



REGIONE VENETO  
PROVINCIA DI PADOVA  
COMUNE DI BORGO VENETO

ELABORATO  
03

**VARIANTE ALLO STRUMENTO  
URBANISTICO VIGENTE AI SENSI DELLA L.R.  
04/2015, art. 7**

Art. 18, L.R. 11/2004 e s.m.i.  
Articolo 50, commi 6 e 7 L.R. 61/85 e s.m.i.

**Relazione**

**COMUNE DI BORGO VENETO**  
*Sindaco*  
Michele Sigolotto

*Responsabile Area 5 – Urbanistica, SUAP, Ambiente*  
dott. Alessio Volpe

*Tecnico incaricato*  
dott. Michele Miotello  
Gruppo MRMPlus

APPROVAZIONE  
DCC N.....DEL.....

ADOZIONE  
DCC N. 25 DEL 22.07.2021

GIUGNO 2021  
OTTOBRE 2021



1. PREMESSA .....	2
2. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE.....	7
3. LA LEGGE REGIONALE 04/2015 – VARIANTI VERDI .....	8
3.1 La circolare del Presidente della Giunta Regione Veneto n. 1 del 11/02/2016 .....	8
3.2 Procedura della variante .....	10
4. LA “VARIANTE VERDE 2021” DEL COMUNE DI BORGIO VENETO.....	11
4.1 Elenco allegati della variante.....	20
4.2 Criteri di valutazione delle proposte .....	21
4.3 Pareri .....	22
5. EFFETTI DELLA VARIANTE SUL DIMENSIONAMENTO .....	23



## 1. PREMESSA

La L.R. n. 11/2004, in attuazione dell'articolo 117, terzo comma, della Costituzione, del D. Lgs. n. 42/2004 (*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*) e della L.R. n. 11/2001 (*Conferimento di funzioni e compiti amministrativi alle autonomie locali in attuazione del D.Lgs. n. 112/1998*), detta le norme per il governo del territorio ed in materia di paesaggio, definendo le competenze di ciascun Ente territoriale, le regole per l'uso dei suoli secondo criteri di prevenzione e riduzione o di eliminazione dei rischi, di efficienza ambientale e di riqualificazione territoriale, stabilendo criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione.

Le finalità stabilite dalle norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio sono perseguite nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza, anche mediante il riconoscimento in capo ai Comuni della responsabilità diretta nella gestione del proprio territorio (art. 2, comma 2, lett. d), L.R. n. 11/2004), che si attua attraverso la pianificazione, urbanistica e territoriale del Comune, della Provincia e della Regione. I diversi livelli di pianificazione sono tra loro coordinati nel rispetto dei principi di sussidiarietà e coerenza; in particolare, ciascun Piano indica il complesso delle direttive per la redazione degli strumenti di pianificazione di livello inferiore e determina le prescrizioni e i vincoli automaticamente prevalenti.

Nello specifico la pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) – che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale – ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.) – ossia lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.), invece, è lo strumento di pianificazione finalizzato al coordinamento fra più Comuni e può disciplinare in tutto o in parte il territorio dei Comuni interessati o affrontare singoli tematismi: il Comune di Borgo Veneto fa parte del P.A.T.I. del Montagnanese.

Il processo di significativo cambiamento e di innovazione riguardante le modalità, le procedure della pianificazione del territorio, le caratteristiche ed i contenuti delle strumentazioni urbanistiche territoriali e urbane, è stato avviato con l'entrata in vigore, nell'aprile del 2004, della sopracitata



legge urbanistica regionale, la quale stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione, per il raggiungimento delle seguenti principali finalità:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani, attraverso la riqualificazione e il recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti, con particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione dei centri storici;
- tutela del paesaggio rurale, montano e delle aree di importanza naturalistica;
- messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico;

prevedendo l'utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistono alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistenti, così come dettato dall'art. 2, c. 1, lett. d), della L.R. n. 11/2004.

Il "suolo", <sup>1</sup>risorsa limitata e non rinnovabile, è "bene comune" di fondamentale importanza per la qualità della vita delle generazioni attuali e future, per la salvaguardia della salute, per l'equilibrio ambientale e per la tutela degli ecosistemi naturali, nonché per la produzione agricola finalizzata non solo all'alimentazione ma anche ad una insostituibile funzione di salvaguardia del territorio. Quest'ultimo in tutte le sue componenti, culturali, ambientali, naturali, paesaggistiche, urbane, infrastrutturali, costituisce "bene comune", di carattere unitario ed indivisibile, che contribuisce allo sviluppo economico e sociale dei Comuni e della Regione.

Per "paesaggio"<sup>2</sup>, invece, si intende il territorio espressivo di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni.

Il "governo del territorio", pertanto, consiste nella conformazione, nel controllo e nella gestione del territorio, quale bene comune di carattere unitario e indivisibile, e comprende l'urbanistica e l'edilizia, i programmi infrastrutturali e le grandi attrezzature di servizio alla popolazione e alle attività produttive, la difesa, il risanamento e la conservazione del suolo.

Le "politiche" del governo del territorio garantiscono la graduazione degli interessi in base ai quali possono essere regolati gli assetti ottimali del territorio e gli usi ammissibili degli immobili, suoli e fabbricati, in relazione agli obiettivi di sviluppo e di conservazione e ne assicurano la più ampia fruibilità da parte dei cittadini.

Nell'esercizio delle rispettive competenze in materia di governo del territorio, anche il Comune deve favorire la crescita inclusiva, lo sviluppo economico sostenibile, lo sviluppo urbano sulla base dei principi comunitari e la coesione sociale e territoriale.

---

<sup>1</sup> Art.1, comma 1, L.R. 14/2017

<sup>2</sup> Art. 131, comma 1 (così sostituito dall'art. 2 del D. Lgs. n. 63/2008), D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"



Tutto ciò premesso, la nuova stagione dell'urbanistica sembra far convergere verso i medesimi obiettivi sia la strategia dei poteri pubblici, sia la soddisfazione degli interessi privati, in quanto entrambi muovono verso lo stesso obiettivo ovvero di innovare nei tradizionali sistemi di governo delle trasformazioni territoriali superando le fratture tra pubblico e privato, migliorando la performance dello sviluppo e la coesione sociale.

Entro il 2020 le politiche comunitarie dovranno tenere conto dei loro impatti diretti e indiretti sull'uso del territorio; questo obiettivo generale è stato ulteriormente richiamato nel 2011, con la tabella di marcia verso un'Europa efficiente nell'impiego delle risorse, nella quale è stato proposto il traguardo di un incremento dell'occupazione netta di terreno pari a zero da raggiungere, in Europa, entro il 2050; obiettivo rafforzato dal Parlamento Europeo con l'approvazione del Settimo Programma di Azione Ambientale<sup>3</sup>.

A tutt'oggi analizzare il paesaggio urbano, inteso quale paesaggio dell'attualità, costituisce l'obiettivo primario tra le politiche territoriali, ed in particolare degli strumenti di pianificazione, al fine di individuare isole di degrado e di scarsa riconoscibilità, marginali, con situazioni spaziali non definite, i vuoti generati da una progettazione incompiuta, spazi ambigui tra forme definite, infrastrutture obsolete, aree dimesse, ovvero porzioni di territorio ove sia possibile prefigurare nuovi scenari urbani, nuove aree di progetto urbano il cui ruolo è quello di configurare e connettere frammenti di territorio, rileggendo e reinterpretando il legame con il contesto, ricreando nuovi luoghi pure per le aree di margine che seguono il continuo del costruito, anche partendo da un disegno e da una nuova concezione delle infrastrutture urbane come occasioni di progetto architettonico.

Si tratta ora, nel nuovo corso della pianificazione, di stabilire criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica per il recupero della funzionalità del suolo attraverso l'assunzione di politiche di sviluppo e di conservazione in rapporto al valore ambientale del suolo, per tutelare e valorizzare il territorio aperto e per promuovere il riuso, la riqualificazione e la rigenerazione urbana sostenibile, integrata, contestuale, inclusiva delle aree di urbanizzazione consolidata e degli spazi residuali di bordatura, capace di coniugare le aspettative di tutti i diversi attori impegnati in questo processo, finalizzate al miglioramento delle condizioni urbanistiche, abitative, socio-economiche, ambientali e culturali degli insediamenti umani, tenendo conto delle identità espresse dal territorio e degli scambi relazionali utili a migliorare la "sicurezza urbana".

La L.R. n. 14/2017, nel dettare le norme per il contenimento del consumo di suolo, ha assunto quali "principi informativi" la programmazione dell'uso del suolo e la riduzione progressiva e controllata della sua copertura artificiale, la tutela del paesaggio, delle reti ecologiche, delle superfici agricole e forestali e delle loro produzioni, la promozione della biodiversità coltivata, la rinaturalizzazione di

---

3 DECISIONE N. 1386/2013/UE DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 20 novembre 2013 su un programma generale di azione dell'Unione in materia di ambiente fino al 2020 "Vivere bene entro i limiti del nostro pianeta"



suolo impropriamente occupato, la riqualificazione e la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, esplicitando i seguenti concetti:

- ambiti di urbanizzazione consolidata: *l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola;*
- superficie naturale e seminaturale: *tutte le superfici non impermeabilizzate, comprese quelle situate all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e utilizzate, o destinate, a verde pubblico o ad uso pubblico, quelle costituenti continuità ambientale, ecologica e naturalistica con le superfici esterne della medesima natura, nonché quelle destinate all'attività agricola;*
- consumo di suolo: *l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni ecosistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale;*
- impermeabilizzazione del suolo: *il cambiamento della natura o della copertura del suolo che ne elimina la permeabilità, impedendo alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera; tale cambiamento si verifica principalmente attraverso interventi di urbanizzazione, ma anche nel caso di compattazione del suolo dovuta alla presenza di infrastrutture, manufatti, depositi permanenti di materiali o attrezzature;*
- mitigazione: *misure volte a mantenere le funzioni eco-sistemiche del suolo e a ridurre gli effetti negativi, diretti o indiretti, degli interventi di edificazione ed urbanizzazione del territorio sull'ambiente e sul benessere umano;*
- compensazione ecologica: *interventi volti al ripristino delle condizioni di naturalità o seminaturalità dei suoli, finalizzati a compensare quelle perse con gli interventi di edificazione ed urbanizzazione, quali la bonifica e la de-impermeabilizzazione del suolo o gli interventi di cui all'articolo 6 della legge 14 gennaio 2013, n. 10 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi".*

Tra i principi informatori per il contenimento del consumo del suolo sono annoverabili:

- ⇒ l'assunzione della dimensione paesaggistica come ambito privilegiato d'azione per un nuovo progetto urbano;
- ⇒ la restituzione del suolo consumato anche attraverso la rinaturalizzazione, il riuso, la riqualificazione e la rigenerazione integrata, sia della natura, sia del territorio, ma anche contestuale, ossia delle aree di urbanizzazione consolidata tenendo conto dei bisogni, fabbisogni ed esigenze espresse dalla collettività;



- ⇒ la riorganizzazione morfologica e funzionale delle aree interstiziali e di margine (frammenti urbani degradati che incidono negativamente sulla qualità della vita e sull'identità sociale);
- ⇒ la creazione di una rete di relazioni di reciprocità tra i diversi luoghi del paesaggio urbano, quale preconditione per la promozione e l'attuazione di un sistema integrato di sicurezza nell'uso degli spazi pubblici e dei luoghi urbani in generale;
- ⇒ la rivitalizzazione della città pubblica, attraverso la promozione della sua attrattività, fruibilità, qualità ambientale ed architettonica, sicurezza e rispondenza ai valori identitari e sociali della comunità locale, riconoscendo un ruolo decisivo agli spazi collettivi, ossia spazi urbani per la comunità, contenitori di un tempo creativo che non rispondono né alle esigenze primarie del lavoro, né a quelle secondarie del riposo, con particolare attenzione alle specifiche esigenze e istanze importanti dei bambini, dei giovani e degli anziani;
- ⇒ la previsione di particolari misure di vantaggio volte a incentivare e favorire il riuso, la riorganizzazione degli insediamenti residenziali e produttivi esistente dismessi o dismettibili, la riqualificazione e la valorizzazione delle aree di urbanizzazione consolidata e dei frammenti urbani interstiziali, favorendo usi appropriati e flessibili degli edifici e degli spazi pubblici e privati, promuovendo la qualità urbana ed architettonica anche attraverso la riqualificazione edilizia ed ambientale e la riqualificazione urbana del patrimonio edilizio esistente, nonché i programmi di rigenerazione urbana sostenibile.

Un aspetto di particolare rilevanza che diventa un “attore” primario nelle nuove politiche di pianificazione territoriale è la qualità architettonica, ovvero *“l’esito di un coerente e funzionale sviluppo progettuale, architettonico, urbanistico e paesaggistico che rispetti i principi di utilità e funzionalità, con particolare attenzione all’impatto visivo sul territorio, alla sostenibilità energetica ed ecologica, alla qualità tecnologica dei materiali e delle soluzioni adottate, in un percorso di valorizzazione culturale e identitaria dell’architettura e degli spazi urbani”<sup>4</sup>.*

---

<sup>4</sup> Così come dettato dall’art. 2, c.1, lett. a) della L.R. 14/2019



## 2. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Il Comune di Borgo Veneto è nato dalla fusione dei tre ex-Comuni di Megliadino San Fidenzio, Saletto e Santa Margherita d'Adige per effetto dell'entrata in vigore della L.R. 06 febbraio 2018, n.6, e per effetto di tale legge subentra ai sensi dell'art. 2 nella titolarità di tutti i beni mobili ed immobili e di tutte le situazioni giuridiche attive e passive dei Comuni di origine.

A livello di pianificazione territoriale, per effetto della stessa legge regionale, fa parte del Piano di Assetto Intercomunale del Montagnanese (P.A.T.I. del Montagnanese) efficace a partire dal 15° giorno della pubblicazione sul BUR n° 52 del 21/06/2013 della Deliberazione di Giunta Provinciale n°83 del 05/06/2013.

La località di Saletto è dotata di P.R.C.: con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 1 del 20 gennaio 2016, infatti, è stato ratificato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e con Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 28/10/2016 è stata approvata la prima variante al P.I. (di revisione del pre vigente P.R.G. e di allineamento alle previsioni e del P.A.T. approvato, nonché di verifica e di adeguamento a previsioni puntuali). Successivamente sono state approvate la seconda variante al Piano degli Interventi con D.C.C. n.16 del 06/04/2017, la terza Variante con D.C.C. n. 15 del 28/03/2019, la quarta variante con D.C.C. n. 39 del 02/10/2019, la quinta variante con D.C.C. n. 18 del 23/06/2020 e la sesta variante al P.I. con D.C.C. n. 06 del 30/04/2021.

Il territorio ricadente nell'ex-Comune di Santa Margherita d'Adige è dotato di Piano Regolatore Generale vigente ai sensi della L.R. 61/1985 (variante generale approvata DGRV n. 3799 del 05 dicembre 2003); il territorio ricadente nell'ex-Comune di Megliadino San Fidenzio, invece, è dotato di Piano Regolatore Generale vigente ai sensi della L.R. 61/1985.

In data 30/10/2019, con giusta deliberazione n. 47, il Comune di Borgo Veneto ha approvato la variante al P.I. della località di Saletto ai sensi della L.R. 04/2017, art. 7, "Variante Verde" e con giusta deliberazione n. 46 la variante ai P.R.G. delle località di Megliadino S. Fidenzio e di Santa Margherita d'Adige sempre ai sensi della L.R. 04/2015, art.7.



### 3. LA LEGGE REGIONALE 04/2015 – VARIANTI VERDI

La Regione Veneto ha approvato la legge regionale 16 marzo 2015, n. 4, pubblicata sul B.U.R. del Veneto n. 27 del 20 marzo 2015, recante "*Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali*" che all'art. 7 si occupa delle c.d. "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili.

Tale articolo stabilisce che i Comuni, entro 180 giorni dall'entrata in vigore della citata legge (ovvero entro il 30/09/ 2015) e successivamente entro il 31 gennaio di ogni anno, pubblichino nell'albo pretorio, anche con le *modalità on-line*, un avviso con il quale invitano 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 la procedura di cui all'art. 18, commi da 2 a 6 della L.U.R.

I competenti uffici comunali, ai sensi del comma 2 dell'art. 7 della LR. 4/2015, 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 nella circolare Regionale n. 1 del 11/02/2016, dandone comunicazione agli interessati.

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.

#### 3.1 La circolare del Presidente della Giunta Regione Veneto n. 1 del 11/02/2016

Come già citato in precedenza, la suddetta Circolare stabilisce che, ai sensi del comma 2, i competenti uffici comunali valutano le domande pervenute a seguito di apposito avviso pubblico, 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".

Secondo la suddetta Circolare, per i Comuni non dotati di P.A.T. la riclassificazione urbanistica delle aree in "verdi" suggerisce due possibili destinazioni d'uso (con riferimento alle zone di P.R.G. previste dalla L.R. 61/1985 ed a quelle riportate nelle grafie unificate di cui alla D.G.R.V. n. 2075/1983):



- ⇒ quella di “zona agricola” (comprese le eventuali zone agricole speciali e/o sottozone), con la specificazione che sull’area non è ammessa l’edificazione;
- ⇒ quella di “area a verde privato”.

Per quanto riguarda invece i Comuni dotati di P.R.C. (P.A.T. + P.I.), 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 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 la valutazione delle richieste, riprendendo la Circolare 01/2016, 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:

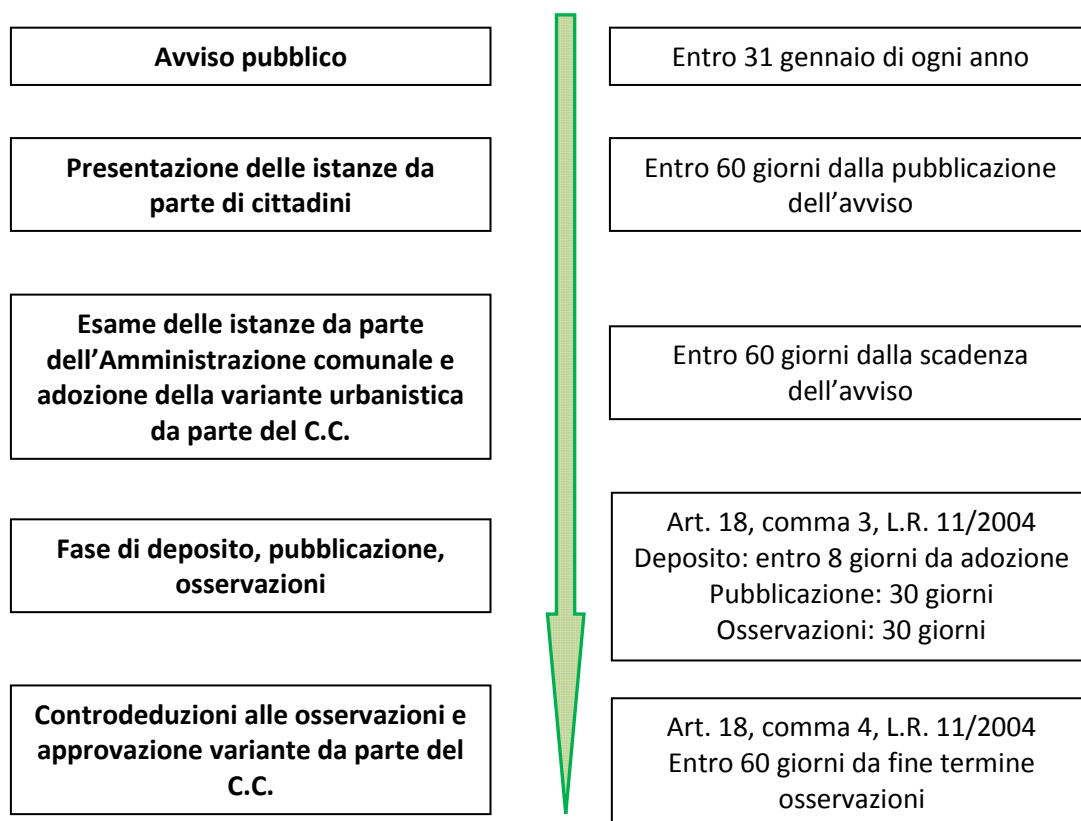
- ⇒ le varianti verdi non possono riguardare aree già edificate o che abbiano già espresso, anche parzialmente o in forma indiretta (trasferimenti di volumetria/crediti edilizi), la propria capacità edificatoria;



⇒ 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.

### 3.2 Procedura della variante

L'iter e le tempistiche di approvazione della "variante verde" della località "Saletto" dotata di P.R.C. sono definiti dall'art. 4 della L.R. 4/2015, secondo la procedura di cui all'art. 18, commi da 2 a 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 recante "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e s.m.i. e sintetizzabili nello schema che segue.



Per quanto riguarda invece la località S. Margherita d'Adige, la procedura sarà quella prevista dai commi 6 e 7 dell'articolo 50 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" e s.m.i.



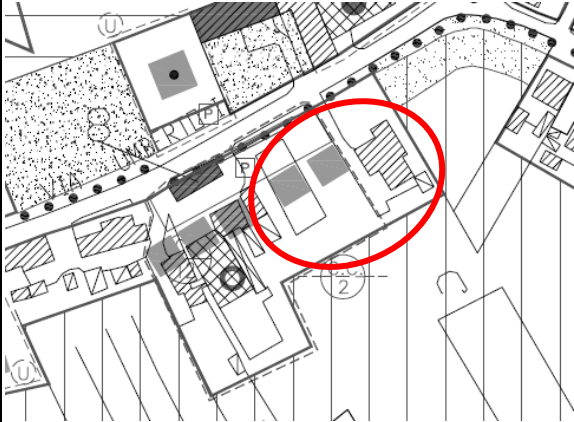
#### **4. LA “VARIANTE VERDE 2021” DEL COMUNE DI BORGIO VENETO**

L'amministrazione Comunale ha pubblicato l'avviso pubblico per la raccolta di “Manifestazioni di interesse per la richiesta di riclassificazione di aree edificabili (ai sensi della L.R. 04/2015, art. 7) per l'anno 2020 (Registro Pubblico 1/2020) e per l'anno 2021 (31/12/2020).

Conseguentemente a tale Avviso sono pervenute al protocollo comunale entro i termini n° 4 istanze nell'anno 2020 e n° 1 nell'anno 2021.

Nella tabella di seguito riportata sono elencate le varie manifestazioni di interesse e, per quelle ritenute accoglibili, la relativa proposta di riclassificazione.



N. richiesta	N. protocollo	Data protocollo	Richiedente/i	Richiesta	P.R.G.VIGENTE	Istruttoria tecnica
1	2089	21.02.2020	Ferro Giovanna	Località: S. Margherita d'Adige Richiesta di riclassificazione dell'area di proprietà (foglio 2, mappali n. 1042, 1043, 1045, 1047, 1049, 1050, 1052, 1054, 1056) da edificabile ad inedificabile ai sensi della L.R. 04/2015, art. 7.	L'area di proprietà, oggetto di richiesta, è classificata dal P.R.G. vigente quale Z.T.O. "C1 Parti del territorio destinate principalmente a residenza parzialmente edificate" (C1/12) - "Comparto di completamento n. 2" (sup. 2.395 mq) con la previsione di n. 2 lotti liberi da 800 mc/cad. 	<b>Accoglibile</b> La richiesta è coerente con le finalità di contenimento del consumo di suolo e con i contenuti della Circolare del Presidente della Giunta regionale veneta n. 1/2016, ovvero non compromette i diritti edificatori di terzi e non pregiudica l'attuabilità di previsioni di piano o accordi di interesse pubblico. L'area è resa inedificabile ai sensi della L.R.04/2015, art. 7, con lo stralcio di parte del Comparto di Completamento e della previsione di n. 2 lotti inedificabili e riclassificata in Z.T.O. "C1" con tutela di verde privato (privo di diritti



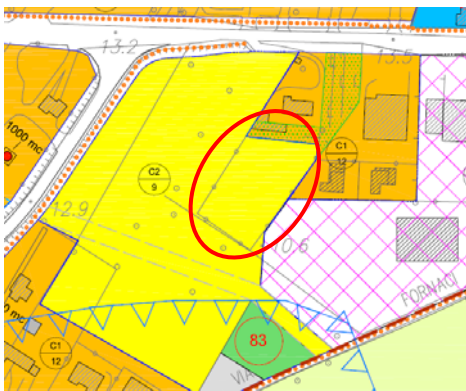
Elaborato 03: Relazione

					<p>edificatori) ai sensi dell'art. 17.3bis delle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente. Si modificano gli elaborati grafici "13.1 Intero territorio comunale" e "13.3.1 Zone significative: capoluogo" e si aggiorna il repertorio normativo.</p>
--	--	--	--	--	--

N. richiesta	N. protocollo	Data protocollo	Richiedente/i	Richiesta	P.I VIGENTE	Istruttoria tecnica
2	2346	28.02.2020	Peruzzi Rino	<p><u>Località: Saletto</u>            Richiesta di riclassificazione dell'area di proprietà (foglio 10, mappali n. 1173 e 1896 parte) da edificabile ad inedificabile ai sensi della L.R. 04/2015, art. 7.</p>	<p>L'area di proprietà, oggetto di richiesta, è classificata dal P.I. vigente in parte Z.T.O. "C1/12 Residenziale urbana di completamento" (sup. 390 mq) e in parte Z.T.O. "C2/9 Residenziale di espansione" (sup. 2.815 mq).</p>	<p><b>Accoglibile.</b>            Per quanto riguarda la porzione ricadente in Z.T.O. "C2/9" è coerente con le finalità di contenimento del consumo di suolo: l'ambito di proprietà è riclassificato come "Z.T.O.C2/9" con tutela di verde privato (privo di diritti edificatori) a sensi dell'art. 19bis delle N.T.O. vigenti. Tale classificazione,</p>



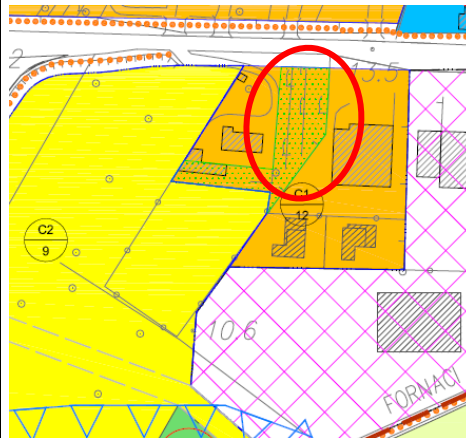
Elaborato 03: Relazione

					<p>oltre a rendere l'ambito in oggetto privo di edificabilità, non compromette i diritti edificatori di terzi in quanto non si modificano le previsioni urbanistiche della zona omogenea di espansione.</p> <p>Relativamente alla porzione ricadente in Z.T.O. "C1/12", l'area è già classificata con tutela di verde privato. La richiesta di riclassificazione dell'area in inedificabile ai sensi della L.R. 04/2015, art. 7, comporta comunque l'individuazione dell'ambito quale "Verde privato (privo di diritti edificatori)" ai sensi dell'art. 19bis delle N.T.O. dello strumento urbanistico vigente. Si modificano gli elaborati tav. 1 "Intero territorio comunale" e tav. 2.4 "Zone significative:</p>
--	--	--	--	---	---

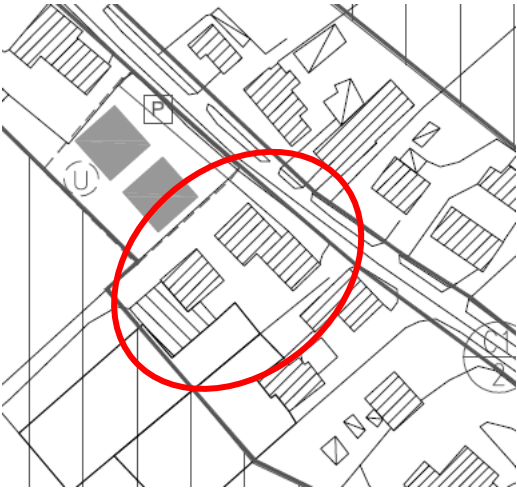


Elaborato 03: Relazione

					capoluogo". Si aggiorna il repertorio normativo.
--	--	--	--	--	--

N. richiesta	N. protocollo	Data protocollo	Richiedente/i	Richiesta	P.I VIGENTE	Istruttoria tecnica
3	2351	28.02.2020	Peruzzi Rino	<p><u>Località: Saletto</u></p> <p>Richiesta di riclassificazione dell'area di proprietà (foglio 10, mappali n. 683, 1172 e 1896 parte) da edificabile ad inedificabile ai sensi della L.R. 04/2015, art. 7.</p>	<p>L'area di proprietà, oggetto di richiesta, è classificata dal P.I. vigente come Z.T.O. "C1/12 Residenziale urbana di completamento" (sup. 1.010 mq).</p> 	<p><b>Accoglibile</b></p> <p>L'area è già classificata con tutela di verde privato. La richiesta di riclassificazione dell'area in inedificabile ai sensi della L.R. 04/2015, art. 7, comporta comunque l'individuazione dell'ambito quale "Verde privato (privo di diritti edificatori)" ai sensi dell'art. 19bis delle N.T.O. dello strumento urbanistico vigente.</p> <p>Si modificano gli elaborati tav. 1 "Intero territorio comunale" e tav. 2.4 "Zone significative: capoluogo".</p>



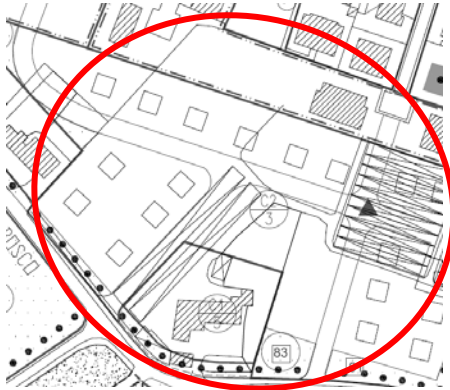
N. richiesta	N. protocollo	Data protocollo	Richiedente/i	Richiesta	P.R.G. VIGENTE	Istruttoria tecnica
4	4041	22.04.2020	Cillo Luigina	Località: <u>S. Margherita d'Adige</u> Richiesta di riclassificazione dell'area di proprietà (foglio 1, mappali n. 361, 514 e 515) da edificabile ad inedificabile ai sensi della L.R. 04/2015, art. 7.	L'area di proprietà, oggetto di richiesta, è classificata dal P.R.G. vigente "C1 Parti del territorio destinate principalmente a residenza parzialmente edificate" (C1/2) della superficie pari a 2.070 mq. 	<b>Accoglibile</b> La richiesta è coerente con le finalità di contenimento del consumo di suolo e con i contenuti della Circolare del Presidente della Giunta regionale veneta n. 1/2016, ovvero non compromette i diritti edificatori di terzi e non pregiudica l'attuabilità di previsioni di piano o accordi di interesse pubblico. I mappali 514 e 361 (parte, per una superficie pari a 895 mq) rimangono in Z.T.O. "C1/2" mentre la rimanente porzione del mappale 361 ed il mappale 515 sono riclassificati in Z.T.O. "E Agricola soggetta a



**Elaborato 03: Relazione**

					variante verde” ai sensi dell’art. 16bis delle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente. Si modificano gli elaborati grafici “13.1 Intero territorio comunale” e “13.3.1 Zone significative: capoluogo” e si aggiorna il repertorio normativo.
--	--	--	--	--	--



N. richiesta	N. protocollo	Data protocollo	Richiedente/i	Richiesta	P.R.G. VIGENTE	Istruttoria tecnica
5	2050	12.02.2021	Cillo Pierbiagino	Località: <u>S. Margherita d'Adige</u> Richiesta di riclassificazione dell'area di proprietà (foglio 1, mappali n. 747, 751 e 840) da edificabile ad inedificabile ai sensi della L.R. 04/2015, art. 7.	L'area di proprietà, oggetto di richiesta, è classificata dal P.R.G. vigente quale Z.T.O. "C2/3 Parti del territorio destinate a nuove edificazioni". 	<b>Accoglibile</b> La richiesta è coerente con le finalità di contenimento del consumo di suolo e con i contenuti della Circolare del Presidente della Giunta regionale veneta n. 1/2016, ovvero non compromette i diritti edificatori di terzi e non pregiudica l'attuabilità di previsioni di piano o accordi di interesse pubblico. L'area di superficie pari a 17.962 mq è riclassificata in "Z.T.O.C2/3" con tutela di verde privato (privo di diritti edificatori) a sensi dell'art. 17.3bis



## Elaborato 03: Relazione

					delle N.T.A. vigenti Si modificano gli elaborati grafici “13.1 Intero territorio comunale” e “13.3.1 Zone significative: capoluogo” e si aggiorna il repertorio normativo
--	--	--	--	--	---

Dopo l’adozione della variante urbanistica, nel periodo previsto dalla normativa regionale, è pervenuta n. 1 osservazione all’Amministrazione comunale, peraltro ritenuta accoglibile, che chiede l’annullamento della previsione di riclassificazione urbanistica della Z.T.O. “C2/3” (foglio 1, mappali n. 747, 751 e 840 – istanza n. “5”): l’area, pertanto, rimane con la destinazione urbanistica originaria.



Per quanto riguarda la riclassificazione delle aree ai sensi dell'art. 7 della L.R. 04/2015, in coerenza con quanto stabilito dalla Circolare 01/2016, sono state definite le seguenti destinazioni d'uso:

Saletto (P.I.):

- ⇒ Z.T.O. "E Zona agricola soggetta a variante verde" (art. 16 bis N.T.O.);
- ⇒ "Verde privato privo di diritti edificatori" (art. 19 bis N.T.O.);

Santa Margherita d'Adige (P.R.G.):

- ⇒ Z.T.O. "E Zona agricola soggetta a variante verde" (art. 16 bis N.T.A.);
- ⇒ "Verde privato privo di diritti edificatori" (art. 17.3 bis N.T.A.).

#### **4.1 Elenco allegati della variante**

Di seguito si riporta l'elenco degli elaborati che costituiscono la variante urbanistica.

**LOCALITÀ SALETTO (P.I.)**

- Elaborato SAL01a – "Estratto P.I. tavola 1: Intero territorio comunale (scala 1:5.000): stato vigente e modificato"
- Elaborato SAL01b. – "Estratto P.I. tavola 2.4: Zona significativa Capoluogo (scala 1:2.000): stato vigente e modificato"
- Elaborato SAL02 – "Adeguamento Repertorio normativo zone omogenee (elab. 4f)"

**LOCALITÀ SANTA MARGHERITA D'ADIGE (P.R.G.)**

- Elaborato SMA01a – "Estratto P.R.G. tavola 13.1: Intero territorio comunale (scala 1:5.000): stato vigente e modificato"
- Elaborato SMA1b. – "Estratto P.R.G. tavola 13.3.1: Zona significativa Capoluogo (scala 1:2.000): stato vigente e modificato"
- Elaborato SMA02.a – "Adeguamento Norme Tecniche di Attuazione"
- Elaborato SMA02.b – "Adeguamento Repertorio normativo zone omogenee"

**ALTRI ELABORATI**

- Elaborato 03 – "Relazione"
- Elaborato 04 – "Sintesi delle richieste di riclassificazione e valutazione"
- Elaborato V01 – Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale (VFSA)
- Elaborato V02 – "Dichiarazione di non necessità della Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A.) ai sensi della D.G.R.V. n. 1400/2017"
- Elaborato V03 – "Dichiarazione di non necessità della valutazione di compatibilità idraulica (V.C.I.)"
- "Banca dati alfanumerica e vettoriale " - DVD



#### 4.2 Criteri di valutazione delle proposte

Di seguito vengono indicati i criteri per la valutazione delle proposte di “Varianti Verdi”. Essi sono stabiliti in coerenza con le indicazioni contenute nella circolare regionale n. 1 del 11 febbraio 2016 e corrispondono al seguente elenco:

- ⇒ *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 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-urbanistica 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.-P.R.G.), per i quali dovrà essere 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 dello strumento urbanistico;*



- ⇒ *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.*

#### **4.3 Pareri**

La variante urbanistica in oggetto è stata sottoposta a “Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale (VFSA)” ai sensi della L.R. n. 29 del 25.07.2019 e della D.G.R.V. n. 61 del 21.01.2020.

L’Autorità Ambientale regionale per la VAS ha rilasciato in data 30.09.2021 il parere motivato n. 226 con richiesta di chiarimenti; successivamente la stessa Autorità Ambientale ha emanato il parere motivato n. 259 del 14.10.2021 in cui sono individuati alcuni procedimenti di variante urbanistica esclusi dalla VFSA tra i quali anche le cd “Varianti Verdi” (ai sensi della L.R. 04/2015, art. 7).

Pertanto la presente variante non è più soggetta a parere di VFSA, ma nell’elaborato “Controdeduzioni alle osservazioni” si dà comunque riscontro a quanto richiesto con il parere 226/2021.



## 5. EFFETTI DELLA VARIANTE SUL DIMENSIONAMENTO

Premesso che, ai sensi del comma 3 dell'art. 7 della L.R.4/2015: *“La variante di cui al presente articolo non influisce sul dimensionamento del PAT e sul calcolo della superficie agricola utilizzata (SAU) [...]”,* né tantomeno sul consumo di suolo, ai fini di un aggiornamento delle quantità/disponibilità di piano si riportano le superfici riclassificate ed i volumi retrocessi che influiscono sul dimensionamento dello strumento urbanistico vigente (P.R.G. e P.I.).

LOCALITA' SALETTO (P.I.)					
Richiesta	Dati catastali	Z.T.O.	Indice (m <sup>3</sup> /m <sup>3</sup> )	Superficie “Variante Verde” in riclassificazione	Volume teorico retrocesso
2	Foglio 10, mapp. 1173 (parte) e 1896 (parte)	Z.T.O. “C2/9”	1,00	2.815 mq	2.815 mc
3	Foglio 10, mapp. 683, 1172 e 1896 (parte)	Z.T.O. “C1/12”	0,86	1.010 mq	869 mc
TOTALE				3.825 mq	3.684 mc

LOCALITA' SANTA MARGHERITA D'ADIGE (P.R.G.)					
Richiesta	Dati catastali	Z.T.O.	Indice (m <sup>3</sup> /m <sup>3</sup> )	Superficie “Variante Verde” in riclassificazione	Volume teorico retrocesso
1	Foglio 2, mappali n. 1042, 1043, 1045, 1047, 1049, 1050, 1052, 1054, 1056)	Z.T.O. “C1/12 (C.C./2)”	C.C. 2 (Volume di progetto 4.000 mc)	2.395 mq	1.600 mc
4	Foglio 1, mappali n. 361, 514 e 515)	Z.T.O. “C1/2”	0,97	1.175 mq	1.140 mc
5	Foglio 1, mappali n. 747, 751 e 840	Z.T.O. “C2/3”	1,00	17.692 mq	17.692 mc
TOTALE				3.570 mq	2.740 mc



Borgo Veneto, giugno 2021  
ottobre 2021

IL PROGETTISTA  
dott. Michele Miotello