



# Comune di BORGIO VENETO

Provincia di Padova

Sede Legale in località Saletto - Via Roma, 67

◆ cap 35040 (Santa Margherita d'Adige, Megliadino San Fidenzio) ◆ 35046 (Saletto)

◆ tel. 0429-89152 ◆ Fax 0429-899463

◆ Cod. Fisc. n. **05122030280** ◆ Part. IVA n. **05122030280**

◆ Codice Istat **028107** ◆ Codice Catastale **M402** ◆

Allegato sub A)

**OGGETTO: L.R. 4/2015 e successiva Circolare n. 1 del 11/02/2016. Atto di indirizzo per "Varianti Verdi" – Criteri per valutazione proposte**

## 1. Premessa

L'art. 7 della L.R. 04/2015 introduce le cosiddette "Varianti Verdi" che consentono ai Comuni di operare, su richiesta del cittadino, la restituzione all'uso agricolo o naturale dei suoli interessati attraverso la loro riclassificazione urbanistica.

Secondo quanto disposto dall'art.1, i Comuni entro il 31 gennaio di ogni anno pubblicano un avviso con il quale invitano gli aventi titolo, che abbiano interesse, a presentare entro i successivi 60 giorni la richiesta di riclassificazione di aree edificabili affinché siano private della capacità edificatoria derivata dal P.I. vigente e siano pertanto rese inedificabili.

I competenti uffici comunali, ai sensi del comma 2, valutano le domande pervenute a seguito dell'avviso pubblico, sulla base di **criteri oggettivi indicati** nell'avviso stesso e stabiliti in coerenza con le indicazioni contenute circolare 01/2016, entro 60 giorni dal ricevimento delle stesse, dandone comunicazione agli interessati. Qualora la proposta sia valutata positivamente, il Comune la accoglie attraverso l'approvazione della relativa variante urbanistica denominata "*Variante Verde*".

## 2. Riclassificazione aree

Secondo la suddetta Circolare, per quanto riguarda i Comuni dotati di P.R.C. (P.A.T. + P.I.) come nel caso della frazione di Saletto, la gamma delle possibilità di riclassificazione è ampia in quanto la L.R. 11/2004 non obbliga i Comuni ad utilizzare nel Piano degli Interventi le denominazioni di zona previste dal D.M. 1444/1968. Le nuove classificazioni sono determinate dal Comune sulla base del repertorio delle destinazioni già previste dallo strumento urbanistico vigente, scegliendo quelle **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 possibili riclassificazioni, nel caso di accoglimento delle richieste, possono essere le seguenti:

- ⇒ Z.T.O. "E – Agricola" (*privata della capacità edificatoria ed idonea alle caratteristiche proprie del contesto nel quale si collocano le richieste, anche integrandole nella rete ecologica comunale con l'obiettivo di ripristinare la naturalità e le funzioni eco-sistemiche dei suoli*);
- ⇒ "Verde privato/ Area verde interclusa priva di diritti edificatori".

Tali classificazioni devono essere in grado di garantire il rispetto del **requisito di inedificabilità** prescritto dalla Legge Regionale n. 4/2015, di conseguenza le aree a seguito delle richieste eventualmente accolte dovranno essere specificate in apposite schede di variante attraverso un perimetro denominato "*Ambiti Variante Verde*".

Le nuove classificazioni scelte, secondo quanto disposto dalla Circolare 01/2016, 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).

Per quanto riguarda invece le frazioni di Megliadino S. Fidenzio e S. Margherita d'Adige, dotate di P.R.G., le possibilità di riclassificazione sono altresì due:

- ⇒ quella di zona agricola, comprese le sottozone speciali, con la specificazione che sull'area non è comunque ammessa l'edificazione;
- ⇒ quella di "area di verde privato".

## 3. Principi di valutazione delle richieste



# Comune di BORGO VENETO

Provincia di Padova

Sede Legale in località Saletto - Via Roma, 67

◆ cap 35040 (Santa Margherita d'Adige, Megliadino San Fidenzio) ◆ 35046 (Saletto)

◆ tel. 0429-89152 ◆ Fax 0429-899463

◆ Cod. Fisc. n. **05122030280** ◆ Part. IVA n. **05122030280**

◆ Codice Istat **028107** ◆ Codice Catastale **M402** ◆

Per quanto riguarda la valutazione delle richieste, riprendendo la suddetta Circolare, queste devono essere innanzi tutto coerenti con le finalità del contenimento del consumo di suolo. In particolare l'eventuale riclassificazione delle aree:

- ⇒ non deve compromettere i diritti edificatori di terzi;
- ⇒ non deve 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;
- ⇒ qualunque sia la nuova classificazione urbanistica attribuita attraverso la variante verde, non sono congruenti con i contenuti e con le finalità espresse dall'articolo 7 né il trasferimento di volumetria, né il mantenimento di potenzialità edificatorie indirette o assimilabili al riconoscimento di crediti edilizi

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).

## 5. Dimensionamento

Il dimensionamento dello strumento urbanistico (Piano degli Interventi) inteso come quantità complessiva di aree per servizi e dotazioni territoriali parametrata alla capacità insediativa del piano deve essere aggiornato alla luce delle quantità edificatorie non più previste a seguito dell'approvazione della variante verde.

## 4. Proposta atto di indirizzo/Criteri:

Alla luce di tutto ciò appare opportuno definire i "Criteri di valutazione delle proposte di varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili a inedificabili", da approvare in Giunta comunale o in Consiglio, che potrebbero essere articolati nei seguenti punti:

- ⇒ *le istanze devono essere sottoscritte da tutti i proprietari e dagli altri soggetti aventi diritti reali sulle aree oggetto di richiesta di riclassificazione;*
- ⇒ *le istanze non danno automatico diritto all'accoglimento, rimanendo nella discrezionalità dell'Ente la valutazione dell'opportunità della riclassificazione dell'area secondo i criteri di cui al presente "Atto di Indirizzo";*
- ⇒ *le istanze devono riguardare aree la cui trasformazione, mediante riclassificazione, sia coerente con le finalità di contenimento dell'uso del suolo;*
- ⇒ *saranno privilegiate le istanze che interessano zone di tutela paesaggistica, ambientale o affini, aree contigue alla zona agricola, alle aree a parco e alle ville storiche;*
- ⇒ *le aree oggetto di richiesta non devono essere già urbanizzate, dotate delle principali infrastrutture, degradate o dismesse o sottoutilizzate, in quanto sono proprio queste le aree dove orientare prioritariamente gli interventi di riqualificazione e/o di trasformazione-urbanistico edilizia, salvo che gli aventi titolo non si impegnino alla rinaturalizzazione o riconversione all'uso agricolo delle stesse;*
- ⇒ *qualora le aree oggetto di richiesta presentino caratteristiche disomogenee, è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla parziale riclassificazione;*
- ⇒ *le aree da riclassificare saranno valutate secondo loro estensione, ubicazione, coerenza rispetto al contesto urbanistico di inserimento e presenza di opere di urbanizzazione;*
- ⇒ *le aree da riclassificare non dovranno precludere o pregiudicare lo sviluppo di aree contigue, siano esse edificabili, destinate a servizi o ad altre funzioni / destinazioni urbanistiche rilevanti. In particolare le istanze non dovranno pregiudicare i diritti urbanistici già acquisiti da terzi, ad esempio negli ambiti di espansione già inseriti nel Piano degli Interventi (P.I.), per i quali dovrà essere*



# Comune di BORGO VENETO

Provincia di Padova

Sede Legale in località Saletto - Via Roma, 67

◆ cap 35040 (Santa Margherita d'Adige, Megliadino San Fidenzio) ◆ 35046 (Saletto)

◆ tel. 0429-89152 ◆ Fax 0429-899463

◆ Cod. Fisc. n. **05122030280** ◆ Part. IVA n. **05122030280**

◆ Codice Istat **028107** ◆ Codice Catastale **M402** ◆

*garantita ai restanti titolari delle aree la possibilità di presentazione e/o attuazione del necessario Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.);*

- ⇒ *le aree dovranno essere dotate di autonoma edificabilità, escludendo pertanto le aree di pertinenza degli edifici esistenti determinate applicando, inversamente, i rapporti di copertura stabiliti dalle norme di zona;*
- ⇒ *le aree non dovranno, di norma, generare interruzioni della continuità morfologica delle 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 Piano degli Interventi (P.I.)*
- ⇒ *le aree riclassificate e rese inedificabili non genereranno credito edilizio, non potranno essere utilizzate per accogliere il trasferimento di crediti edilizi provenienti da altri mappali, e non potranno essere oggetto di opere che ne comportino l'impermeabilizzazione, compromettendo l'uso agricolo, o a verde, o ecologico ambientale;*
- ⇒ *per la definizione conclusiva della riclassificazione, qualora l'area non fosse esattamente identificata a livello catastale, è richiesto all'istante di produrre copia del frazionamento catastale depositato presso l'Agenzia delle Entrate.*