



Comune di Campodoro

Regione Veneto - Provincia di Padova

VARIANTE VERDE 2019

Valutazione istruttoria alle richieste di riclassificazione delle aree

Richiedente: Ziggiotti Gianfranco per mezzo di Ziggiotti Adriana
Agostini Andrea e Ziggiotti Mariantonietta

Richiesta: prot. 2828 del 12/04/2019
prot. 4127 del 27/05/2019

Area: fg. 2 mapp.: 363
Fg. 2 mapp.: 350, 85

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



Oggetto: riclassificare l'area identificata in zona C2/49.

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 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 orientare prioritariamente gli interventi di trasformazione	X	

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: ACCOGLIBILE

Motivazione:

- a) La richiesta può essere accolta in quanto contempla l'intera zona C2/49.

Campodoro li, 09/07/2019

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.