

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Arch.
Alice BULGARELLO

IL RESPONSABILE DELL'U.T.C.

Arch.
Alessandro Francesco VILLA

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

Luglio 2017



COMUNE DI POLVERARA
Provincia di Padova

DOCUMENTO DI VALUTAZIONE

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. 82 del 30 novembre 2016 con la quale la Giunta Comunale ha dato indirizzo all’Ufficio Edilizia Privata – Urbanistica 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.-P.I. da adottare / approvare a cura del Consiglio Comunale, secondo la procedura prevista dai commi da 2 a 6 dell’art. 18 della L.R. n. 11/2004 e s.mi.i. (v. art. 7, c. 2, L.R. n. 4/2015).

Considerato che il Comune, per tramite del competente Ufficio di Piano 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 P.R.G., secondo la procedura sopra citata.

L’Ufficio Edilizia Privata – Urbanistica, 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 V.A.S. 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 delle stesse attraverso la classificazione che il P.I. individuerà;*
- *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;*
- *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 così come sarà classificato dal P.I.*

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

Il Responsabile del Servizio
Arch. Alessandro Francesco Villa

.....

“VARIANTE VERDE”
PER LA RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI
(art. 7 della L.R. n° 04/2015)

RICHIESTA N° 09
prot. n° 3480 del 07.07.2015
prot. n° 669 del 07.02.2017

RICHIESTA VARIANTE VERDE

RICHIEDENTI:

- SALMISTRARO Flavio, nato a Polverara (PD) il 23.05.1952 ed ivi residente in Via Fiumicello Ovest n° 21, codice fiscale: SLM FLV 52E23 G802E;
- COCCATO Adele, nata a Polverara (PD) il 23.10.1931 ed ivi residente in Via Fiumicello Ovest n° 19, codice fiscale: CCC DLA 31R63 G802A;

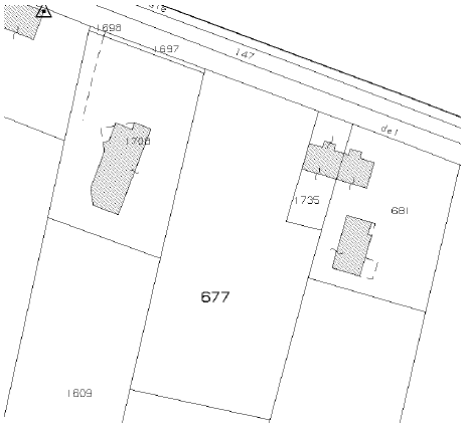
CHIEDONO

la riclassificazione dell'area edificabile “LEA/12”, affinché sia privata della potenzialità edificatoria attualmente riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e sia resa inedificabile, in applicazione dell'art. 7 della L.R. n° 04/2015, tenuto conto dei criteri oggettivi indicati nell'avviso e stabiliti in coerenza con le indicazioni contenute nella Circolare regionale n° 01/2016.

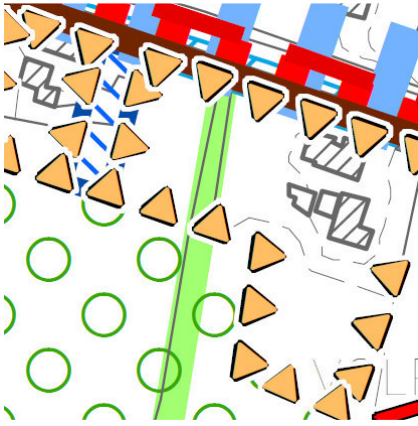
ESTRATTO ORTOFOTO:



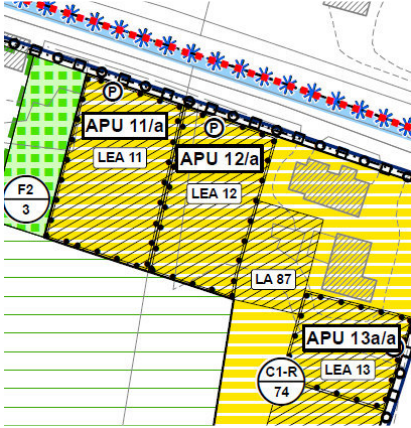
ESTRATTO CATASTALE:



INQUADRAMENTO AREA estratto PAT:



INQUADRAMENTO AREA estratto PRG/PI:



VALUTAZIONE FINALE AD ESITO ISTRUTTORIA DELL'U.T.C.:

- Si accoglie la richiesta
- Non si accoglie la richiesta

MOTIVAZIONI:

Si accoglie la richiesta trasformando l'area in Z.T.O. 'E' – "Sottozone E3 - Aree agricole produttive di minore importanza". Il volume recuperato viene inserito nel registro dei crediti a favore del Comune per eventuali successivi utilizzi. Nessuna domanda di carattere tributario potrà essere accolta in quanto trattasi di modifica richiesta con istanza di parte. Successive future richieste di inserimento lotti sull'area oggetto della presente saranno soggette al calcolo del plusvalore.

Dati catastali	Superficie fondiaria	Superficie territoriale	Indice (fond./terr.)	Volume mc	S.A.U. mq	S.A.T. mq
Foglio 5° Mappale n° 677 (porzione)			(volume predeterminato)	LEA/12 mc 600		

Data 27 giugno 2017

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
arch. Alessandro Francesco Villa