



ELABORATO

U

REGIONE VENETO  
PROVINCIA DI PADOVA  
COMUNE DI SACCOLONGO

## PIANO DEGLI INTERVENTI

**“Variante Verde 2023” (variante al P.I.  
aisensi art. 7, L.R. 04/2015)**

### **Relazione tecnica con estratti “P.I. vigente – P.I. variante”**

**COMUNE DI SACCOLONGO**

*Sindaco*

Steve Garbin

*Assessore Urbanistica*

Alberto Garbin

*Responsabile Edilizia Privata - Urbanistica*

geom. Gabriele Paggiaro

*Ufficio tecnico*

geom. Emanuela Icari

**TECNICO INCARICATO**

***Pianificatore Territoriale Stefania Guariento***

*Ufficio Lavori Pubblici*

*Comune di Saccolongo*

Adozione DCC  
n. .... del .....

Approvazione DCC  
n. .... del .....

Maggio 2023



1. PREMESSA .....	3
1.1 La Legge Regionale 04/2015: “Varianti Verdi” .....	3
1.2 La circolare del Presidente della Giunta Regione Veneto n. 1 del 11/02/2016.....	4
1.3 Procedura della variante .....	5
2. LA “VARIANTE VERDE 2023” .....	6
2.1 Criteri di valutazione delle proposte .....	7
2.2 Avviso pubblico e richieste pervenute .....	8
2.3 Variante allo strumento urbanistico: P.I. vigente – P.I. modificato.....	9
2.4 Pareri .....	11
2.5 Sintesi dimensionamento e consumo di suolo .....	12



## 1. PREMESSA

La Legge Regionale 23/04/2004, n. 11: "Norme per il governo del territorio", nell'innovare il sistema di pianificazione urbanistica e territoriale in Veneto articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ed in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

Il P.A.T., soggetto all'approvazione regionale (ora provinciale), viene redatto sulla base di previsioni decennali e "[...] *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*".

Il P.I., invece, è soggetto alla sola approvazione comunale ed individua e disciplina "*in coerenza e in attuazione del P.A.T. [...] 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 Comune di Saccolongo è dotato di Piano di Assetto del Territorio ratificato dalla Giunta provinciale con atto n. 193 del 29/11/2011, approvato in Conferenza di Servizi del 17/06/2011 e pubblicato nel B.U.R. n. 79 del 21/10/2011.

Il 06/06/2017 è stata approvata dal Consiglio Regionale del Veneto la L.R. 14 "*Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 [...]*".

La legge cambia la prospettiva e l'orizzonte temporale cui dovrà tendere la pianificazione: non solo entro il 2050 si dovrà arrivare al cosiddetto consumo zero di suolo, ma le trasformazioni dovranno avere come filo conduttore il recupero e la riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente piuttosto che lo spreco di nuovo terreno per l'espansione.

La legge introduce nuovi parametri per il controllo del consumo di suolo e stabilisce restrizioni sulla possibilità assegnata agli strumenti urbanistici comunali di prevedere nuove espansioni che non siano compensate con la restituzione a suolo naturale o seminaturale di pari ambiti.

Con giusta deliberazione n. 668, il 15/05/2018 Giunta Regionale approvato la quantità di suolo consumabile che per Saccolongo è stata stimata in 34,44 ha (dato ratificato con D.D.R. n. 71 del 23/10/2018).

### 1.1 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.

## **1.2 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 quanto riguarda i Comuni dotati di P.R.C. (P.A.T. + P.I.) come nel caso di Saccolongo, 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:

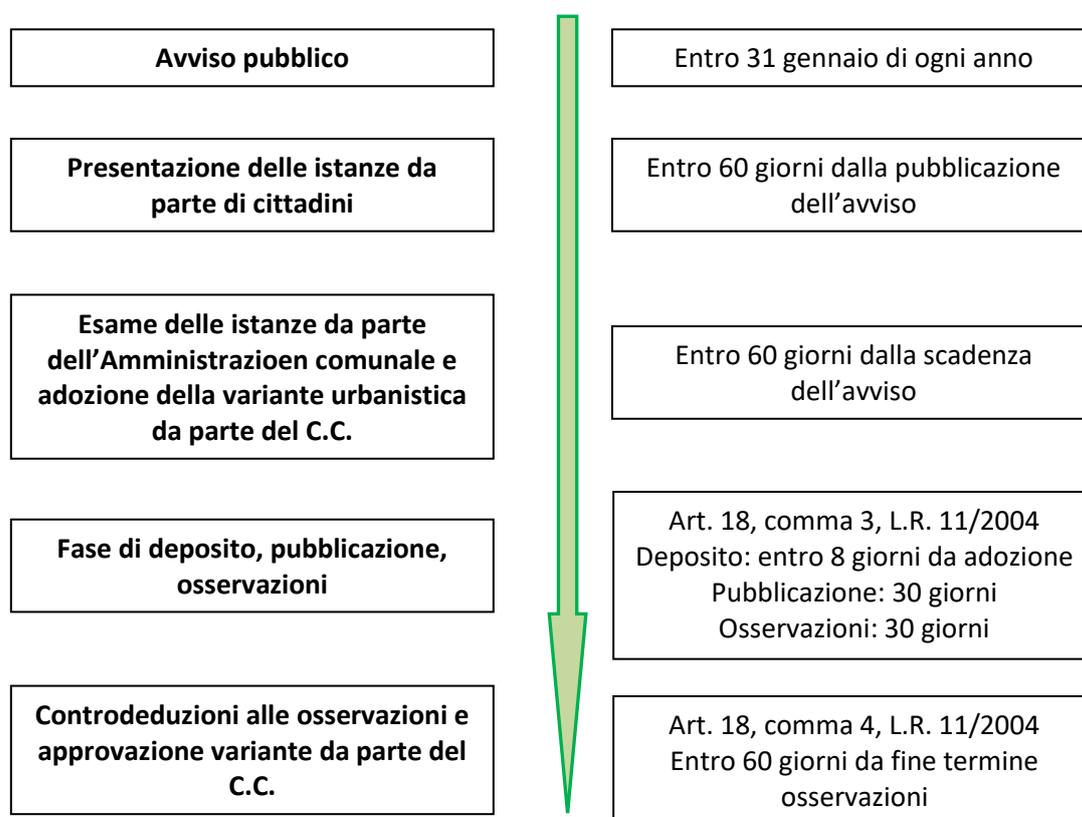
- ⇒ non deve compromettere i diritti edificatori di terzi;
- ⇒ non deve pregiudicare l'attuabilità di previsioni di piano o accordi di interesse pubblico.

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.

### **1.3 Procedura della variante**

L'iter e le tempistiche di approvazione della "variante verde" 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.



## 2. LA "VARIANTE VERDE 2023"

Entro il 31 gennaio di ogni anno, il Comune pubblica all'Albo Pretorio e sul sito internet lo specifico avviso pubblico che invita i cittadini, che ne abbiano interesse, a presentare, entro sessanta giorni (60) dall'emissione dell'avviso, la richiesta di riclassificazione delle aree edificabili affinché siano private della potenzialità edificatoria a loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano conseguentemente rese inedificabili.

Le istanze di riclassificazione che perverranno non saranno vincolanti per il Comune, che le valuterà in relazione alla coerenza con gli obiettivi del P.A.T., del Piano degli Interventi e con le finalità di contenimento del consumo di suolo (L.R. 14/2017), nonché con i "Criteri per la valutazione delle varianti verdi" approvati con Deliberazione della Giunta Comunale n. 9 del 29 gennaio 2020.

In data 16.01.2023 è stato pubblicato l'avviso pubblico con termine per la presentazione delle istanze fissato al 17.03.2023: nei tempi previsti è stata inoltrata una sola richiesta di riclassificazione delle aree da edificabili a non edificabili ai sensi della L.R. 04/2015, art. 7.



## 2.1 Criteri di valutazione delle proposte

Di seguito vengono indicati i criteri per la valutazione delle proposte di “Varianti Verdi”. Essi sono stati stabiliti con Deliberazione della Giunta Comunale n. 9 del 29/01/2020, in coerenza con le indicazioni contenute nella circolare regionale n. 1 del 11 febbraio 2016 e corrispondono al seguente elenco:

- a. le istanze devono essere sottoscritte da tutti i proprietari e dagli altri soggetti aventi diritti reali sulle aree oggetto di richiesta di riclassificazione;
- b. le istanze non danno automatico diritto all'accoglimento, rimanendo nella discrezionalità dell'Ente la valutazione dell'opportunità della riclassificazione dell'area;
- c. le istanze devono riguardare aree la cui trasformazione, mediante riclassificazione, sia coerente con le finalità di contenimento dell'uso del suolo;
- d. 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;
- e. qualora le aree oggetto di richiesta presentino caratteristiche disomogenee, è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla parziale riclassificazione;
- f. le aree da riclassificare saranno valutate secondo loro estensione, ubicazione, coerenza e rispetto al contesto urbanistico di inserimento e presenza di opere di urbanizzazione;
- g. 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 garantita ai restanti titolari delle aree la possibilità di presentazione e/o attuazione del necessario Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), né pregiudicare l'attuabilità di previsioni di piano o accordi di interesse pubblico;
- h. le aree non dovranno, di norma, generare interruzioni della continuità morfologica delle zone edificabili, in particolare lungo le strade;
- i. l'eventuale accoglimento dell'istanza comporterà l'inedificabilità dell'area fino all'approvazione di una eventuale futura variazione del Piano degli Interventi (P.I.);
- j. l'eventuale futura richiesta di ripristino parziale o totale dell'edificabilità sarà assoggettata a nuova verifica di opportunità urbanistica ed alle norme vigenti al momento della richiesta stessa (art.6 L.R. 11/2004 con contestuale contributo perequativo);
- k. 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.



## 2.2 Avviso pubblico e richieste pervenute

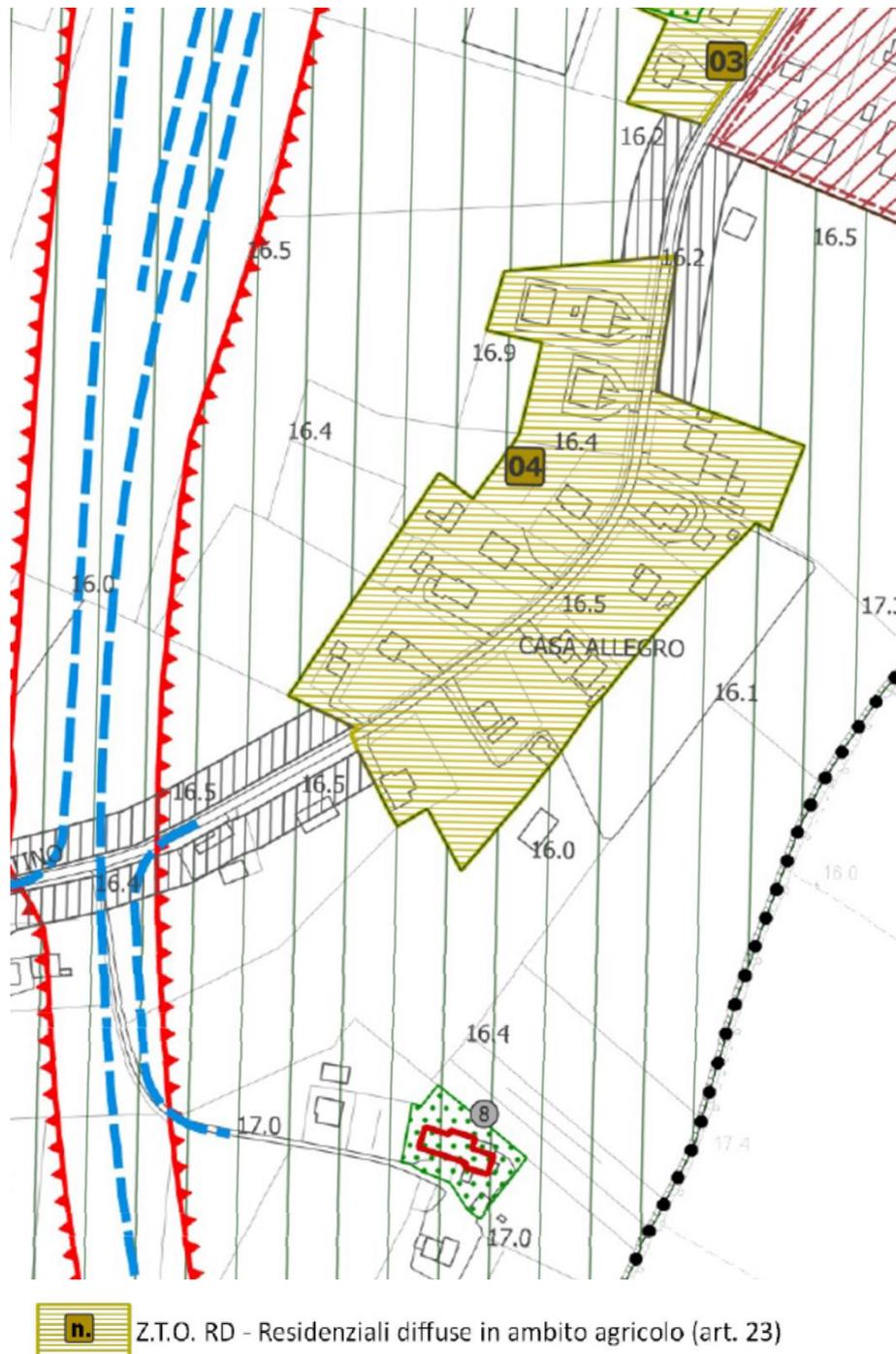
A seguito della pubblicazione dell'avviso e della decorrenza dei termini è pervenuta una sola richiesta.

N.	Data richiesta	N. protocollo	Richiedente/i	Sintesi richiesta	Piano Interventi vigente	Note
1	16.01.2023	452	Perozzo Alberto	Riclassificazione dell'area di proprietà (foglio 4, map. 315) affinché sia privata della potenzialità edificatoria dallo strumento urbanistico vigente e sia resa inedificabile in applicazione dell'art. 7 della L.R. 04/2015	Z.T.O. "RD/4 Residenziali diffuse in ambito agricolo"	L'istanza è tecnicamente <b>accoglibile</b> in quanto coerente con i criteri valutativi approvati con D.G.C. n. 9 del 29.01.2020 e con la Circolare Presidente Giunta Regionale n. 01/2016. L'area oggetto di richiesta è riclassificata in "Verde privato privo di diritti edificatori (art. 7, L.R. 04/2015).

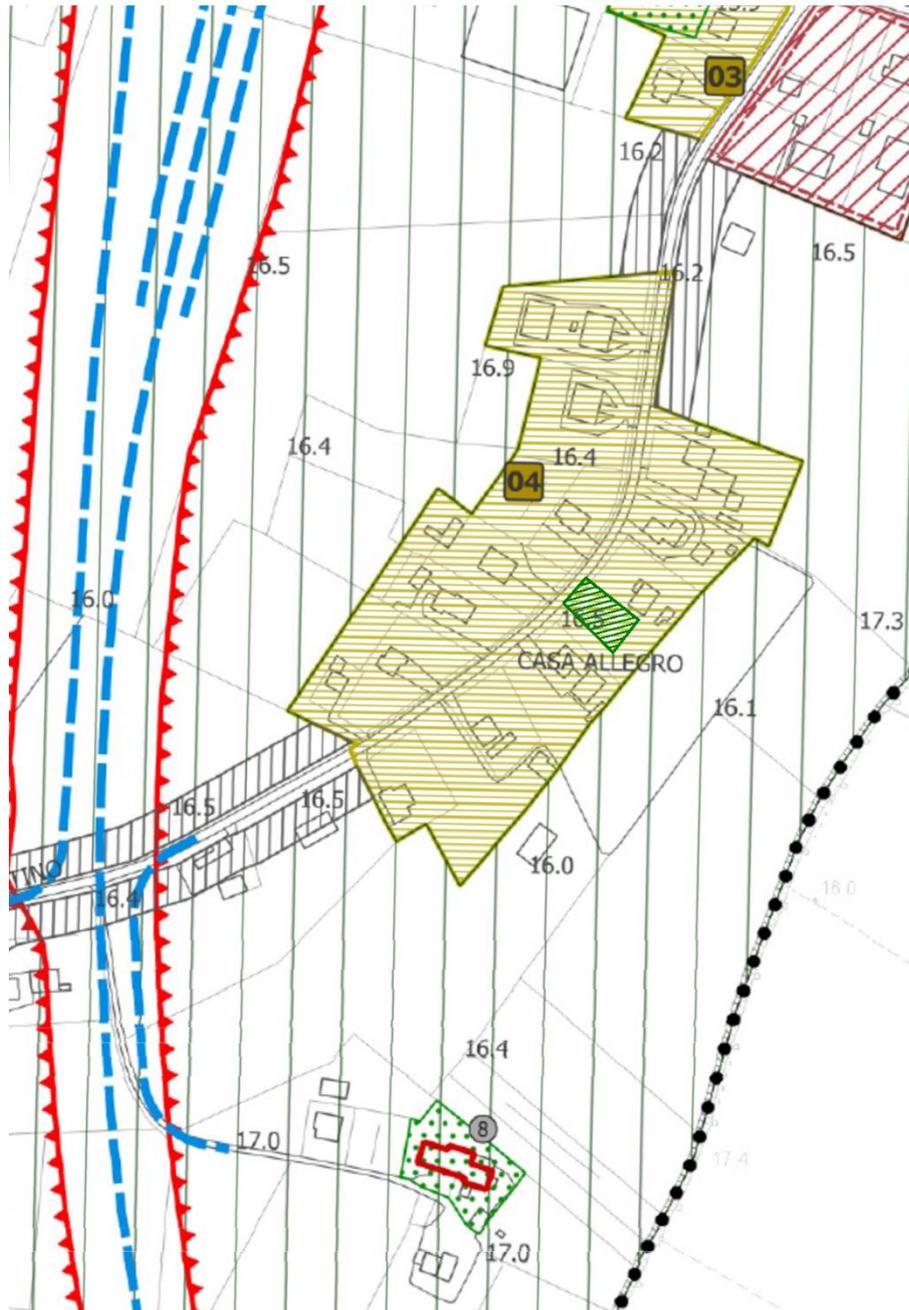


### 2.3 Variante allo strumento urbanistico: P.I. vigente – P.I. modificato

Di seguito si riportano gli estratti del P.I. (elaborato “T01 – Zonizzazione”) in formato “vigente – variante” con l’area interessata dalla riclassificazione ai sensi della L.R. 04/2017, art. 4.



Estratto P.I. vigente – tav. “T01 Zonizzazione”



Z.T.O. RD - Residenziali diffuse in ambito agricolo (art. 23)

Area a verde privo di diritti edificatori

Estratto P.I. variante – tav. “T01 Zonizzazione”



Estratto di mappa (mappale interessato dalla riclassificazione urbanistica)

#### 2.4 Pareri – Asseverazioni – Dichiarazioni

La presente variante al Piano degli Interventi, ai sensi della L.R. 04/2015, art. 7, non necessita di alcun parere di carattere idraulico in quanto si tratta di una riclassificazione urbanistica da area edificabile in inedificabile e dunque senza alcuna nuova previsione di impermeabilizzazione di suolo, e pertanto la sottoscritta assevera che la presente variante al PI non necessita della redazione della Valutazione di Compatibilità Idraulica secondo quanto disposto dalla DGRV n. 2948 del 06/10/2009.

Per quanto riguarda la componente ambientale, si richiama il parere motivato n. 259 del 14.10.2021 dell'Autorità Ambientale regionale per la VAS secondo il quale le "varianti verdi" rientrano nella fattispecie delle varianti urbanistiche escluse dal procedimento di Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale (VFSA) e dunque dalla verifica di assoggettabilità alla VAS.

Si dichiara inoltre, ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e ss.mm.ii. che non è necessaria la valutazione di incidenza in quanto riconducibile all'ipotesi di non necessità di valutazione di incidenza prevista nell'Allegato A, paragrafo 2.2, lettera b) punto 3, della D.G.R.V. n. 1400 del 29/08/2017.



La sottoscritto dichiara inoltre di essere a conoscenza che il rilascio di dichiarazioni false o mendaci è punito ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e ss.mm.ii., dal Codice Penale e dalle leggi speciali in materia.

Tutte le dichiarazioni contenute nel presente documento, anche ove non esplicitamente indicato, sono rese ai sensi, e producono gli effetti degli artt. 47 e 76 del DPR 445/2000 e ss.mm.ii.

## 2.5 Sintesi dimensionamento e consumo di suolo

La proposta di accoglimento della richiesta comporta un recupero volumetrico residenziale pari a 457m<sup>3</sup> in quanto la Z.T.O. "RD/4" ha un indice di edificabilità pari a 0,60 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Richiesta	Dati catastali	Z.T.O.	Indice (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	Superficie "Variante Verde"	Volume teorico retrocesso	A.T.O.
1	Foglio 4, mapp. 315	R.D. – Residenziale diffuso in ambito agricolo (n. 04)	0,60	762 m <sup>2</sup>	457,20	02
<b>TOTALE</b>				<b>762 m<sup>2</sup></b>	<b>457,20 m<sup>3</sup></b>	

Come si evince dalla tabella, la superficie totale a "Variante Verde" che interessa il territorio comunale di Saccolongo è pari a 762 m<sup>2</sup>, mentre il volume "retrocesso", o recuperato, a seguito della riclassificazione delle aree e della loro conseguente privazione della capacità edificatoria, è pari a 457,20 m<sup>3</sup> nell'A.T.O. "2".

Il dimensionamento della Piano degli Interventi vigente risulta essere il seguente:

PIANO DEGLI INTERVENTI					
Carico aggiuntivo	A.T.O. 1	A.T.O. 2	A.T.O. 3	A.T.O. 4	Totale
Carico insediativo residenziale aggiuntivo da P.R.G.(previsioni non attuate)	184.524 mc	8.700 m <sup>3</sup>	-	-	
Carico insediativo residenziale aggiuntivo da P.A.T.	99.553 m <sup>3</sup>	25.740 m <sup>3</sup>	-	8.932 m <sup>3</sup>	



Carico insediativo residenziale aggiuntivo totale	284.057 m <sup>3</sup>	34.440 m <sup>3</sup>	-	8.932 m <sup>3</sup>	326.972 m <sup>3</sup>
Carico produttivo aggiuntivo	-	-	18.140 m <sup>2</sup> (3.600 m <sup>2</sup> previsioni P.R.G. non attuate)	-	18.1400 m <sup>2</sup>
Carico insediativo commerciale aggiuntivo	33.000 m <sup>3</sup> (11.000 m <sup>2</sup> s.l.p.)	-	-	-	33.000 m <sup>3</sup>

Saccolongo, 22 maggio 2023