



COMUNE DI MERLARA

PROVINCIA DI PADOVA

P.R.G. - P.I. 2021

redatto su
elaborati
approvati con:

DGRV n.1980 del
19/07/2002

e

DGRV n.576 del
13/03/2007

VARIANTE PARZIALE AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA L.R. 4/2015 VARIANTE VERDE

Elab:
RELAZIONE

RELAZIONE TECNICA - ESTRATTI



IL SINDACO:
dott.ssa **CORRADIN CLAUDIA**

IL RESPONSABILE UTC:
arch. **BONACCI FEDERICO**

IL PROGETTISTA:
urb. **COSTANTINI MAURO**

collaborazione:
dott. Costantini Enrico
pianificatore territoriale
geom. Costantini Nicola

adottato

approvato

redazione: GENNAIO 2021

STUDIO URBANISTICA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - COSTANTINI - ESTE

COMUNE DI MERLARA

PROVINCIA DI PADOVA

VARIANTE PARZIALE PRG – P.I.
AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA L.R. 4/2015

VARIANTE VERDE PER LA RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA CON ESTRATTI COMPARATIVI

Il Comune di Merlara è dotato di Piano di Assetto del Territorio adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 3 in data 21.03.2012 e approvato con D.G.P. n. 137 del 11 settembre 2013 con parere favorevole di V.T.P del Comitato Tecnico Provinciale n. 26 del 05 settembre 2013 e ratificato con la Delibera della Giunta Provinciale di Padova n 137 del 11 settembre 2013 pubblicata sul BUR n. 105 del 21 dicembre 2012. Con D.C.C. n° 21 del 26.11.2020 è stata adottata la “Variante Tecnica” al PAT per adeguamento alla L.R. 14/2017 relativa all'adeguamento ai nuovi parametri regionali di “consumo del suolo”.

Il Comune di Merlara è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di Giunta Regionale n.1980 in data 19/07/2002, variante approvata con DGRV n.576 del 13/03/2007 B.U.R.n.33 del 03/04/2007, ora Piano degli Interventi per le parti compatibili con il P.A.T. approvato;

Con la Legge Regionale n° 4 del 16 marzo 2015 la Regione Veneto ha inteso favorire la redazione di Varianti Parziale al P.I. volte esclusivamente alla riclassificazione di aree edificabili. Il Comune di Merlara, in ossequio alla legge ha pubblicato le modalità e la modulistica per la presentazione da parte dei diretti interessati delle richieste di riclassificazione in oggetto.

Alla data del 12.10.2020 sono pervenute al protocollo comunale 8 richieste (più tre integrazioni di richieste precedentemente già inoltrate) specificamente volte alla riclassificazione di aree edificabili al fine di privarle le stesse della potenzialità edificatoria assegnata dal P.I.

Con la circolare n. 1 del 11 febbraio 2016 la Regione Veneto ha inoltre disposto alcuni chiarimenti riguardo alle specifiche tecniche delle Varianti in oggetto, in particolare riguardo la *riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili*, ovvero per la casistica in cui la riclassificazione può comportare una destinazione a Zona Agricola. Va segnalato che il PRG – PI vigente non contiene una indicazione grafica di aree destinata a “verde privato” ovvero che non concorrono all’edificabilità all’interno di zone territoriali omogenee diverse dalla zona, mentre la fattispecie è altresì contemplata nella Norme Tecniche Attuative vigente all’art. 32. La riclassificazione in zona agricola può avvenire qualora si verifichi una effettiva contiguità ed omogeneità con aree agricole confinanti e in qualche modo “prevalenti”. Negli altri casi, come ad esempio la riclassificazione all’interno del tessuto urbano “consolidato”, ovvero interno all’edificato esistente la riclassificazione può avvenire in termini di previsione di verde privato, ovvero appartenete alla zona omogenea (pertinenziale), ma privo di edificabilità. Allo scopo va quindi introdotta in legenda del PRG-P.I. una grafia specifica a “Verde Privato” con riferimento all’art 32 delle NTA vigenti. In merito va sottolineato che la condizione in cui il Piano destina un ambito interno ad una qualsiasi ZTO a “verde privato” può essere assimilato ai fini IMU a zona agricola, in quanto area non edificabile e che non concorre alla determinazione degli indici edificatori della ZTO di appartenenza.

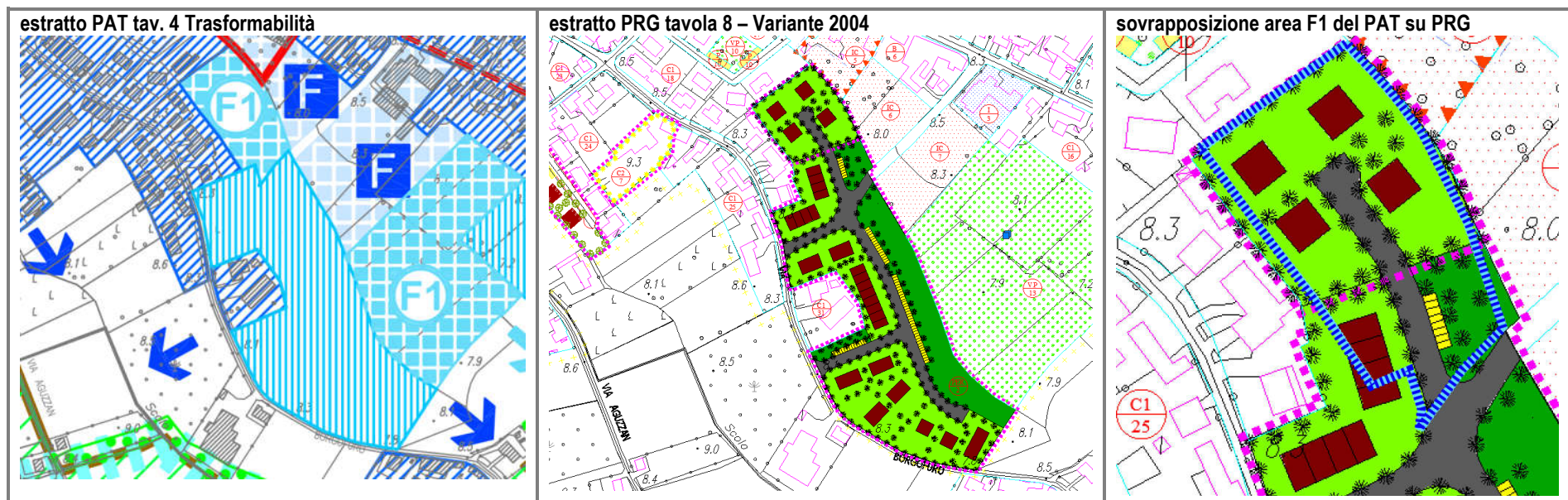
E’ importante richiamare il principio, ribadito anche con la circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 1 del 11 febbraio 2016, per cui le eventuali riclassificazioni non devono compromettere i diritti terzi (estratto allegato a destra).

L’aspetto interviene in particolare per le situazioni in cui la previsione di PRG in oggetto comporta il concorso di diverse ditte alla formazione di un percorso attuativo unitario, come nel caso delle zone di espansione soggette a Piano di Lottizzazione (in genere ZTO C2).

Poiché le determinazioni in ordine all’accoglimento delle richieste rientrano nelle competenze esclusive dell’amministrazione comunale, va precisato che queste, pur non dando luogo a peculiari aspettative da parte dei privati, devono tuttavia essere formalmente riscontrate a seguito dell’approvazione della variante.

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. 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.

Nel caso quindi che per tali zone sia richiesta la riclassificazione per una sola parte, e che l'eventuale accoglimento vada a compromettere la realizzabilità delle porzioni rimanenti, l'istanza risulterà non accoglibile. Nella fattispecie comunque non si sono riscontrate particolari problematiche, piuttosto sé è dovuto adeguare l'elaborato grafico al PAT vigente in particolare dove le previsioni del PRG non sono state confermate dal PAT. E' il caso della zona C2/PER 2 per la quale il PAT non ha confermato parte della precedente previsione di PRG prevedendo per l'ambito l'espansione della zona a servizi limitrofa (afferente alla casa di riposo):



In questa sede l'aspetto assume una particolare rilevanza in quanto ben 6 delle 8 richieste di riclassificazione riguardano proprio la ZTO C2/PER in oggetto.

Si determina così una condizione articolata in cui verificare la condizioni richiamate, ovvero:

- Il necessario recepimento cartografico della “non conferma” della porzione di ZTO C2/PER2 realizzata con il PAT
- La verifica della condizione disposta con la circolare n. 1/2016 riguardo ai “diritti di terzi” per le parti non oggetto di richiesta di riclassificazione, che si traduce nella verifica della effettiva attuabilità per le porzioni “residue” in cui viene mantenuta la destinazione vigente.

L'aspetto è meglio specificato nelle immagini seguenti.

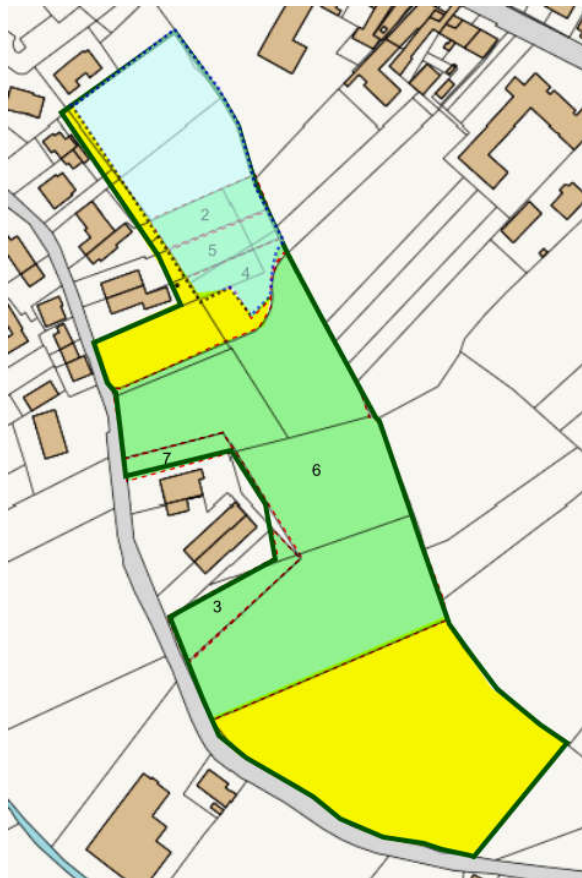
estratto catastale

- perimetro verde scuro: ambito zona C2/PER2
- aree campite in verde numerate: aree oggetto di richiesta di riclassificazione
-



estratto catastale

- in azzurro: area C2/PER2 non confermata dal PAT
- in giallo: aree C2/PER2 non oggetto di richiesta di riclassificazione



estratto PRG – PI.




esito della riclassificazione con ambiti stralciati classificati ZTO agricola E1 e parti residue confermate C2/PER2


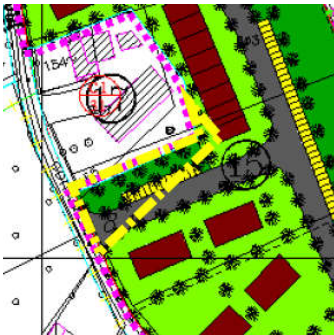

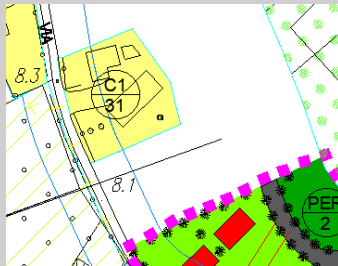



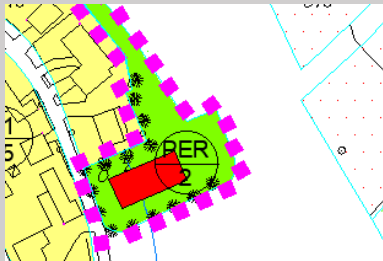



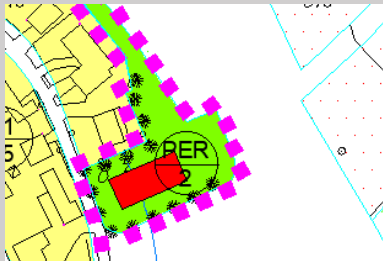





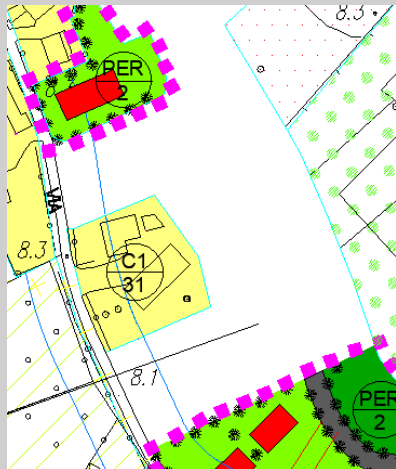




Per la porzione minore confermata a nord va considerata una possibile futura riclassificazione in zona di completamento in cui la conferma dell'attuale destinazione d'uso rappresenta una sorta di anticipazione con risvolti afferenti agli aspetti perequativi di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/200, mentre per la porzione maggiore a sud si presentano le condizioni per l'effettiva attuabilità, con semplice revisione del disegno compositivo (indicativo) di PRG.


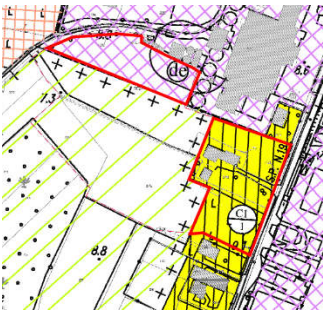


Di seguito si riporta quindi la lettura puntuale delle richieste di riclassificazione:

ESTRATTI DELLE RICHIESTE E MODIFICHE

| | RICHIEDENTE PROT. DATA | IMMAGINE AEREA | P.R.G. VIGENTE | ESTRATTO CATASTALE | ZTO ATTUALE | SUPERFICIE MQ | ZTO DI VARIANTE | NOTE – ESTRATTO MODIFICATO |
|---|---|---|---|---|----------------|------------------|-----------------------------|---|
| 1 | 03/06/2020 Prot:3833 RICHIESTA: riclassificazione parte della D1/C |  |  |  | D1c 4 | 3000 1505 | E 3 verde privato | COMPATIBILE riclassificazione in zona agricola porzione più esterna riclassificazione a Verde Privato della parte interna alla D1c  |
| 2 | 07/05/2020 Prot: 3775 integraz. 12/10/2020 prot. 7664 NCT FG 10 mapp. 1287 1285 (parte) RICHIESTA: riclassificazione parte della C2/PER2 |  |  |  | C2 PER 2 | 815 | E1 | COMPATIBILE PAT già non conferma la previsione di PRG prevedendo invece una zona a Servizi. Coordinato con modifiche n. 3-4-5-6-7  |

| | RICHIEDENTE PROT. DATA | IMMAGINE AEREA | P.R.G. VIGENTE | ESTRATTO CATASTALE | ZTO ATTUALE | SUPERFICIE MQ | ZTO DI VARIANTE | NOTE – ESTRATTO MODIFICATO |
|---|--|---|---|---|----------------|------------------|--------------------|---|
| 3 | 07/05/2020 Prot: 3776 RICHIESTA: riclassificazione parte della C2/PER2 |  |  |  | C2 PER 2 | 560 | E1 | COMPATIBILE Coordinato con modifiche n. 2- 4-5-6-7  |
| 4 | 07/05/2020 Prot: 3773 integraz. 12/10/2020 prot. 7663 NCT FG 10 mapp. 1289 1276 1363 parte RICHIESTA: riclassificazione parte della C2/PER2 |  |  |  | C2 PER 2 | 870 | E1 | COMPATIBILE con adeguamento della geometria della porzione residua in C2/PRER Coordinato con modifiche n. 2- 3-5-6-7  |
| 5 | 07/05/2020 Prot: 3774 integraz. 12/10/2020 prot. 7662 NCT FG 10 mapp. 1286 1288 1277 1278 RICHIESTA: riclassificazione parte della C2/PER2 |  |  |  | C2 PER 2 | 749 | E1 | RICHIESTA: riclassificazione parte della C2/PER 2 COMPATIBILE Coordinato con modifiche n. 2- 3-4-6-7  |

| | RICHIEDENTE PROT. DATA | IMMAGINE AEREA | P.R.G. VIGENTE | ESTRATTO CATASTALE | ZTO ATTUALE | SUPERFICIE MQ | ZTO DI VARIANTE | NOTE – ESTRATTO MODIFICATO |
|---|---|--|--|--|----------------|------------------|--------------------|--|
| 6 | 07/05/2020 Prot: 3777 NCT FG 10 mapp. 1362 1365 1366 1369 1372 RICHIESTA: riclassificazione parte della C2/PER2 |  |  |  | C2 PER 2 | 14971 | E1 | COMPATIBILE Coordinato con modifiche n. 2- 3-4-5-7  |
| 7 | 12/10/2020 prot. 7665 NCT FG 10 mapp. 1317 parte RICHIESTA: riclassificazione parte della C2/PER2 |  |  |  | C2 PER 2 | 530 | E1 | RICHIESTA: riclassificazione parte della C2/PER 2 COMPATIBILE coordinato con modifiche n. 2-3-4-5-6  |

| | RICHIEDENTE PROT. DATA | IMMAGINE AEREA | P.R.G. VIGENTE | ESTRATTO CATASTALE | ZTO ATTUALE | SUPERFICIE MQ | ZTO DI VARIANTE | NOTE – ESTRATTO MODIFICATO |
|---|--|---|---|---|-------------------------------|------------------|----------------------------|---|
| 8 | Borotto Giovanni 06/08/2020 prot. 5549 NCT FG 3 mapp. 349 350 351 352 375 153 154 |  |  |  | D1/C 1 zona C1/1 | 5590 5889 | E3 verde privato | <p>RICHIESTA: riclassificazione parte della C1/1 e D1/C-1</p> <p>PARZIALMENTE COMPATIBILE con riclassificazione C1/1 a verde privato e mantenimento in C1/1 del fabbricato esistente e relativa pertinenza (mq 2005); riclassificazione in zona agricola della porzione ex D1c-1</p>  |

DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE:

Esito delle modifiche al PRG vigente deriva quindi in parte dalle richieste di riclassificazione (Variante Verde) e in parte dall'adeguamento dell'elaborato grafico di piano al PAT per la parte della ZTO C2 PER 2 non confermata, come richiamato in precedenza.

Deriva:

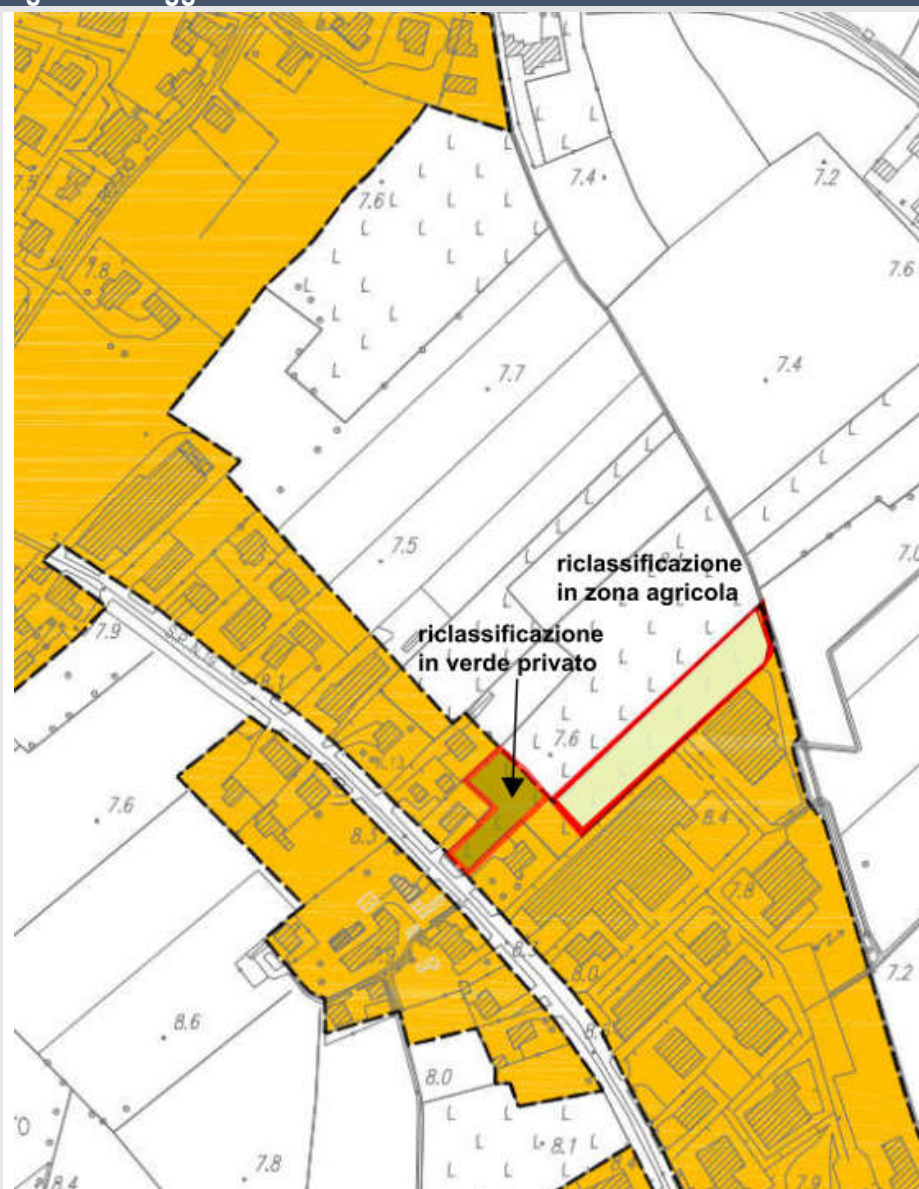
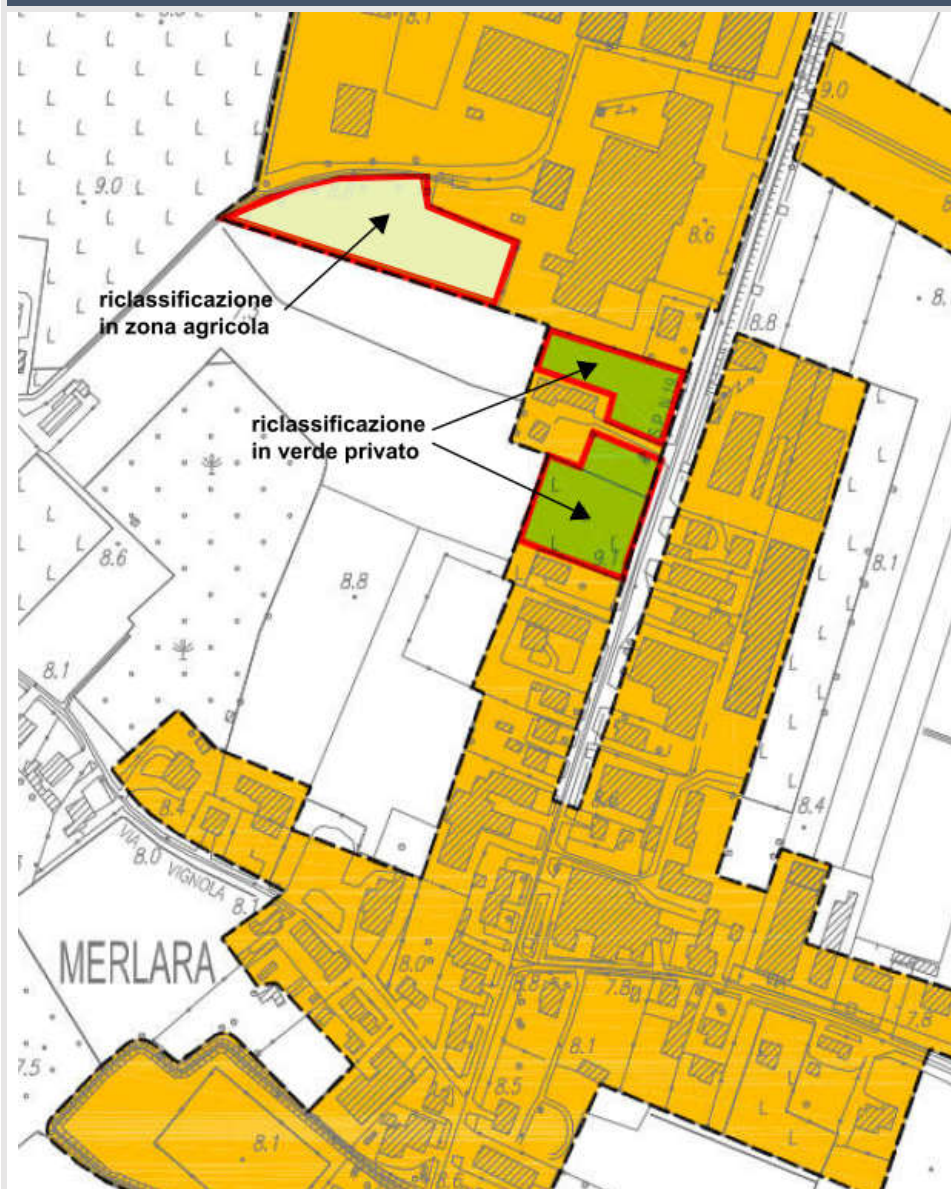
| ZTO | | superficie mq | volume mc | ABITANTI insediabili |
|----------------|-------------------------------|----------------|----------------|----------------------|
| C1/1 | VAR VERDE verde privato | -5.889 | -6.478 | -43 |
| C2 PER 2 | PAT | -7.030 | -7.030 | -47 |
| C2 PER 2 | VAR VERDE | -16.061 | -16.061 | -107 |
| D1/C - 1 | VAR VERDE | -5.590 | ** | ** |
| D1/C - 4 | VAR VERDE | -3.000 | ** | ** |
| D1/C - 4 | VAR VERDE verde privato | -1.502 | ** | ** |
| sommano | riclass. Zona agricola | -31.681 | -23.091 | -154 |
| sommano | riclass. Verde privato | -7.391 | -6.478 | -43 |
| sommano | | -39.072 | -29.569 | -197 |

Di queste la riduzione di superficie per zone residenziali ammonta a mq 28.980 (di cui 5.889 in verde privato) per una edificabilità prevista pari a 29.569 mc, il che corrisponde ad una capacità insediativa teorica pari a – 197 abitanti teorici insediabili secondo il parametro di PRG di 150 mc/abitante. In riferimento al PAT, che invece indica un parapetro pari a 260 mc abitante, la riduzione della capacità insediativa è stimata in a 114 abitanti teorici.

La superficie produttiva in riduzione risulta invece pari a 10.092 (di cui 1.502 in verde privato), il dato non incide sul dimensionamento residenziale e quindi sulla stima della popolazione insediabile.

In relazione al consumo del suolo le modifiche introdotte intervengono a riclassificare una superficie pari a mq 14.835 (di cui 6.245 residenziali), mentre gli altri 23.674 mq riguardano ambiti del “programmato” non consolidato.

Estratto Tav 5 del PAT – Ambiti di Urbanizzazione Consolidata – evidenziati gli ambiti oggetto di riclassificazione ricadenti in AUC



Estratto REPERTORIO NORMATIVO – AGGIORNAMENTO VARIANTE VERDE

TAB. 1 VERIFICA DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA PER LA DETERMINAZIONE DELLE AREE A SERVIZI

Comune di MEDA

Comune di MERLARA

| | | STATO DI FATTO | | | | | | PREVISIONI DI P.R.G. | | | | | | |
|--------|----------------|----------------|-------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| Z.T.O. | AREA n° | SUPERFICIE | | CUBATURA ESISTENTE | DENSITA' EDILIZIA mc/mq | ABITANTI INSEDIATI | FAMIGLIE INSEDIATE | DENSITA' EDILIZIA mc/mq | CUBATURA MAX AMMISSIBILE | CUBATURA NUOVA | NUOVO CUBATURA TERZIARIA | NUOVI ABITANTI (teorici) | ABITANTI TEORICI (complessivi) | ABITANTI REALI |
| | | TERRIT. mq | FOND. mq | | | | | | | | | | | |
| | | a | a | (3) | | (2) | | b | (1)=b x a | (1)-(3) | | (1):150-(2) | (1):150 | (1):350 |
| C1 | 1 | | 31911 | 28501 | 0,89 | 70 | 24 | 1,10 | 28.624 | 123 | | 118 | 188 | 81 |

TAB. 1 VERIFICA DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA PER LA DETERMINAZIONE DELLE AREE A SERVIZI

Comptes Rendus de l'Académie des Sciences de Paris

Comune di MERLARA

| | | STATO DI FATTO | | | | | | PREVISIONI DI P.R.G. | | | | | | |
|--------|----------------|----------------|-------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| Z.T.O. | AREA n° | SUPERFICIE | | CUBATURA ESISTENTE | DENSITA' EDILIZIA mc/mq | ABITANTI INSEDIATI | FAMIGLIE INSEDIATE | DENSITA' EDILIZIA mc/mq | CUBATURA MAX AMMISSIBILE | CUBATURA NUOVA | NUOVO CUBATURA TERZIARIA | NUOVI ABITANTI (teorici) | ABITANTI TEORICI (complessivi) | ABITANTI REALI |
| | | TERRIT. mq | FOND. mq | | | | | | | | | | | |
| | | a | a | (3) | | (2) | | b | (1)=b x a | (1)-(3) | | (1):150-(2) | (1):150 | (1):350 |
| C2 PER | 2 | 14.151 | | 0 | | 0 | 0 | 1,00 | 14.151 | 14.151 | | 94 | 95 | 40 |

TAB. 1 VERIFICA DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA DELLE Z.T.O. "D" PER LA DETERMINAZIONE DELLE AREE A SERVIZI

CONTRIBUTOR: J. M. MEDLARD

[illegible]

Elaborati della Variante:

1. la presente relazione tecnica
2. Tav. 13.1 intero territorio - scala 1:5000 modificato
3. Tav. 13.3.1 zone significative - scala 1:2000 modificato

Allegati:

VAS – verifica facilitata di sostenibilità ambientale

VINCA – asseverazione

VCI - asseverazione