



Intervento/i

**45**

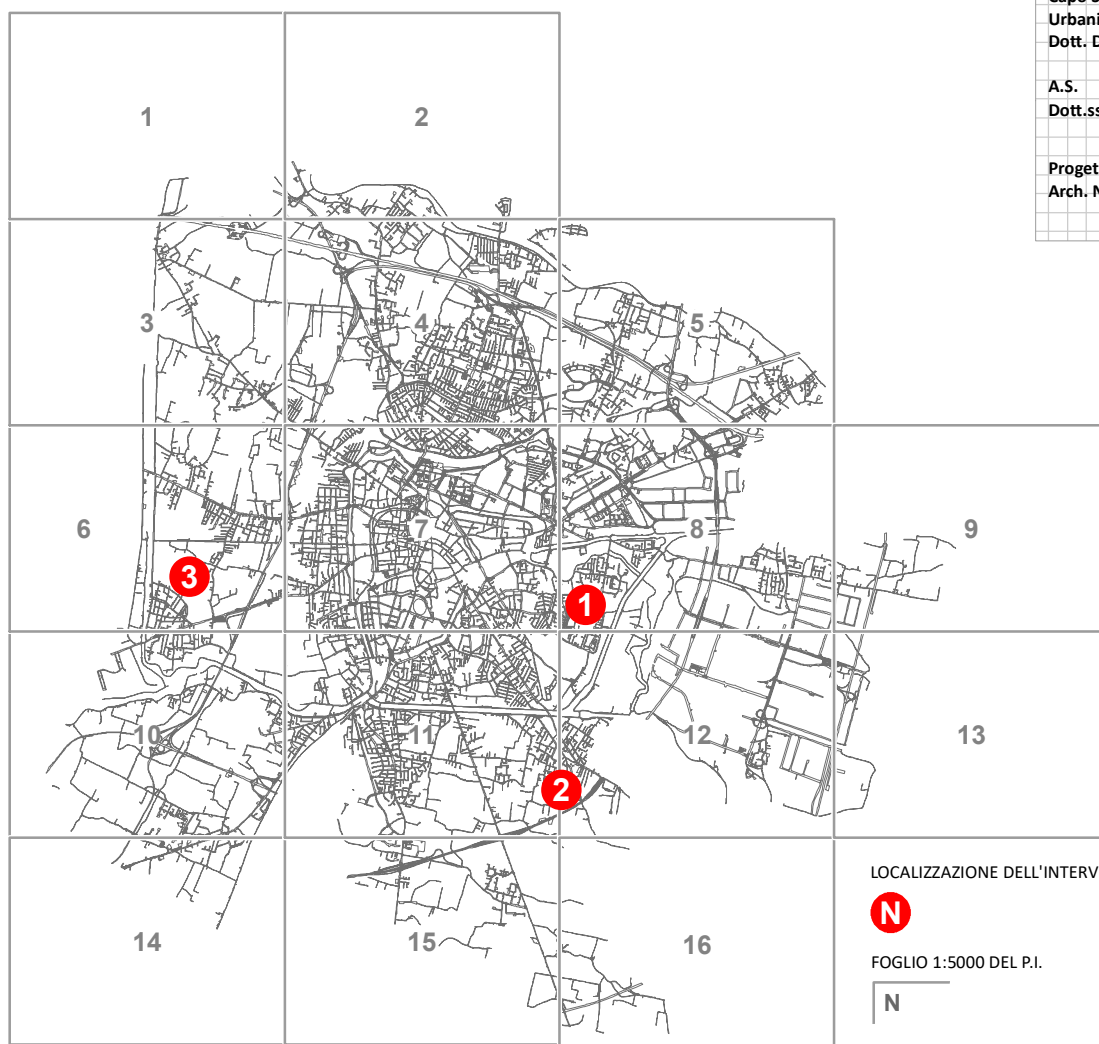
Anno

**2020**

Scala

**1:2000**

## VARIANTI VERDI PER LA RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI - (L.R. 4 del 16 marzo 2015 art. 7) AVVISO DEL 15/01/2020



Capo Settore  
Urbanistica e Servizi Catastali  
Dott. Danilo Guarti

A.S.  
Dott.ssa Luisa Zugolaro

Progetto  
Arch. Nicoletta Paiaro

LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO



FOGLIO 1:5000 DEL P.I.

N



**“Varianti Verdi per la riclassificazione di aree edificabili” - L.R. 4/2015 – Avviso del 15/01/2020**

**RELAZIONE PROGRAMMATICA**

## Indice generale

1	PREMESSA.....	3
1.1	Procedura della Variante.....	4
1.2	Richieste pervenute.....	4
1.3	Adeguamento della grafia del Piano degli Interventi.....	6
1	Dettaglio delle Richieste.....	7
2	Incidenza delle normative di settore.....	10
2.1	VAS – Valutazione Ambientale Strategica.....	10
2.2	Valutazione di compatibilità Idraulica.....	10
2.3	VINCA – Valutazione di Incidenza Ambientale.....	10
3	Elaborati della variante.....	11

## 1 PREMESSA

Con la legge regionale 16 marzo 2015, n. 4, "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali" che all'art. 7 tratta di "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili.", la Regione ha stabilito che i Comuni entro il 31 gennaio di ogni anno, pubblichino un avviso invitando gli aventi titolo, che abbiano interesse, a presentare entro i successivi sessanta giorni la richiesta di riclassificazione di aree edificabili, affinché queste siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.

Il medesimo art. 7 stabilisce che il Comune, entro sessanta giorni dal ricevimento, valuti le istanze e, qualora ritenga le stesse coerenti con le finalità di consumo del suolo, le accolga mediante approvazione di specifica variante al Piano degli Interventi secondo le modalità di cui all'art. 18 della legge regionale 23 aprile 2004 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" commi da 2 a 6.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 7 della L.R. 4/2015, gli uffici valutano le domande pervenute a seguito dell'avviso pubblico, in coerenza con le indicazioni contenute nella circolare Regionale n.1 del 11/02/2016, dandone comunicazione agli interessati.

La valutazione delle richieste attiene:

- alla loro coerenza con le finalità generali di contenimento del consumo di suolo;
- al loro rapporto con la programmazione urbanistica in atto e la congruenza localizzativa e dimensionale delle aree da riclassificare;
- alla possibile compromissione di diritti edificatori di terzi;
- al possibile pregiudizio circa l'attuabilità di previsioni di piano o accordi di interesse pubblico.

Sulla scorta quindi delle previsioni della citata L.R. n. 4/2015 è stato pubblicato in data 15 gennaio 2020, l'avviso pubblico finalizzato all'acquisizione della manifestazione di interesse da parte dei soggetti aventi titolo interessati alla riclassificazione di aree edificabili in proprietà affinché queste siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dal Piano degli Interventi.

## 1.1 Procedura della Variante

La Legge non interviene sulla disciplina procedimentale prevista per l'approvazione del Piano degli Interventi, tuttavia esclude per questa tipologia di variante la necessità di presentare al Consiglio Comunale, preliminarmente all'avvio della stessa, il Documento del Sindaco.

La Variante Verde sarà quindi approvata secondo le modalità di cui all'art. 18 commi da 2 a 6 dell'LR 11/2004, che si riportano:

- 1. Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale. ....*
- 2. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato con le modalità di cui all'articolo 32 della legge n. 69 del 2009 il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.*
- 3. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.*

*Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.*

## 1.2 Richieste pervenute

A seguito della pubblicazione dell'avviso citato in premessa, il Comune di Padova ha ricevuto le seguenti 3 richieste:

N.	Protocollo	Catasto Terreni	Superficie	Destinazione di PI
1	n.0080587 del 18/02/2020	foglio 107 mapp. 338	425,87 mq	Zona di perequazione integrata
2	n.0118004 del 10/03/2020	foglio 185 mapp. 1493, 1495	2442,16mq	Zona di perequazione integrata
3	n.0203474 del 27/05/2020	foglio 119 mapp. 898	85415,38 mq	Zona di perequazione integrata

Delle tre richieste presentate, due sono state ritenute coerenti con con gli obiettivi delle disposizioni normative e quindi accoglibili e/o parzialmente accoglibili, una è stata ritenuta non accoglibile rispetto ai principi sopra enunciati .

La nuova classificazione per una delle richieste accolte è di *“Zona a destinazione privata soggetta a tutela dello stato di fatto”* mentre per l'altra a *“Zona agricola E – sottozona E3 di tutela”*, sulle quali dovrà essere garantito il rispetto del requisito di inedificabilità prescritto dalla Legge Regionale n. 4 del 16/03/2015; di conseguenza le aree trasformate sono state specificate nelle schede di variante attraverso un apposito perimetro denominato *“Ambiti Variante Verde L.R. 4/2015”*. La nuova classificazione, consentirà 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).



*Individuazione delle richieste di riclassificazione - Bando 2020*

### **1.3 Adeguamento della grafia del Piano degli Interventi**

Al fine di identificare e catalogare le aree oggetto di riclassificazione ai sensi della citata legge L.R. 4 del 16 marzo 2015 art.7 si era provveduto ad integrare la banca dati del Piano degli Interventi e la relativa grafia, con un nuovo livello informativo dedicato, che individua tutte le aree riclassificate a partire dall'introduzione della legge stessa.



Aree riclassificate ai sensi della L.R. 4 del 16 marzo 2015 art.7 c.d. "Varianti Verdi"



## 1 DETTAGLIO DELLE RICHIESTE

### Richiesta n.1

---

#### **Localizzazione**

L'area oggetto della richiesta è localizzata in via Gattamelata, in prossimità dell'argine del canale Roncaiette. La zona risulta edificata lungo la viabilità principale, mentre a sud trova spazio una vasta zona di perequazione integrata.

#### **Destinazione Urbanistica:**

Piano d'Assetto del Territorio:

Il Piano di assetto del territorio classifica l'area come parzialmente compresa nelle Aree di urbanizzazione consolidata.

L'area è inoltre interessata dalla presenza di Vincolo paesaggistico per Corsi d'acqua (art.142 lett.b/c, D.lgs 42/2004).

Piano degli Interventi:

Parte dell'area classificata come Zona di Completamento 4, una minima parte a sede stradale e la restante parte che è oggetto della richiesta è destinata a Zona di Perequazione integrata.

#### **Valutazione**

La porzione dell'area destinata a zona di perequazione integrata ed oggetto di variante verde risulta occupata da manufatti edilizi, pertanto, in ragione del fatto che le "Varianti Verdi" non possono riguardare aree già edificate, dal punto di vista tecnico, si è del parere che l'area oggetto della richiesta debba essere esclusa dalla riclassificazione attraverso la "Variante Verde" ai sensi della LR 4/2015.

### Richiesta n.2

---

#### **Localizzazione:**

L'area oggetto della richiesta è localizzata tra via del Cristo e via Vettor Pisani. La zona ricade in una più ampia area destinata a perequazione integrata

#### **Destinazione Urbanistica:**

Piano d'Assetto del Territorio:

L'area è esclusa dagli ambiti di urbanizzazione consolidata ex L.14/2017

Piano degli Interventi:

Parte dell'area è classificata dal Piano degli interventi come Zona di perequazione integrata e parte a sede stradale.

### **Valutazione**

L'area oggetto dell'istanza è interessata anche da una previsione di collegamento viabilistico tra via del Cristo e via Venier in un contesto in cui il collegamento tra il quadrante est ed il quadrante ovest dell'abitato è particolarmente critica. La riclassificazione dell'area ad altra destinazione urbanistica priva di capacità edificatoria, escludendo l'area già oggetto di previsioni viabilistiche, non comprometterebbe gli eventuali obiettivi di attuazione della zona di perequazione.

Si ritiene pertanto di considerare l'istanza parzialmente accoglibile, non modificando la previsione di nuova viabilità, che potrà essere valutata nell'ambito di un'altra variante al PI.

L'area sarà riclassificata come "Zona a destinazione privata soggetta a tutela dello stato di fatto" modificando la cartografia del Piano degli Interventi come da scheda allegata di Variazione cartografica n. 1.

### **Richiesta n.3**

---

#### **Localizzazione:**

L'area oggetto della richiesta è localizzata all'intersezione tra via Pelosa e via Quattro Martiri. La zona si trova di fronte agli impianti sportivi consolidati negli anni mentre a sud, il territorio permane coltivato.

#### **Destinazione Urbanistica:**

Piano d'Assetto del Territorio:

L'area non è esclusa dagli ambiti di urbanizzazione consolidata ex L.14/2017. L'area è interessata da Vincolo per la presenza di corsi d'acqua (art.142 lett.c, D.lgs 42/2004).

Piano degli Interventi:

Parte dell'area è classificata dal Piano degli interventi come Zona di perequazione integrata e parte Verde pubblico attrezzato di interesse generale.

### **Valutazione**

La area interessata dalla richiesta di riclassificazione fa parte di una zona molto ampia e compatta e la sua eventuale trasformazione in destinazione urbanistica priva di capacità edificatoria non compromette l'attuazione generale della zona a perequazione che resta attuabile indipendentemente, vista la sua notevole estensione.

Pertanto la sua riclassificazione risulta coerente con l'obiettivo di limitare il fenomeno del consumo di suolo, nel rispetto dei principi generali della L.R. 11/2004 e L.R. 14/2017 e non compromette la programmazione urbanistica in atto.

Per i motivi sopra riportati, dal punto di vista tecnico, si è del parere che l'area oggetto della richiesta possa essere riclassificata in "Zona agricola E: sottozona E3 di Tutela" attraverso la "Variante Verde" ai sensi della LR 4/2015.

L'area sarà riclassificata come "Zona agricola E: sottozona E3 di Tutela" modificando la cartografia del Piano degli Interventi come da scheda allegata di Variazione cartografica n. 2

---

## 2 INCIDENZA DELLE NORMATIVE DI SETTORE

### 2.1 VAS – Valutazione Ambientale Strategica

Ai sensi della DGR Veneto n. 61 del 21/01/2020 la variante è soggetta a “Valutazione Facilitata di Assoggettabilità” da attuarsi dopo l’adozione della variante.

### 2.2 Valutazione di compatibilità Idraulica

Quanto alla valutazione di compatibilità idraulica della modifica al Piano degli Interventi di cui alla variante urbanistica in argomento, si rinvia allo specifico documento “Asseverazione della non necessità di valutazione di compatibilità idraulica”, redatto ai sensi e per gli effetti della delibera di Giunta Regionale n. 2948 del 6 ottobre 2009, e relativo Allegato A, dal quale si evince che la variazione della destinazione di zona in argomento, non comporta aumenti del locale tasso di impermeabilità ed in quanto priva di effetti sull'idrografia locale.

### 2.3 VINCA – Valutazione di Incidenza Ambientale

Ai sensi della D.G.R. n. 1400 del 29 agosto 2017, e relativo Allegato A, la presente variante urbanistica non è soggetta a procedura di screening di assoggettabilità a valutazione di incidenza ambientale (VINCA), di cui alla Direttiva 92/43/CEE “ Habitat “, Decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, e successive modificazioni e integrazioni “ Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche“. Infatti, al paragrafo 2.2 dell’Allegato A lettera b) punto 3 è specificato che la valutazione di incidenza non è necessaria per *“modifiche allo strumento urbanistico in attuazione della cosiddetta “Variante Verde”, ai sensi e nel rispetto di quanto previsto dall’art. “7 – Varianti verdi” della L.R. 04/2015, per la riclassificazione di aree edificabili”*.

Allo scopo si rinvia allo specifico documento “Relazione tecnica e dichiarazione della non necessità di valutazione di incidenza ambientale“, redatto ai sensi e per gli effetti della delibera di Giunta Regionale n. 1400 del 29 agosto 2017 e relativi allegati.

### **3 ELABORATI DELLA VARIANTE**

La variante è composta dai seguenti elaborati e documenti:

- Relazione programmatica;
- Schede di variazione cartografica;
- Asseverazione di non necessità della Valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici;
- Relazione tecnica e dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza Ambientale;
- Allegato E alla D.G.R. n. 1400 del 29 agosto 2017;
- Banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo.

## **SCHEDE DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA**

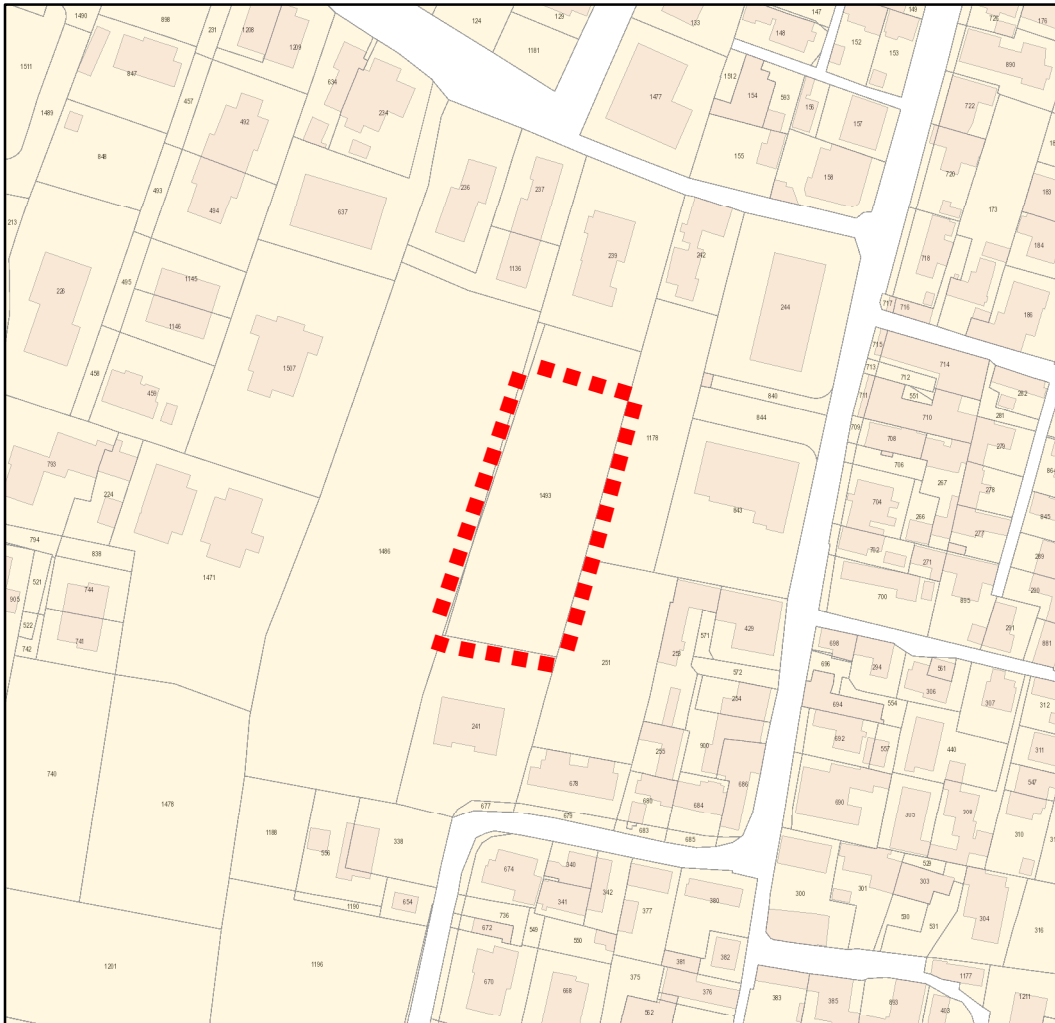
**Estratto della cartografia del PI in scala 1:2000**



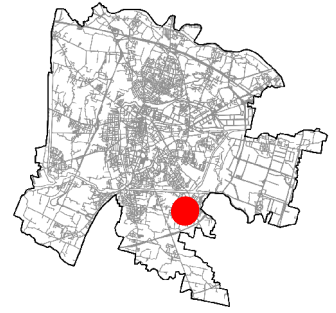
**VARIANTI VERDI PER LA  
RICLASSIFICAZIONE  
DI AREE EDIFICABILI  
L.R. 4/2015 ART. 7  
AVVISO DEL 15/01/2020**

**PLANIMETRIA CATASTALE  
1:2000**

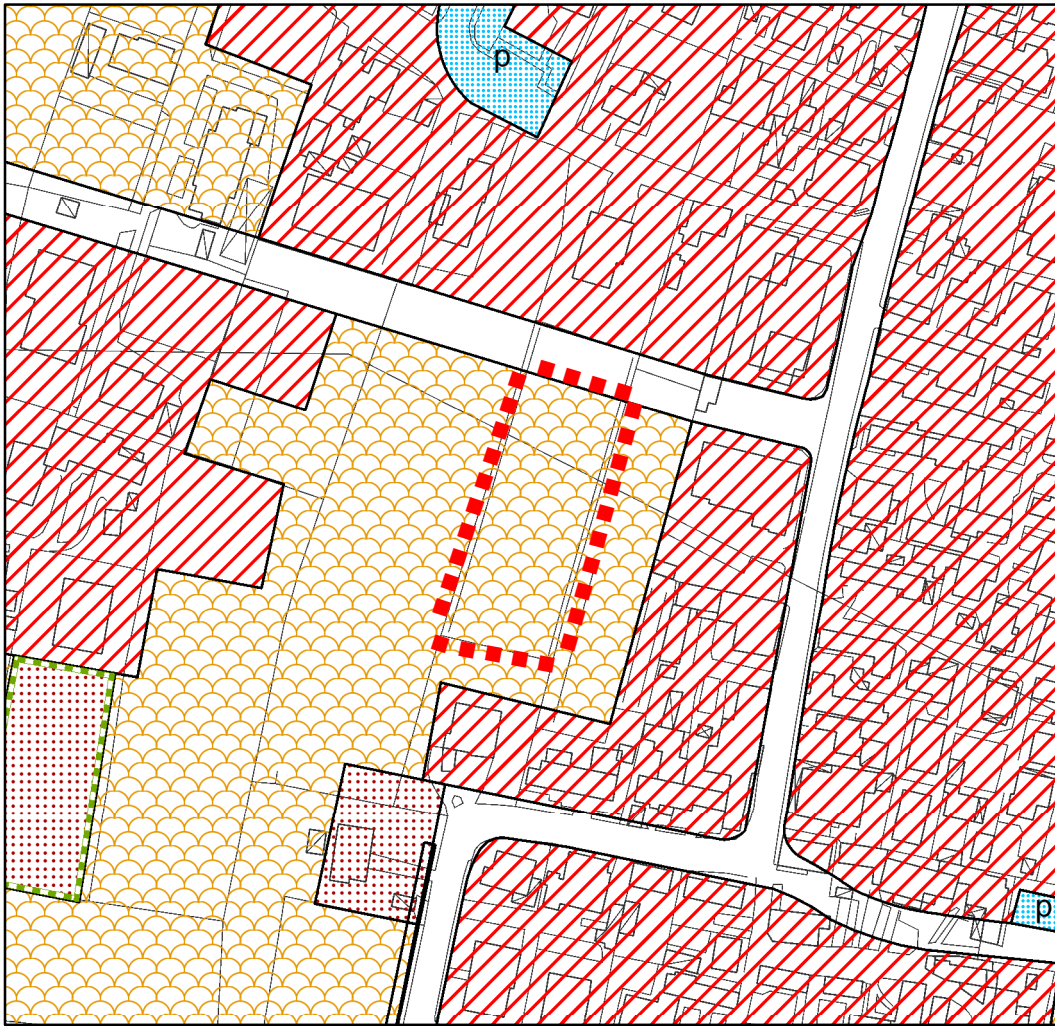
**ORTOFOTO 2007  
1:2000**



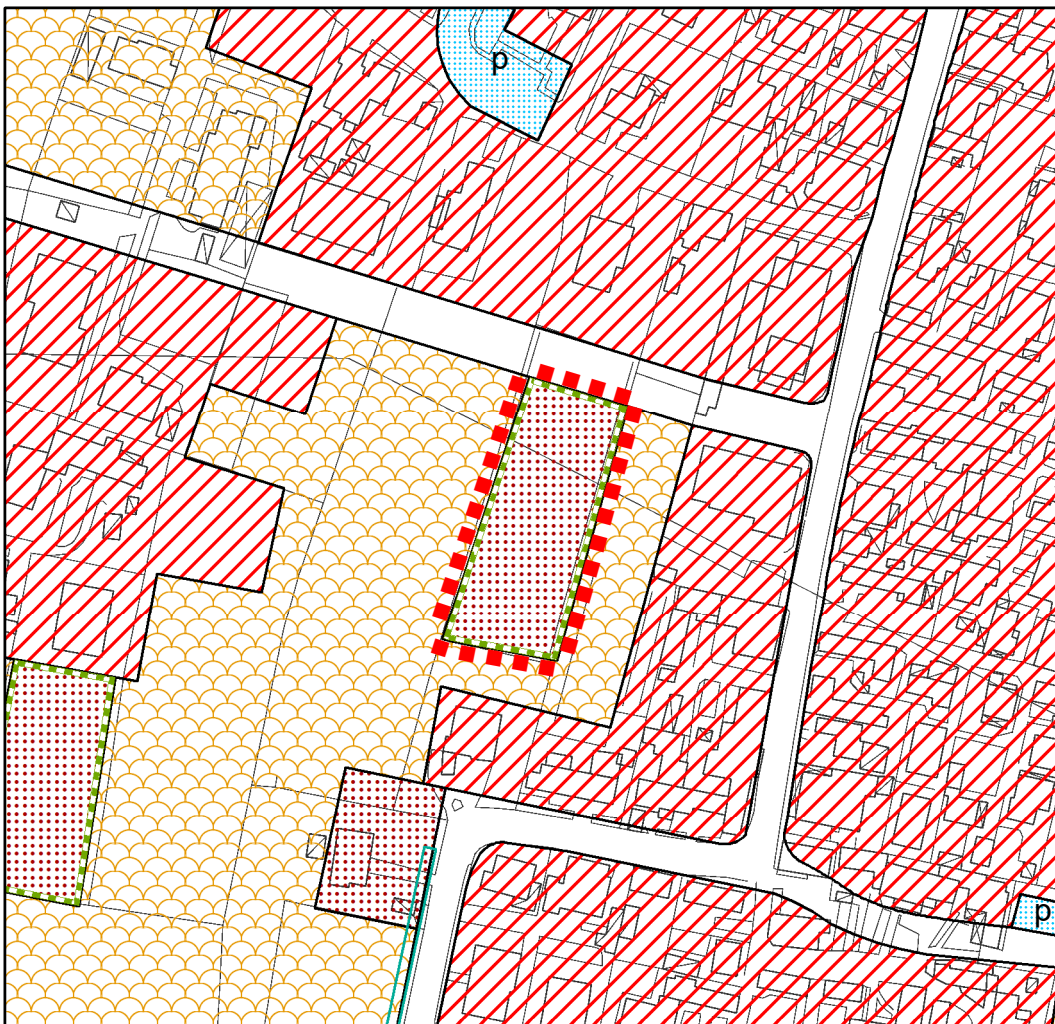
 **VARIAZIONE  
CARTOGRAFICA 1**



**VARIANTI VERDI PER LA  
RICLASSIFICAZIONE  
DI AREE EDIFICABILI  
L.R. 4/2015 ART. 7  
AVVISO DEL 15/01/2020**



**VIGENTE  
1:2000**



**VARIANTE  
1:2000**

 **VARIAZIONE  
CARTOGRAFICA 1**

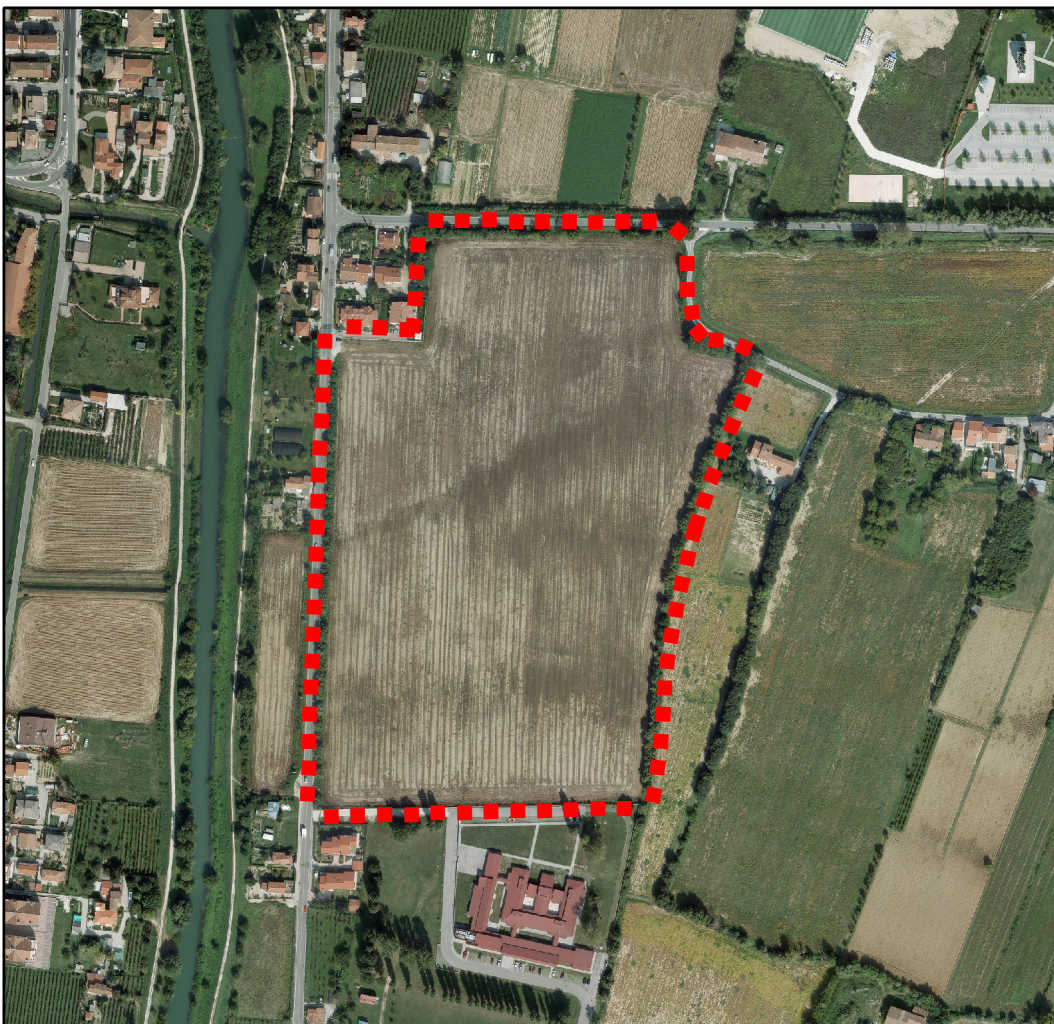




**VARIANTI VERDI PER LA  
RICLASSIFICAZIONE  
DI AREE EDIFICABILI  
L.R. 4/2015 ART. 7  
AVVISO DEL 15/01/2020**



**PLANIMETRIA CATASTALE  
1:5000**



**ORTOFOTO 2007  
1:5000**

 **VARIAZIONE  
CARTOGRAFICA 2**



**VARIANTI VERDI PER LA  
RICLASSIFICAZIONE  
DI AREE EDIFICABILI  
L.R. 4/2015 ART. 7  
AVVISO DEL 15/01/2020**

**VIGENTE  
1:5000**

**VARIANTE  
1:5000**

 **VARIAZIONE  
CARTOGRAFICA 2**

