

Selvazzano Dentro

Comune di

Procedimento

Variante n. 15 al Piano degli Interventi

Responsabile: Ing. Mariano Ramina

Procedura

Articolo 18 della LR 11/04

Fase

Adozione Delibera C.C. n. del

Approvazione Delibera C.C. n. del

Elaborato

Relazione con estratti cartografici

Oggetto

Variante Verde ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 4 del 16 marzo 2015

Sindaco Giovanna Rossi

Segretario Generale Malparte Stefania



Settore Urbanistica - LL.PP. - Espropri

Mariano Ramina - Marta Capodivacca



Progetto

Antonio Buggin - Loretta Scarabello

Febbraio 2022

Relazione

- 1 Premessa
- 2 Elaborati del piano
- 3 Varianti Verdi
 - 3.1 Criteri per l'accoglimento delle istanze
 - 3.2 Istanze presentate e accolte
 - 3.3 Dimensionamento e volume recuperato
- 4. Schede Norma Varianti Verdi

1 Premessa

La presente relazione ha lo scopo di illustrare i contenuti della Variante Verde al Piano degli Interventi del Comune di Selvazzano, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 4 del 16 marzo 2015, di cui all'avviso prot. n. 405 del 07.01.2021 pubblicato all'Albo e sul sito Internet del Comune.

2 Elaborati del Piano

Gli elaborati che compongono la variante sono:

1. Relazione con estratti cartografici e normativi
2. Banca dati alfanumerica

3 Varianti Verdi

La Legge Regionale n. 4 del 16.03.2015 (pubblicata sul BUR n. 27 del 20.03.2015), ha introdotto alcune modifiche alla legge urbanistica regionale n. 11 del 2004, con l'obiettivo di ridurre il consumo di suolo.

L'articolo 7 della citata L.R. 4/2015 riguarda la riclassificazione delle aree edificabili, prevedendo la possibilità di privarle della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.

La norma prevede che annualmente il Comune pubblichi un avviso per la raccolta di tali richieste e se le domande sono valutate positivamente dagli uffici preposti, ossia dichiarate coerenti con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo e con gli indirizzi di organizzazione del territorio che l'Amministrazione deve perseguire, saranno recepite nello strumento urbanistico con apposita variante.

La variante urbanistica se da un lato aiuterà a contenere il consumo del suolo nonché di ridurre le volumetrie insediabili, portando terreni da edificabili a non edificabili, dall'altro potrebbe portare ad una diminuzione del gettito fiscale derivante dall'applicazione dell'IMU sui terreni edificabili, la cui effettiva entità e contrazione potrà essere valutata solo sul lungo periodo, alla luce delle continue modifiche sulla normativa da parte dell'Amministrazione statale.

3.1 Criteri per l'accoglimento delle istanze

Nell'iter di formazione della presente variante, tutte le istanze presentate sono state valutate nel rispetto del principio di risparmio di consumo del suolo, di cui alla della Legge regionale 4/2015, affinché siano private della capacità edificatoria attualmente loro riconosciuta nel P.I. vigente.

Gli uffici non hanno ritenuto di accogliere le istanze che possono pregiudicare l'interesse pubblico collettivo (l'infrastrutturazione e l'organizzazione del territorio comunale), ma anche i diritti urbanistici già acquisiti di terzi.

I criteri seguiti possono essere così schematizzati:

- coerenza delle richieste con la finalità generale di contenimento del consumo di suolo;
- congruenza localizzativa e dimensionale delle aree da riclassificare;
- la riclassificazione delle aree non deve compromettere i diritti edificatori di terzi, né pregiudicare l'attuabilità di previsioni di Piano o accordi di interesse pubblico;
- non riguardanti aree già edificate o aventi già espresso, anche parzialmente o in forma indiretta (trasferimenti di volumetria, credito edilizi) la propria capacità edificatoria;
- le nuove classificazioni scelte non devono consentire la partecipazione delle aree interessate ad operazioni di trasformazione urbanistica;
- Le aree non devono essere sostanzialmente degradate, dismesse o sottoutilizzate in quanto sono proprio questi gli ambiti dove 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.

3.2 Istanze presentate e accolte

n.	prot.	data	richiedente (applicazione del Regolamento europeo per il trattamento di dati personali n. 2016/679)	localizzazione	sintesi proposta	note/pareri
1	4441	03.02.21	D.G., R. M.	foglio 8, particella 427 - parte	Si chiede l'eliminazione della capacità edificatoria dell'area con superficie di mq 867 ricadente nel P.U.A. "Aree C1/138 e C1/127" approvato con delibera di Giunta Comunale n. 122 del 14.11.2018).	Accoglibile in quanto: • è coerente con la finalità generale di contenimento del consumo di suolo; • il P.U.A., approvato con delibera di Giunta Comunale n. 122 del 14.11.2018, è stato oggetto di variante n. 1 – limitata allo stralcio n. 2 – approvata con delibera di Giunta Comunale n. 154 del 29.11.2021 che ha già tenuto conto della richiesta di riclassificazione e che, pertanto, ha provveduto ad eliminare dal perimetro del PUA la porzione di cui trattasi. In precedenza la ditta lottizzante aveva già acconsentito allo stralcio come da nota prot. n. 6017 del 12/2/2021. • trattasi di un'area che, data la posizione, non va a ridurre i diritti edificatori o comprometterne l'edificabilità di altri proprietari.
2	7293	22.02.21	F.M., B.G.	foglio 16, particelle 157 - 165	Si chiede l'eliminazione della capacità edificatoria della porzione di area oggetto di richiesta che viene a ricadere all'interno del P.U.A. Perequato n. 5, riclassificandola in area agricola, e della porzione ricadente in ZTO C1/43. .	Non accoglibile in quanto l'eliminazione della capacità edificatoria tramite retrocessione da area edificabile ad area agricola potrebbe precludere o pregiudicare l'attuazione del Perequato 5 e conseguentemente compromette l'edificabilità degli altri proprietari ricadenti nel perimetro del PUA. Tuttavia si ritiene che qualora i richiedenti acquisiscano il n.o. allo stralcio da parte degli altri aventi diritto all'attuazione del Piano perequato 5 la stessa

						possa venire presa in considerazione in una successiva variante.
3	7960	25.02.21	B.G., B.D, B.D.	foglio 16, particella 17	Si chiede l'eliminazione della capacità edificatoria della porzione di area oggetto di richiesta che viene a ricadere all'interno del P.U.A. Perequato n. 5 riclassificandola in area Agricola e la porzione dell'area ricadente in ZTO C1/43	Parzialmente accoglibile Non accoglibile per il comparto PER 5 in quanto l'eliminazione della capacità edificatoria tramite retrocessione da area edificabile ad area agricola potrebbe precludere o pregiudicare l'attuazione del Perequato 5 e conseguentemente compromette l'edificabilità degli altri proprietari ricadenti nel perimetro del PUA. Tuttavia si ritiene che qualora i richiedenti acquisiscano il n.o. allo stralcio da parte degli altri aventi diritto all'attuazione del Piano perequato 5 la stessa possa venire presa in considerazione in una successiva variante. Accoglibile per la ZTO C1/43 che viene riclassificata in verde privato.

3.3 Dimensionamento e volume recuperato

L'articolo 7, comma 3, della L.R. 4/2015 indica che la variante non influisce sul calcolo del consumo di suolo e sul dimensionamento del PAT.

Il volume così recuperato rimane nel dimensionamento per un valore pari a:

$$VV1 = 346,8 \text{ m}^3$$

$$VV3 = 1.122,96 \text{ m}^3$$

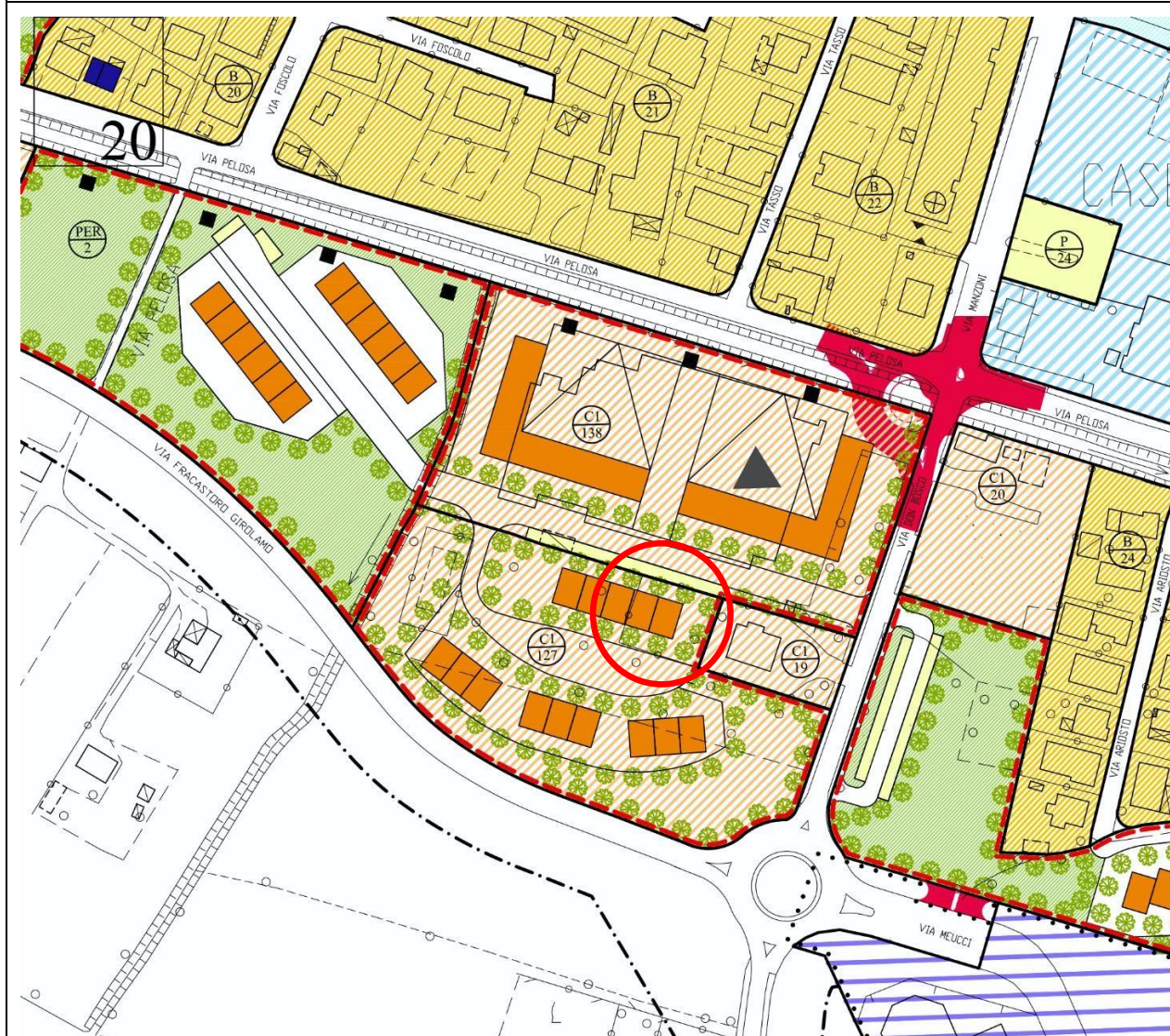
$$\text{Totale} = 1.469,76 \text{ m}^3$$

4. Schede Norma Varianti Verdi

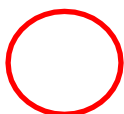
Comune di Selvazzano Dentro Provincia di Padova	Piano degli Interventi L.R. 11/2004
---	---

ATO n. 1	Località: Caselle	Scheda Norma	VV/1a
	Ubicazione: Via Fracastoro Girolamo – via Don Bosco		

Situazione ex ante (**P.I. vigente**)



Legenda:



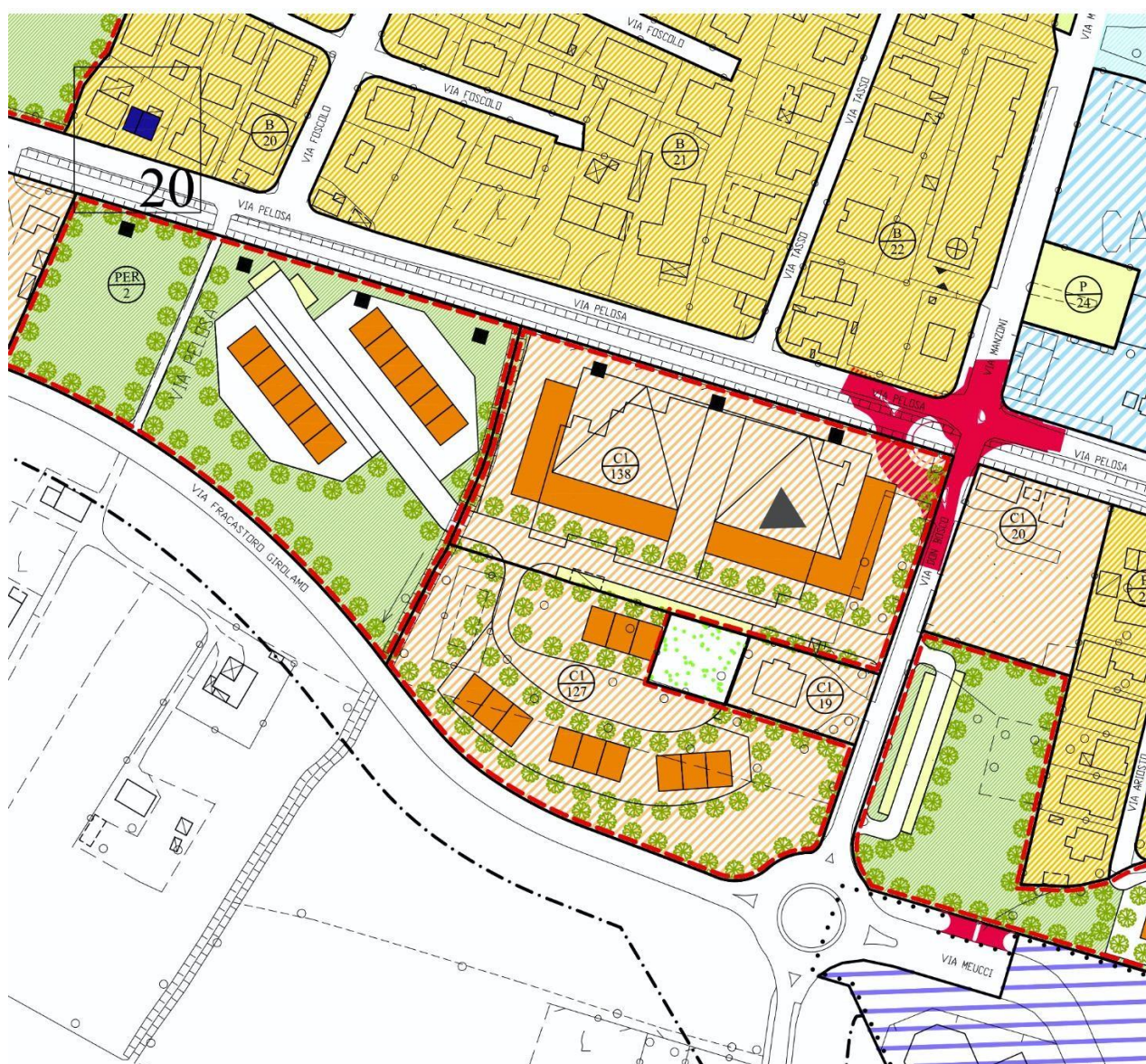
Area interessata dalla variante verde

ZTO: C1/127 con obbligo di strumento attuativo
Superficie m² 867 - I.T.= 0,40 m³/m²

Comune di Selvazzano Dentro Provincia di Padova	Piano degli Interventi L.R. 11/2004
---	---

ATO n. 3	Località: Caselle	Scheda Norma	VV/1b
	Ubicazione: Via Fracastoro Girolamo		

Situazione ex post (**P.I. variante**)



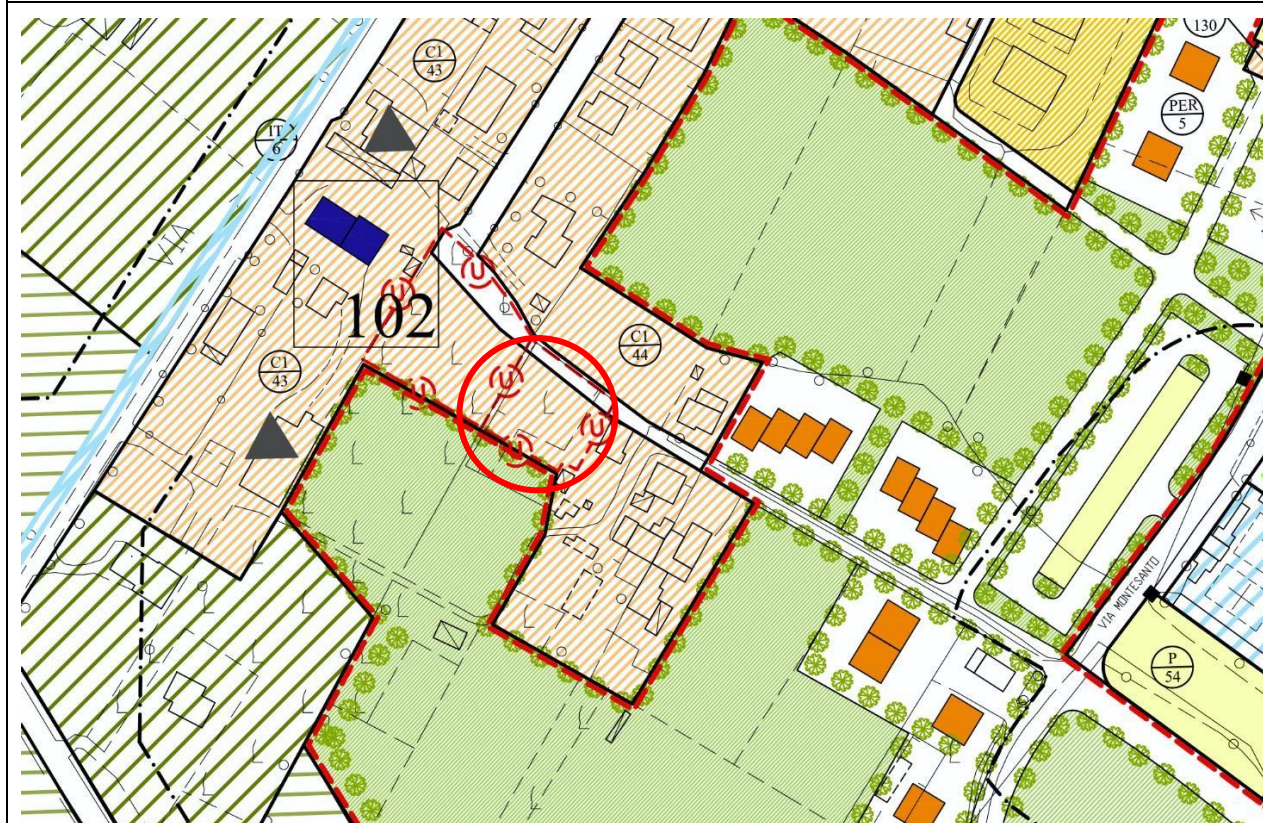
ZTO: verde privato

Volume edificabile residenziale recuperato nel dimensionamento del piano: $867 \text{ m}^2 \times 0,40 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 346,8 \text{ m}^3$

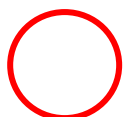
Comune di Selvazzano Dentro Provincia di Padova	Piano degli Interventi L.R. 11/2004
---	---

ATO n. 3	Località: Selvazzano	Scheda Norma	VV/3a
	Ubicazione: Via Montesanto		

Situazione ex ante (**P.I. vigente**)



Legenda:



Area interessata dalla variante verde

ZTO: C1/43 con obbligo di progettazione unitaria

Superficie m²

I.F.= 1,20 m³/m²

Comune di Selvazzano Dentro Provincia di Padova	Piano degli Interventi L.R. 11/2004
---	---

ATO n. 3	Località: Selvazzano	Scheda Norma	VV/3b
	Ubicazione: Via Montesanto		

Situazione ex post (**P.I. variante**)



Legenda

ZTO: verde privato

Volume edificabile residenziale recuperato nel dimensionamento del piano: $935,8 \text{ m}^2 \times 1,20 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 1.122,96 \text{ m}^3$