



COMUNE DI MONTEGROTTO TERME

PROVINCIA DI PADOVA

SETTORE SERVIZI TECNICI

Unità Urbanistica

Prot. n. _____

Li, **3 MAG 2023**

AVVISO PUBBLICO

Manifestazione di interesse per la richiesta di riclassificazione delle aree edificabili
(ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale nr. 4 del 16/03/2015)

Il Responsabile del Settore Servizi Tecnici del Comune di Montegrotto Terme,

PREMESSO CHE:

- la Regione Veneto ha emanato la Legge Regionale n. 4 del 16.03.2015 “Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali” con la quale all'art. 7 ha dettato disposizioni per la riclassificazione di aree edificabili;
- La Legge Regionale citata prevede che i Comuni pubblichino nell'Albo Pretorio, anche con modalità on-line, ai sensi dell'art. 32 della legge 18 giugno 2009 n. 69, un avviso in base al quale gli aventi titolo interessati presentino, entro i successivi 60 giorni, la richiesta di riclassificazione di aree edificabili affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.

VISTO l'art. 7 della Legge Regionale 16 marzo 2015 n. 4 che prevede la possibilità per gli aventi titolo di presentare al Comune una richiesta di riclassificazione di aree edificabili;

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale nr. 53 del 27/04/2023 con la quale viene dato l'avvio al procedimento in parola approvandone criteri e modulistica

AVVISA

la cittadinanza che, dalla data di pubblicazione del presente avviso, e **per sessanta (60) giorni consecutivi**, è possibile per gli aventi titolo richiedere la riclassificazione delle aree edificabili, **affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili**, presentando una specifica richiesta utilizzando il modulo predisposto dal Comune e scaricabile dal sito istituzionale del Comune stesso all'indirizzo: www.montegrotto.org

Adempimenti ex artt. 4 e 5 L. 241/90

Unità organizzativa responsabile dell'istruttoria e dell'emissione del provvedimento: **Urbanistica**

Responsabile U.O.: Arch. Andrea Rinaldo

Responsabile del procedimento: Arch. Andrea Rinaldo - Tel. 049 8928741

e-mail: urbanistica@montegrotto.org - PEC: protocollo@pec.montegrotto.org

Orario di ricevimento: martedì dalle ore 10:30 alle ore 13:00 – giovedì dalle ore 15:30 alle ore 18:30

Il sopracitato termine per la presentazione delle richieste è da considerarsi perentorio, eventuali richieste oltre tale termine potranno essere presentate successivamente a nuovo avviso secondo quanto previsto dalla L.R. 4/2015.

Si evidenzia che, ai sensi del comma 2 dell'art. 7 della suddetta L.R. 4/2015, il Comune è tenuto a valutare le istanze pervenute e qualora le ritenga coerenti con le finalità di contenimento del consumo di suolo, potrà provvedere all'accoglimento con attivazione della procedura di approvazione di apposita variante al Piano degli Interventi (P.I.), secondo le modalità di cui all'art. 18 commi da 2 a 6, della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11.

Si richiama la deliberazione di G.C. nr. 53 del 27/04/2023 con la quale si dava avvio alla procedura di cui all'oggetto, indicando i seguenti criteri di valutazione delle proposte di variante in argomento:

- 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) anche all'interno del contesto urbano per le aree fondiarie, di fatto già urbanizzate, sarà possibile la riclassificazione a "*verde privato*";
- e) 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;
- f) qualora le aree oggetto di richiesta presentino caratteristiche disomogenee, è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla parziale riclassificazione (riclassificate solo in parte);
- g) le aree da riclassificare saranno valutate secondo loro estensione, ubicazione, coerenza e rispetto al contesto urbanistico di inserimento e presenza di opere di urbanizzazione, ecc..;
- h) 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;
- i) le aree non dovranno, di norma, generare interruzioni della continuità morfologica delle zone edificabili, in particolare lungo le strade;
- j) l'eventuale accoglimento dell'istanza comporterà l'inedificabilità dell'area fino all'approvazione di una eventuale futura variazione del Piano degli Interventi (P.I.);
- 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 privato, o l'equilibrio ecologico ambientale;

- l) la riclassificazione delle aree, qualora sia valutata positivamente, comporterà la privazione della potenzialità edificatoria e loro trasformazione come "territorio agricolo / verde privato", attribuendone rispettivamente la disciplina:
 - della "Zona rurale" più idonea alle caratteristiche proprie del contesto nel quale si collocano, anche integrandole nella rete ecologica comunale con l'obiettivo di ripristinare la naturalità e le funzioni eco-sistemiche dei suoli;
 - del "verde privato" con riferimento all'art. 33 "Aree a verde privato Vpr" primo comma delle N.T.A. del P.R.G. (primo P.I.) vigente;
 - del "verde privato di tutela" con riferimento all'art. 60 delle N.T.O. della variante generale al Piano degli Interventi adottata;
 - sull'area determinata non è comunque ammessa l'edificazione;
- m) le aree così riclassificate e rese inedificabili non sono riferibili alle cd. "zone bianche" (zone in attesa di una destinazione funzionale), in quanto incongruenti con l'obiettivo di riclassificazione urbanistica indicato dall'articolo 7 della Legge Regionale nr. 4/2015 ;
- n) la variante verde non può essere approvata con formule di "riserva" o di "sospensione" temporanea delle possibilità edificatorie;
- o) le nuove classificazioni non consentono 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);
- p) 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);

Le richieste dovranno essere presentate secondo il modello preposto con le seguenti modalità:

- a) in forma cartacea all'Ufficio Protocollo del Comune di Montegrotto Terme;
- b) in formato elettronico tramite Posta Elettronica Certificata all'indirizzo: protocollo@pec.montegrotto.org

Per qualsiasi informazione in merito, rivolgersi all'Ufficio Urbanistica – Arch. Omar Castello – tel. 049 8928763.

Il Responsabile
SETTORE SERVIZI TECNICI

Arch. Andrea Rinaldo



AL SIG. SINDACO
del Comune di Montegrotto Terme

RICHIESTA DI RICLASSIFICAZIONE DI AREA EDIFICABILE
(Art. 7 L.R. N. 4 del 16.03.2015)

Il/la sottoscritto/a _____

DICHIARA

ai sensi degli artt. 46-47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i. e consapevole delle sanzioni penali previste dal successivo art. 76 in caso di dichiarazioni mendaci, formazione e uso di atti falsi,

- **di essere** (compilare i campi vuoti):

Nato/a a _____ Prov. _____ il _____ residente in

_____ Prov. _____ C.A.P. _____ Via _____ n° _____

Codice Fiscale | _ | _ | _ | _ | _ | _ | _ | _ | _ | _ | _ | _ | _ | _ | _ | _

Tel.: _____ e-mail _____ pec _____

- **di presentare richiesta** (barrare la casella e compilare i campi vuoti):

in qualità di ☐ unico proprietario ☐ comproprietario ☐ titolare di altro diritto reale o personale dell'area edificabile, identificata al Catasto Terreni al Foglio _____ particella/e _____, ubicata in via/Piazza _____,

- **che l'area oggetto dell'istanza è:**

libera da pesi, oneri, ipoteche, servitù attive e/o passive;

CHIEDE

formalmente la riclassificazione dell'area edificabile evidenziata nell'allegato estratto di mappa catastale, affinché sia privata della potenzialità edificatoria attualmente riconosciuta dalla strumento urbanistico vigente e **sia resa inedificabile**, in applicazione dell'art. 7 della Legge Regionale nr. 4 del 16-03-2015.

DEFINIZIONE URBANISTICA DELL'AREA INTERESSATA:

1. Il Piano di Assetto Territoriale classifica l'area/le aree oggetto della presente richiesta come Zona/Area _____ normata dall'art. _____ delle N.T.A. del P.A.T.;
2. Il vigente P.R.G. (primo P.I.) classifica l'area/le aree oggetto della presente richiesta come Zona (Z.T.O.) _____, normata dall'art. _____ delle N.T.A. del P.R.G.;
3. La Variante Generale al P.I. classifica l'area/le aree oggetto della presente richiesta come Zona (Z.T.O.) _____, normata dall'art. _____ delle N.T.O. del P.I.;

AUTORIZZA AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI ai sensi dell'art. 13 del Codice in materia di protezione dei dati personali D. Lgs. n. 196/2003, per le finalità istruttorie nel rispetto di leggi e regolamenti. Il trattamento dei dati avverrà presso il Comune di Montegrotto Terme, con l'utilizzo di procedure anche informatizzate, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le predette finalità. Titolare del trattamento è il Comune di Montegrotto Terme; responsabile del trattamento è il Responsabile del Settore Edilizia Privata Arch. Andrea Rinaldo e incaricato del trattamento è il dipendente del Servizio Urbanistica.

Allegati:

1. Estratto di mappa aggiornato con evidenziazione dei mappali oggetto di richiesta (obbligatorio);
2. Copia documento di identità di tutti i richiedenti (obbligatorio);
3. Copia dell'atto di proprietà (obbligatorio);
4. Elenco integrativo dei proprietari firmatari dell'istanza (obbligatorio);
5. Eventuale relazione descrittiva;
6. Altro_____.

Luogo e data:

Firma del proprietario/di tutti i
comproprietari o aventi altro diritto

ELENCO INTEGRATIVO DEI PROPRIETARI FIRMATARI
ALTRI COMPROPRIETARI O TITOLARE DI ALTRO DIRITTO REALE O PERSONALE

Il/la sottoscritto/a _____

DICHIARA (allegare copia del documento di identità)

ai sensi degli artt. 46-47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i. e consapevole delle sanzioni penali previste dal successivo art. 76 in caso di dichiarazioni mendaci, formazione o uso di atti falsi,

- **di essere:**

Nato/a a _____ Prov. _____ il _____ residente in _____

Prov. _____ C.A.P. _____ Via _____ n° _____

[illegible]

Tel.: _____ e-mail _____ pec _____

in qualità di [] comproprietario [] titolare di altro diritto reale o personale

- **che l'area oggetto dell'istanza è:**

libera da pesi, oneri, ipoteche, servitù attive e/o passive.

Il/la sottoscritto/a

DICHIARA (allegare copia del documento di identità)

ai sensi degli artt. 46-47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i. e consapevole delle sanzioni penali previste dal eccessivo art. 76 in caso di dichiarazioni mendaci, formazione o uso di atti falsi,

- **di essere:**

Nato/a a Prov. il residente in

Prov.	C.A.P.	Via	n°
-------	--------	-----	----

Codice Fiscale | | | | | | | | | | | | | | |

Tel.: _____ e-mail _____ pec _____

in qualità di [] comproprietario [] titolare di altro diritto reale o personale

- **che l'area oggetto dell'istanza è:**

libera da pesi, oneri, ipoteche, servitù attive e/o passive.

Il/la sottoscritto/a _____

DICHIARA (allegare copia del documento di identità)

ai sensi degli artt. 46-47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i. e consapevole delle sanzioni penali previste dal eccessivo art. 76 in caso di dichiarazioni mendaci, formazione o uso di atti falsi,

- **di essere:**

Nato/a a Prov. il residente in

Prov.	C.A.P.	Via	n°
-------	--------	-----	----

[illegible]

Tel.: _____ e-mail _____ pec _____

in qualità di [] comproprietario [] titolare di altro diritto reale o personale

- **che l'area oggetto dell'istanza è:**

libera da pesi, oneri, ipoteche, servitù attive e/o passive.

Il/la sottoscritto/a _____

DICHIARA (allegare copia del documento di identità)

ai sensi degli artt. 46-47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i. e consapevole delle sanzioni penali previste dal eccessivo art. 76 in caso di dichiarazioni mendaci, formazione o uso di atti falsi,

- **di essere:**

Nato/a a Prov. il residente in

Prov.	C.A.P.	Via	n°
-------	--------	-----	----

[illegible]

Tel.: _____ e-mail _____ pec _____

in qualità di [] comproprietario [] titolare di altro diritto reale o personale

- **che l'area oggetto dell'istanza è:**

libera da pesi, oneri, ipoteche, servitù attive e/o passive.

INFORMAZIONI E CONDIZIONI

La richiesta deve essere compilata in ogni sua parte e sottoscritta dal proprietario delle aree oggetto di richiesta e/o da tutti i comproprietari o titolari di altro diritto reale o personale; non verranno valutate le richieste presentate da parte, anche se maggioritaria, dei comproprietari.

E' obbligatorio allegare alla richiesta il documento di identità del proprietario delle aree oggetto di richiesta o di tutti i comproprietari o titolari di altro diritto reale o personale.

E' obbligatorio allegare alla richiesta copia dell'atto di proprietà;

E' obbligatorio allegare un estratto di mappa catastale in scala 1/2000 aggiornato con evidenziata/e la/le particella/e oggetto di richiesta.

A seguito della richiesta non verrà data risposta specifica, in quanto se compatibili con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, le riclassificazioni verranno recepite nel Piano degli Interventi.

L'eventuale accoglimento dell'istanza comporterà l'inedificabilità dell'area fino all'approvazione di una successiva variazione al Piano degli Interventi.

Per ulteriori informazioni rivolgersi all'Ufficio Urbanistica – Arch. Omar Castello – tel. 049 8928763 o scrivendo all'indirizzo mail: urbanistica@montegrotto.org

CRITERI APPROVATI PER LA VALUTAZIONE DELLE ISTANZE

- 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) anche all'interno del contesto urbano per le aree fondiarie, di fatto già urbanizzate, sarà possibile la riclassificazione a “*verde privato*”;
- e) 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;
- f) qualora le aree oggetto di richiesta presentino caratteristiche disomogenee, è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla parziale riclassificazione (riclassificate solo in parte);

- g) le aree da riclassificare saranno valutate secondo loro estensione, ubicazione, coerenza e rispetto al contesto urbanistico di inserimento e presenza di opere di urbanizzazione, ecc.;
- h) 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;
- i) le aree non dovranno, di norma, generare interruzioni della continuità morfologica delle zone edificabili, in particolare lungo le strade;
- j) l'eventuale accoglimento dell'istanza comporterà l'inedificabilità dell'area fino all'approvazione di una eventuale futura variazione del Piano degli Interventi (P.I.);
- 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 privato, o l'equilibrio ecologico ambientale;
- l) la riclassificazione delle aree, qualora sia valutata positivamente, comporterà la privazione della potenzialità edificatoria e loro trasformazione come "territorio agricolo / verde privato", attribuendone rispettivamente la disciplina:
 - della "Zona rurale" più idonea alle caratteristiche proprie del contesto nel quale si collocano, anche integrandole nella rete ecologica comunale con l'obiettivo di ripristinare la naturalità e le funzioni eco-sistemiche dei suoli;
 - del "verde privato" con riferimento all'art. 33 "Aree a verde privato Vpr" primo comma delle N.T.A. del P.R.G. (primo P.I.) vigente;
 - del "verde privato di tutela" con riferimento all'art. 60 delle N.T.O. della variante generale al Piano degli Interventi adottata;
 - sull'area determinata non è comunque ammessa l'edificazione;
- m) le aree così riclassificate e rese inedificabili non sono riferibili alle cd. "zone bianche" (zone in attesa di una destinazione funzionale), in quanto incongruenti con l'obiettivo di riclassificazione urbanistica indicato dall'articolo 7 della Legge Regionale nr. 4/2015 ;
- n) la variante verde non può essere approvata con formule di "riserva" o di "sospensione" temporanea delle possibilità edificatorie;
- o) le nuove classificazioni non consentono 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);
- p) 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);