



# Comune di Cavarzere

Provincia di Venezia

COPIA

Delibera N. 3

Del 30-01-2017

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza straordinaria di prima convocazione- Seduta pubblica

OGGETTO:	INDIVIDUAZIONE DEI CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE VARIANTI VERDI..
----------	--

Il giorno trenta del mese di gennaio duemiladiciassette, alle ore 21:05 presso la Sala Convegni di Palazzo Danielato, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato a norma di legge.

Assume la Presidenza PERAZZOLO SABRINA.

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale GIBILARO GERLANDO.

Risultano presenti per la trattazione del presente punto all'ordine del giorno:

I CONSIGLIERI	PRESENTE - ASSENTE	I CONSIGLIERI	PRESENTE - ASSENTE
TOMMASI HENRI	P	PERAZZOLO SABRINA	P
CROCCO HEIDI	P	ORLANDIN ANDREA	P
FABIAN ELISA	A	ARMAROLLI LISA	P
FONTOLAN PAOLO	P	MUNARI PIERFRANCESCO	P
BERGANTIN FABRIZIO	A	FAVA ROBERTA	P
BARACCO LORENZO	P	PARISOTTO PIER LUIGI	P
TASSO CHIARA	P	CREPALDI ROBERTA	A
FREZZATO CINZIA	P	PASQUALI EMANUELE	P
VIOLA FRANCESCO	P		
	TOTALE	PRESENTI 14	ASSENTI 3

La Presidente PERAZZOLO SABRINA, constatato il numero legale degli intervenuti, previa designazione a scrutatori dei consiglieri

VIOLA FRANCESCO

ARMAROLLI LISA

FAVA ROBERTA

invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato compreso nell'ordine del giorno.

Sono presenti 14 Consiglieri.

L'Assessore all'Urbanistica propone l'approvazione della seguente deliberazione:

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- Il Consiglio regionale del Veneto, con legge regionale 16 marzo 2015 n. 4, ha apportato alcune innovazioni alla disciplina delle varianti urbanistiche; in particolare, l'articolo 7 della nuova legge introduce le cosiddette "varianti verdi" che consentono ai Comuni di operare, su proposta dei cittadini interessati, la restituzione all'uso agricolo o naturale dei suoli interessati, attraverso la loro riclassificazione urbanistica, in sintonia con gli obiettivi di contenere il consumo di suolo e di invertire il processo di urbanizzazione del territorio;
- le disposizioni del citato art. 7, con particolare riferimento ai commi 1, 2 e 3, prevedono che i Comuni, entro 180 giorni dall'entrata in vigore della stessa legge regionale e successivamente entro il 31 gennaio di ogni anno, pubblichino nell'albo pretorio, anche con modalità on-line, un avviso con il quale invitano gli aventi titolo, che abbiano interesse, a presentare 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. Le istanze pervenute saranno valutate entro 60 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle stesse e, qualora ritenute coerenti con le finalità di contenimento del consumo di suolo, accolte dall'Amministrazione Comunale mediante approvazione di apposita variante al Piano degli Interventi secondo la procedura dell'art. 18 della l.r. 11/2004 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio". Tale fattispecie di variante al PI non influisce sul dimensionamento del PAT e sul calcolo della superficie agricola utilizzata (SAU);
- i termini dettati da tali disposizioni normative sono da ritenersi ordinatori e non perentori;

Dato atto che i vigenti strumenti urbanistici comunali sono:

- il Piano di Assetto del Territorio (PAT), ratificato dalla Giunta Regionale con deliberazione n.1979 in data 3 agosto 2010,
- il Piano degli Interventi (PI), approvato con deliberazione consiliare n.2 in data 9 febbraio 2011, come modificato con successive varianti parziali, da ultimo la Variante n.4, adottata con deliberazione consiliare n.47 del 26 ottobre 2016 ed in via di approvazione definitiva;

Considerato che la Regione Veneto, con circolare n. 1 del 11 febbraio 2016, ha ritenuto di fornire chiarimenti alle amministrazioni locali in merito all'art. 7 della l.r. 4/2015, al fine di una corretta e trasparente applicazione del disposto normativo;

Considerato in particolare che la valutazione delle domande pervenute a seguito dell'avviso pubblico deve avvenire sulla base di criteri oggettivi da indicarsi nell'avviso stesso e stabiliti in coerenza con le indicazioni contenute nella richiamata circolare;

Dato atto che:

- la finalità delle "varianti verdi" è quella del "contenimento del consumo del suolo" ma l'approvazione delle stesse ha comunque incidenza sugli aspetti di natura economico-finanziaria del Comune per quanto attiene al possibile minor introito del gettito fiscale afferente le aree edificabili retrocesse;
- è attribuita grandissima discrezionalità all'Amministrazione Comunale nel recepire o meno le proposte;

- è necessario porre particolare attenzione sulle implicazioni di natura urbanistica ed economica inerenti la variante alla strumentazione urbanistica in argomento con specifico riferimento alla necessità di assicurare:
  - o il rispetto dei principi informatori del PAT;
  - o la tutela dei diritti di terzi potenzialmente coinvolti nelle scelte urbanistiche e pianificatorie;
  - o la corretta valutazione delle conseguenze economiche per il Comune conseguenti al possibile minor introito del gettito fiscale ma anche dai costi diretti e indiretti necessari per la stesura della Variante al Piano degli Interventi;

Atteso pertanto che si rende necessario procedere alla definizione dei “Criteri di valutazione” delle proposte di riclassificazione di aree edificabili ai sensi dell'art. 7 della l.r. 4/2015, nello spirito di omogeneità, trasparenza ed equità di valutazione, che consenta anche ai privati proponenti di effettuare le proprie valutazioni preventive in ordine all'applicazione della nuova normativa;

Ritenuto di stabilire, anche in relazione e coerenza con le indicazioni contenute nella circolare regionale, i seguenti criteri oggettivi:

- o 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;
- o le istanze devono essere sottoscritte da tutti i proprietari, e/o altri soggetti aventi titolo, delle aree oggetto di richiesta di riclassificazione urbanistica e non daranno automatico diritto alla riclassificazione; nel caso di aree assoggettate a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) da convenzionare, le istanze dovranno essere sottoscritte da parte di tutti i proprietari, e/o aventi titolo, delle aree incluse nell'ambito;
- o 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;
  - aree già urbanizzate, degradate o dismesse o sottoutilizzate, in quanto oggetto di prioritari interventi di trasformazione urbanistico-edilizia;
  - aree ricadenti in ambiti di tessuto consolidato o di completamento, in quanto ritenuto in contrasto con i principi informatori della legge; solo eventuali istanze riguardanti singoli lotti contigui alla zona agricola saranno valutate, caso per caso;
  - aree ricadenti in ambiti di Piani Urbanistici Attuativi già convenzionati;
- o le aree oggetto di richiesta di riclassificazione dovranno essere dotate di autonoma edificabilità, escludendo le aree di pertinenza di fatto degli edifici esistenti;
- o le aree oggetto di richiesta di riclassificazione, qualora presentino caratteristiche disomogenee, potranno essere riclassificate solo in parte;
- o le aree riclassificate, rese inedificabili, non possono essere utilizzate per accogliere il trasferimento di crediti edilizi provenienti da altri mappali;
- o sulle aree riclassificate, rese inedificabili, non potranno essere realizzate opere che ne comportino l'impermeabilizzazione compromettendone l'uso ecologico-ambientale pertanto l'eventuale impermeabilizzazione, finalizzata all'utilizzo dell'area verde, non potrà superare il limite massimo del 10% della superficie interessata dalla riclassificazione;

Dato atto che per la definizione conclusiva della riclassificazione, qualora l'area non fosse esattamente identificata a livello catastale, il richiedente dovrà produrre copia del frazionamento catastale depositato presso l'Agenzia delle Entrate;

Dato atto che l'eventuale accoglimento dell'istanza comporterà l'inedificabilità dell'area fino all'approvazione di una eventuale successiva variazione del Piano degli Interventi (P.I.);

Ritenuto pertanto di approvare i criteri summenzionati, da indicarsi nei futuri avvisi di Variante Verde per la riclassificazione di aree edificabili e da utilizzarsi per la valutazione delle istanze pervenute;

Dato atto che il presente argomento è stato oggetto di presentazione e discussione nella seduta della 3<sup>a</sup> Commissione consiliare del 25.1.2017;

Visti:

- la L.R. 23/04/2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”, e in particolare l’art. 18;
- il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 “Testo Unico delle Leggi sull’Ordinamento delle Autonomie Locali”,

#### DELIBERA

- 1) di prendere atto della circolare n. 1, emanata dalla Regione Veneto in data 11 febbraio 2016, con la quale sono stati forniti chiarimenti alle amministrazioni locali in merito all’art. 7 della L.R. 4/2015, al fine di una corretta e trasparente applicazione del disposto normativo;
- 2) di approvare i criteri seguenti, da indicarsi nei futuri avvisi di Variante Verde per la riclassificazione di aree edificabili e da utilizzarsi per la valutazione delle istanze pervenute:
  - 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;
  - le istanze devono essere sottoscritte da tutti i proprietari, e/o altri soggetti aventi titolo, delle aree oggetto di richiesta di riclassificazione urbanistica e non daranno automatico diritto alla riclassificazione; nel caso di aree assoggettate a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) da convenzionare, le istanze dovranno essere sottoscritte da parte di tutti i proprietari, e/o aventi titolo, delle aree incluse nell’ambito;
  - 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;
    - aree già urbanizzate, degradate o dismesse o sottoutilizzate, in quanto oggetto di prioritari interventi di trasformazione urbanistico-edilizia;
    - aree ricadenti in ambiti di tessuto consolidato o di completamento, in quanto ritenuto in contrasto con i principi informativi della legge; solo eventuali istanze riguardanti singoli lotti contigui alla zona agricola saranno valutate, caso per caso;
    - aree ricadenti in ambiti di Piani Urbanistici Attuativi già convenzionati;
  - le aree oggetto di richiesta di riclassificazione dovranno essere dotate di autonoma edificabilità, escludendo le aree di pertinenza di fatto degli edifici esistenti;
  - le aree oggetto di richiesta di riclassificazione, qualora presentino caratteristiche disomogenee, potranno essere riclassificate solo in parte;
  - le aree riclassificate, rese inedificabili, non possono essere utilizzate per accogliere il trasferimento di crediti edilizi provenienti da altri mappali;
  - sulle aree riclassificate, rese inedificabili, non potranno essere realizzate opere che ne comportino l’impermeabilizzazione compromettendone l’uso ecologico-ambientale pertanto l’eventuale impermeabilizzazione, finalizzata all’utilizzo dell’area verde, non potrà superare il limite massimo del 10% della superficie interessata dalla riclassificazione;

- 3) di dare atto che per la definizione conclusiva della riclassificazione, qualora l'area non fosse esattamente identificata a livello catastale, il richiedente dovrà produrre copia del frazionamento catastale depositato presso l'Agenzia delle Entrate;
- 4) di dare atto che l'eventuale accoglimento dell'istanza comporterà l'inedificabilità dell'area fino all'approvazione di una successiva variante al Piano degli Interventi (P.I.), puntualmente motivata sotto il profilo urbanistico e riferibile a mutate situazioni dello stato di fatto che giustifichino l'eventuale riclassificazione;

Sulla suddetta proposta di deliberazione è stato espresso il seguente parere ai sensi, dell'art.49 D. Lgs 18.8.2000 n.267:

di Regolarita' tecnica: Favorevole

Lì, 24-01-2017

Il Dirigente del Settore  
F.to SANGUANINI FAUSTO

---

Il Capogruppo Parisotto Pier Luigi contesta il fatto che la proposta di delibera preveda criteri non del tutto conformi ai criteri indicati dalla Regione Veneto con la Circolare n. 1/2016.

Inoltre, contesta il fatto che l'Amministrazione intenda utilizzare il criterio che tiene conto del valore economico/fiscale delle aree.

Invita infine l'Amministrazione a pubblicare l'avviso pubblico.

Il Consigliere Pasquali Emanuele preannuncia il proprio voto contrario.

Il Capogruppo Tasso Chiara precisa che il criterio economico/fiscale è solo uno dei criteri di valutazione delle istanze delle varianti verdi. Preannuncia il voto favorevole.

Il Consigliere Baracco Lorenzo preannuncia il voto favorevole.

Il Sindaco fa presente che l'obiettivo di limitare il consumo del territorio era già previsto dalla L.R. 11/2004. Precisa poi che i privati non hanno una aspettativa legittima ad ottenere la variante verde richiesta, in quanto il Consiglio Comunale decide nell'esercizio della discrezionalità amministrativa le varianti che ritenga di accogliere.

Il Capogruppo Parisotto Pier Luigi contesta il fatto che ad oggi l'Amministrazione non ha pubblicato l'avviso.

Rinnova la richiesta di esame di tutte le istanze nella Commissione Consiliare competente.

La succitata proposta di deliberazione viene approvata dal Consiglio Comunale con voti favorevoli n. 10 e n. 4 contrari (Consiglieri Parisotto Pier Luigi, Fava Roberta, Munari Pierfrancesco e Pasquali Emanuele), voto espresso per alzata di mano, essendo 14 i Consiglieri presenti e votanti.

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

LA PRESIDENTE  
F.to PERAZZOLO SABRINA

---

IL Segretario Comunale  
F.to GIBILARO GERLANDO

---

---

**Copia conforme all'originale in carta libera, ad uso amministrativo.**

Addì, \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

---

N. 188 reg. Pubbl.

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**  
(art. 124, comma 1, D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267/2000)

Il sottoscritto Messo Comunale certifica che la copia della presente deliberazione viene pubblicata, ai sensi dell'art. 32, della legge 18.06.2009, n. 69 e s.m.i., all'albo pretorio on line di questo Comune, ove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi dal:

13-02-2017

Il Messo Comunale  
F.to MANTOAN LUIGI

---

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Il sottoscritto, Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la su estesa deliberazione è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_ dopo il decimo giorno dalla pubblicazione.

CAVARZERE,

Il Segretario Comunale  
F.to GERLANDO GIBILARO

---