COMUNE DI MASSANZAGO

PROVINCIA DI PADOVA

P.I.

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

2

- PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI -

C2PER11 (A.P.P.): Nuova zona di perequazione urbanistica (in recepimento accordo pubblico privato)

COMUNE DI MASSANZAGO (PD) - Uff. Tec. Urban. Edil. Priv. Ambiente -

- IL PROGETTISTA -

U.T.C. sett. Urbanistica - Edilizia Privata

- IL SINDACO -

FRANCESCO OLIVI

- IL SEGRETARIO -

Dott.ssa NADIA CELEGHIN

- AGGIORNAMENTO -

settembre 2012

VARIANTE PARZIALE N. 02 AL PRIMO P.I.

Ai sensi art. 6 e art. 18 della L.R. 11/2004 e s.m.i.

Premesse:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 16.12.2010 è stato adottato, il PAT del Comune di Massanzago;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 126 del 2.11.2011 è stato approvato, in attesa dell'approvazione del PAT da parte della Provincia, il documento Programmatico Preliminare propedeutico alla formazione del Documento del Sindaco, illustrato al Consiglio Comunale il 7.11.2011 (deliberazione n. 48);
- con determinazione del Responsabile del Settore Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente è stato approvato, il "Bando per la raccolta delle proposte di accordo pubblico-privato", predisposto secondo gli schemi allegati al "Documento Programmatico Preliminare", precisando che le proposte pervenute, ai fini dell'eventuale recepimento nel Piano degli interventi ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, sarebbero preventivamente valutate dalla Giunta Comunale solamente in seguito all'approvazione definitiva del PAT da parte della Provincia e alla successiva presentazione del Documento del Sindaco al Consiglio Comunale, al fine di verificarne la compatibilità con i contenuti degli stessi;
- in seguito alla pubblicazione del Bando di cui sopra i Proponenti hanno presentato in data 19.1.2012, prot. 641, 27.1.2012, prot. 916, 16.2.2012, prot. 1.549 tre distinte proposte di accordo pubblico-privato, interessante le aree in proprietà degli stessi;
- con deliberazione n. 25 del 2.8.2012 il Consiglio Comunale ha preso atto dell'approvazione definiva del PAT e dell'aggiornamento dei relativi elaborati tecnici sulla base delle prescrizioni contenute nella stessa deliberazione provinciale;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 67 del 2.8.2012, è stato quindi approvato, il "Documento del Sindaco", di cui all'art. 18, comma 1 della L.R. 11/2004, prevedente l'inserimento, nella variante parziale n. 2 al Piano degli Interventi, degli accordi pubblico-privati interessanti il processo per la realizzazione del nuovo asilo nido integrato alla scuola materna di Massanzago;
- in data 4.9.2012, prot. 7.122 i Proponenti, in sostituzione delle tre distinte proposte già presentate, sopra citate, hanno presentato un'unica proposta di accordo pubblico-privato, in considerazione della contiguità della maggior parte delle aree in proprietà e dell'area del Comune di cui al punto precedente, oggetto di richiesta di variazione urbanistica e della possibilità di sviluppare un'unica proposta di intervento, in coerenza con i contenuti della "Documento del Sindaco";

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 74 del 4.9.2012 è stata valutata positivamente la proposta di accordo pubblico privato di cui al punto precedente, e approvato lo schema d'atto unilaterale d'obbligo, da far sottoscrivere da parte dei richiedenti, per l'adozione della relativa variante urbanistica, da parte del Consiglio, ai sensi degli artt. 6 e 11 della L.R. 11/2004;
- in data 5.9.2012, prot. 7.162 i proponenti hanno presentato l'atto unilaterale d'obbligo di cui al punto precedente.

Ambito territoriale della proposta di intervento

L'ambito territoriale della presente variante al Primo Piano degli Interventi, in recepimento alla proposta di accordo pubblico-privato, di cui ai punti precedenti, comprende:

- i terreni censiti all'Agenzia del Territorio – Sezione Terreni – al foglio 2, particelle 131, 636, porzione 633 e porzione 706, della superficie complessiva di mq. 15.265 aventi attuale destinazione urbanistica, riconosciuta dal PI/PRG vigente: parte *"area a servizi"*, parte Z.T.O. E2B *"agricolo-produttiva"*;
- il terreno censito all'Agenzia del Territorio – Sezione Terreni – al foglio 3, particella 953, della superficie catastale di mq. *5.790* avente attuale destinazione urbanistica, riconosciuta dal PI/PRG vigente: "*area a servizi parco gioco sport"*;

per superficie complessiva dell'ambito pari a mq. **21.055**,

Variazione urbanistica prevista

Relativamente all'ambito sopra individuato si prevede, in recepimento alla proposta di accordo pubblico privato di cui alle premesse, come evidenziato negli elaborati grafici, l'individuazione di una zona oggetto di "perequazione urbanistica" , denominata C2/PER 11 -A.P.P. (accordo pubblico-privato), in applicazione delle disposizioni di cui agli artt. 5 e 6 alle NTA del PAT vigente, di cui all'art. 8 bis delle N.T.A. del Primo PI/PRG vigente e, ovviamente, in applicazione delle disposizioni di cui all'atto unilaterale d'obbligo presentato dai proponenti in data 5.9.2012, prot. 7169.

Nel particolare, relativamente a tale ambito, si prevede l'attribuzione di una indice di densità territoriale (It) pari a mc/mq **0,43**, con conseguente sviluppo di una capacità

edificatoria pari a complessivi mc. **9.054** (21.055x0.43), da distribuire, previa approvazione, ai sensi dell'art. 8 bis delle NTA, di apposito PUA (Piano Urbanistico Attuativo), secondo la scheda di progetto di cui agli elaborati grafici, nella quale, oltre alle aree su cui concentrare la volumetria edificabile a favore dei Proponenti, delle relative aree e opere di urbanizzazione a servizio della stessa volumetria, vengono individuate anche le aree al servizio degli impianti sportivi, le aree a servizio del nuovo asilo nido integrato da cedere al Comune, unitamente alle opere di urbanizzazione al servizio dello stesso asilo da realizzare dai Proponenti in ragione del plusvalore acquisito in seguito alla variazione urbanistica, come evidenziato nel "modello economico" allegato all'Atto Unilaterale d'obbligo sopra citato.

Nel complesso, come meglio evidenziato nella scheda di progetto, si prevede:

- la concentrazione della volumetria complessiva dell'ambito (mc. 9054) nella zona al centro del capoluogo, con l'inserimento di un'area per l'edificazione della superficie indicativa di mq. 8.755;
- la cessione al Comune di circa il 58 % di aree a standard, suddivisa nel seguente modo:
    - un'area a servizio del nuovo asilo nido integrato della superficie indicativa di circa mq. 3.202;
    - un'area destinata alla viabilità a servizio dell'asilo nido integrato comprensiva dei marciapiedi della superficie indicative di mq. 820 di cui circa mq. 225 destinata alla sosta dei veicoli;
    - area sita a nord del capoluogo a servizio degli impianti sportivi esistenti della superficie indicativa di mq. 5.790;
    - un'area destinata alla viabilità e parcheggio a servizio del nuovo volume edificabile della superficie indicative pari a mq. 1.868 di cui circa mq. 423 destinata a parcheggio;
    - un'area a verde a servizio del nuovo volume edificabile della superficie indicativa di mq. 620;
- la realizzazione, da parte dei proponenti, delle opere di urbanizzazione al servizio del nuovo asilo nido integrato, comprensive di tutti i sottoservizi, marciapiedi, pubblica illuminazione, aree a parcheggio, bacini di invaso ecc., come da capitolato da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di presentazione del PUA e

secondo le prescrizioni impartite dagli Enti Gestori di Servizi e dal Consorzio Acque Risorgive;

- la realizzazione, da parte dei proponenti, delle opere di urbanizzazione al servizio del nuovo volume edificabile, comprensive delle opere da realizzare fuori ambito di intervento (collegamento ai sottoservizi esistenti e sistemazione area a verde pubblico), nonché di tutti i sottoservizi, marciapiedi, pubblica illuminazione, aree a parcheggio, bacini di invaso ecc., come da capitolato da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di presentazione del PUA e secondo le prescrizioni impartite dagli Enti Gestori di Servizi e dal Consorzio Acque Risorgive.

Compatibilità con il Piano di Assetto del Territorio

Relativamente, all'ambito territoriale, come sopra individuato:

nella Tav. 1 del PAT "carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale" non vengono individuati vincoli di Pianificazione di livello superiore;

nella Tav. 2 del PAT "carta delle invarianti": relativamente all'area a nord degli impianti sportivi viene individuato un sistema di siepi e alberature, lungo il lato ovest, elementi per i quali la variante al PI dovrà prevedere una puntuale ricognizione volta al recupero e alla valorizzazione degli stessi come previsto dall'art. 30 delle NTA dello stesso PAT;

nella Tav. 3 del PAT " carta della fragilità": l'area a nord della scuola materna viene individuata quale "area idonea (allo sviluppo urbanistico ed edilizio) a condizione" per cui in fase attuativa dovranno essere ottemperate le prescrizioni di cui all'art. 37 delle NTA dello stesso PAT; mentre l'area a nord degli impianti sportivi viene individuata quale area idonea allo sviluppo urbanistico-edilizio per la quale dovranno in questo caso essere rispettate le condizioni per l'edificazione, di cui all'art. 36. Relativamente al sistema e siepi e alberature, individuate dalla stessa tavola, vengono invece richiamate le prescrizioni di cui all'art. 30 sopra citato;

nella tav. 4 del PAT "carta della trasformabilità": l'area a nord della scuola materna viene individuata porzione quale "area di urbanizzazione consolidata (prevalentemente residenziale e a servizi)" regolamentata dall'art. 50 delle NTA, e porzione "area a

urbanizzazione programmata da PRG" regolamentata dall'art. 50 bis delle NTA; mentre l'area a nord degli impianti sportivi viene individuata quale "area ad urbanizzazione programmata da PRG". Nel merito si osserva che relativamente all'area a nord della scuola materna, la variante la PI, prevede uno scostamento del perimetro lungo il lato ovest, scostamento che in ogni caso, in ottemperanza alle prescrizioni di cui all'art. 50 delle NTA, può essere considerato di carattere non strategico al perimetro delineato dal PAT, non comprende aree non idonee all'edificazione o aree classificate in "valori e tutele" dalle stesse tavole del PAT. La ridefinizione dei margini del tessuto urbanizzato e programmato, avviene inoltre, come previsto dallo stesso art. 50, comma 3 nonché dall'art. 50 bis, a mezzo di apposito Piano Urbanistico Attuativo previa revisione della zonizzazione di "completamento".

Vengono inoltre rispettati il limite quantitativo della SAU trasformabile e il dimensionamento complessivo previsto per l'ATO n. 1 in cui ricade l'ambito di intervento.

Nel particolare, a fronte del carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT per l'ATO 1 pari a complessivi mc. 245.000, viene prevista una nuova volumetria edificabile pari a mc. 9.054, con individuazione di aree a standard primari (verde e parcheggio) di complessivi mq 1.043 e aree a standard secondari (aree a servizio asilo nido integrato e degli impianti sportivi) di complessivi mq. 8.990, ben superiori ai limiti minimi di legge.

Il consumo di SAU risulta inoltre pari a mq. 4.200 a fronte dei mq. 124.778 di superficie massima trasformabile disponibile dalla relazione di dimensionamento del PAT (CAPO IV NTA del PAT).

Il Responsabile del Settore
Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente
arch. Flavio CARIALI