



## Comune di Campodoro

Regione Veneto - Provincia di Padova

### VARIANTE VERDE 2019

Valutazione istruttoria alle richieste di riclassificazione delle aree

**Richiedente:** Guerra Valentino per mezzo di Arch. Andrea Rasia Dani

**Richiesta:** prot. 206 del 09/01/2019

**Area:** fg. 11 mapp.: 334, 370, 367, 374, 10

**Estratto di P.R.G. su base catastale:**



**Oggetto:** riclassificare l'area identificata parte in zona C2, parte in zona F a viabilità di progetto e verde (82).

**Premessa:**

Poiché le determinazioni in ordine all'accoglimento delle richieste rientrano nelle competenze esclusive dell'amministrazione comunale, va precisato che queste, pur non dando luogo a peculiari aspettative da parte dei privati, devono tuttavia essere formalmente riscontrate a seguito dell'approvazione della variante.

La valutazione riguarda la coerenza delle richieste con la finalità generale di contenimento del consumo di suolo, il loro rapporto con la programmazione urbanistica in atto e la congruenza localizzativa e dimensionale delle aree da riclassificare. In particolare, 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. Inoltre, le varianti verdi non possono riguardare aree già edificate o

Ufficio Competente: III° SETTORE - Area "Servizi Tecnici"

35010 Campodoro (PD), Via Municipio, 2

tel. 049 9065011 e 049 9065380 int. 40 - fax 049 9065578

e-mail/PEC [campodoro.pd@legalmailpa.it](mailto:campodoro.pd@legalmailpa.it)

orario di ricevimento per il pubblico *ufficio tecnico*: martedì dalle 10.00 alle 12.30 e dalle 16.00 alle 18.00

che abbiano già espresso, anche parzialmente o in forma indiretta (trasferimenti di volumetria /crediti edilizi), la propria capacità edificatoria.

Trattandosi di disciplina avente carattere e finalità specifiche applicabile, in deroga ai divieti posti dalla legge regionale n. 11/2004, anche ai Comuni privi di PAT, è opportuno precisare che l'unica operazione ammessa dalla norma in esame è la riclassificazione urbanistica delle aree oggetto di proposta.

Qualora la proposta sia valutata positivamente, il Comune la accoglie attraverso l'approvazione di una specifica variante urbanistica denominata "variante verde".

L'aggettivo "verdi", presente nella rubrica dell'articolo, suggerisce due possibili riclassificazioni per i Comuni non dotati di PAT (con riferimento alle zone di PRG previste dalla legge regionale n. 61/1985 ed a quelle riportate nelle grafie unificate approvate con DGR n. 2705/1983):

- quella di "zona agricola" (comprese le eventuali "zone agricole speciali"), con la specificazione che sull'area non è comunque ammessa l'edificazione;

- quella di "area di verde privato".

In ogni caso, le nuove classificazioni sono determinate dal Comune sulla base del repertorio delle destinazioni già previste dallo strumento generale vigente, scegliendo quelle più coerenti con il contesto urbanistico ed in grado di garantire il rispetto del requisito di inedificabilità prescritto dalla legge; se necessario, ciò può essere precisato anche mediante opportuna specificazione negli elaborati di variante.

Le nuove classificazioni scelte non devono, inoltre, consentire la partecipazione delle aree interessate ad operazioni di trasformazione urbanistica, né direttamente, né indirettamente (localizzazione di standard urbanistici, attribuzione di diritti edificatori di qualsiasi natura ed entità, compresi quelli indiretti a titolo compensativo o perequativo).

L'istanza ha 2 richieste opzionali alternabili: la I^ quella di escludere integralmente le aree ricadenti all'interno del PUA, la II^ di mantenere all'interno del PUA solo la viabilità di progetto.

**Verifica dell'istanza secondo i criteri di valutazione dati dalla Giunta Comunale con delibera del 5 dicembre 2017**

	COERENTE?	
	SI	NO
coerenza delle richieste con la finalità generale di contenimento del consumo di suolo	X	
loro rapporto con la programmazione urbanistica in atto	X	
congruenza localizzativa e dimensionale delle aree da riclassificare	X	
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		X
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		X
le nuove classificazioni scelte non devono consentire la partecipazione delle aree interessate ad operazioni di trasformazione urbanistica	X	
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;	X	
le aree non devono essere sostanzialmente degradate, dismesse o sottoutilizzate in quanto sono proprio questi gli ambiti dove	X	

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		
le aree non dovranno precludere o pregiudicare lo sviluppo di aree contigue, siano esse edificabili, destinate a servizi o ad altre funzioni urbanisticamente rilevanti;		X
non dovranno generare interruzioni della continuità morfologica di zone edificabili, in particolare lungo le strade	X	

**Valutazione: NON ACCOGLIBILE**

**Motivazione:**

Ambo le opzioni non possono essere accolte perché:

- a) Le costruzioni sul mappale 10 estendono ricadente in zona C1 estendono la loro carico urbanistico fino a saturare la capacità edificatoria del mappale 10 e, con ogni probabilità anche intaccando la capacità edificatoria dei mappali contermini. Su tale presupposto non è possibile togliere la capacità edificatoria del mappale 10 in quanto è già stata utilizzata la sua capacità edificatoria;
- b) l'area sul mappale 370 e 374 è destinata a reperire standards per l'interno PUA, l'esclusione di tale ambito (di circa 987 mq) comporta la necessità di modificare la capacità edificatoria e i diritti degli altri soggetti interessati al PUA che non sono interessati alla richiesta oltre ad impedire il corretto e coordinato assetto del territorio previsto nello strumento urbanistico generale.

Si evidenzia poi, che la riduzione della capacità edificatoria, oltre a non essere coerente con le finalità di riclassificazione dell'area, risulta contraria anche con la finalità di contenimento del consumo del suolo prevedendo invece una sottoutilizzazione dell'area medesima di proprietà.

Campodoro lì, 13/02/2019

**IL RESPONSABILE**

**III° Settore - AREA SERVIZI TECNICI**

*Geom. Massimo Messina*

*firma ex art. 24, c. 2 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.*