



REGIONE VENETO
PROVINCIA DI PADOVA
COMUNE DI MASSANZAGO

ELABORATO
P.01

PIANO DEGLI INTERVENTI - Variante n. 10.6
RELAZIONE TECNICA



COMUNE DI MASSANZAGO
Sindaco
Scattolin Stefano

*Responsabile Edilizia Privata,
Ambiente e Urbanistica*
Arch. Stangherlin Davide

Adozione
con D.C.C. N. DEL
Approvazione
con D.C.C. N. DEL

Luglio 2023

MRM PLUS
Progettazione
Dott. Malaspina Gianluca | Urbanista
Dott. Miotello Michele | Pianificatore



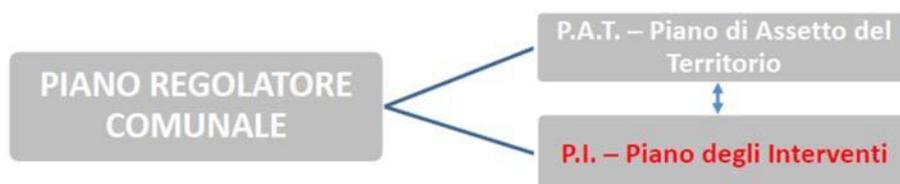
1. PREMESSA	2
2. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE.....	3
3. LA VARIANTE N. 10.6 AL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	5
3.1. Elenco elaborati	6
3.2. Sintesi delle trasformazioni.....	6
3.3. Sintesi del dimensionamento/Consumo di suolo	17



1. PREMESSA

La L.R. n. 11/2004, in attuazione dell'articolo 117, terzo comma, della Costituzione, del D. Lgs. n. 42/2004 (*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*) e della L.R. n. 11/2001 (*Conferimento di funzioni e compiti amministrativi alle autonomie locali in attuazione del D.Lgs. n. 112/1998*), detta le norme per il governo del territorio ed in materia di paesaggio, definendo le competenze di ciascun Ente territoriale, le regole per l'uso dei suoli secondo criteri di prevenzione e riduzione o di eliminazione dei rischi, di efficienza ambientale e di riqualificazione territoriale, stabilendo criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione.

Nello specifico la pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) – che 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 – ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.) – ossia lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina 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.



La L.R. n. 14/2017 "*Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"*", nel dettare le norme per il contenimento del consumo di suolo, ha assunto quali "principi informativi" la programmazione dell'uso del suolo e la riduzione progressiva e controllata della sua copertura artificiale, la tutela del paesaggio, delle reti ecologiche, delle superfici agricole e forestali e delle loro produzioni, la promozione della biodiversità coltivata, la rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato, la riqualificazione e la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata.



2. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Il Comune di Massanzago è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con Delibera Giunta Provinciale n. 165 del 28.06.2012. Ai sensi dell'art. 48, comma 5bis, della legge regionale n° 11 del 2004, a seguito dell'approvazione del P.A.T., il Piano Regolatore Generale previgente, per le parti compatibili con lo stesso, è diventato il "Primo Piano degli Interventi".

Successivamente sono state approvate una serie di varianti al primo P.I.:

- la variante parziale n. 1 al Primo Piano degli Interventi adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 02.08.2012 ed approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 10.10.2012, concernente la valorizzazione di un'area del patrimonio immobiliare comunale ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.8.2008, convertito in L. 133/2008 e s.m.i.;
- la variante parziale n. 2 al Primo Piano degli Interventi adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 28.9.2012 ed approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 21.01.2013, in recepimento, ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, di un accordo pubblico privato comportante la messa a disposizione dell'Amministrazione delle aree per la realizzazione del nuovo asilo nido integrato alla scuola materna di Massanzago, in sintonia con il programma triennale delle opere pubbliche;
- la variante parziale n. 3 al Primo Piano degli Interventi con procedura SUAP approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 30.04.2013;
- nel seguito l'Amministrazione, al fine di dare completa attuazione alla maggior parte degli obiettivi strategici individuati dal PAT, ha provveduto alla redazione del Piano degli Interventi (PI), relativo all'intero territorio comunale, che è stato adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 21.12.2012 e quindi approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 22.4.2013;

successivamente all'approvazione del Piano degli Interventi relativo all'intero territorio comunale, si è provveduto all'approvazione di diverse varianti di tipo parziale/puntuale, come di seguito indicato:

- variante parziale n. 1 al Piano degli Interventi – D.C.C. n. 52 del 23.10.2013;
- variante parziale n. 2 al Piano degli Interventi – D.C.C. n. 28 del 17.05.2016;
- variante parziale n. 3 al Piano degli Interventi – D.C.C. n. 49 del 26.10.2017;
- variante parziale n. 4 al Piano degli Interventi – D.C.C. 41 del 25.10.2018;
- variante parziale n. 5 al Piano degli Interventi – D.C.C. n. 50 del 29.12.2020;
- variante parziale n. 6 al Piano degli Interventi – D.C.C. n. 25 del 30.04.2021;
- variante parziale n. 7 al Piano degli Interventi – D.C.C. n. 61 del 30.12.2021;
- variante parziale n. 8 al Piano degli Interventi – D.C.C. n. 48 del 30.11.2021;
- variante parziale n. 9 al Piano degli Interventi – D.C.C. n. 49 del 30.11.2021;



- la variante puntuale n. 10.1 per realizzazione dei lavori di “Messa in sicurezza di via Stradona con completamento del percorso ciclopedonale” – D.C.C. n. 9 del 07.02.2023
- variante puntuale n. 10.2 “Individuazione rotatoria via Fracalanza-via Padovane” – D.C.C. n. 16 del 30.03.2022.
- variante puntuale n. 10.3 di recepimento “Accordo Pubblico Privato” – adozione D.C.C. n. 27 del 29.07.2022.
- variante parziale n. 10.4 – D.C.C. n. 15 del 30.03.2023.

Inoltre con D.C.C. n. 14 del 09.06.2020 è stata approvata la Variante semplificata al P.A.T. in adeguamento alle disposizioni della L.R. 14/2017 e con D.C.C. in data 31.05.2021 è stato approvato il Regolamento edilizio Comunale (REC) in adeguamento al Regolamento Edilizio Tipo (RET) di cui all’intesa Conferenza Governo Regioni recepita con DGRV n. 188/2017.



3. LA VARIANTE N. 10.6 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

In data 23 marzo 2022, con giusta deliberazione n. 11, il Consiglio Comunale ha preso atto dell'illustrazione del Documento Programmatico Preliminare alla variante n. 10 al Piano degli Interventi.

Le tematiche della nuova pianificazione comunale di Massanzago, definite puntualmente nel suddetto documento e **attuabili per successive varianti parziali in diverse fasi**, si possono riassumere nei seguenti punti:

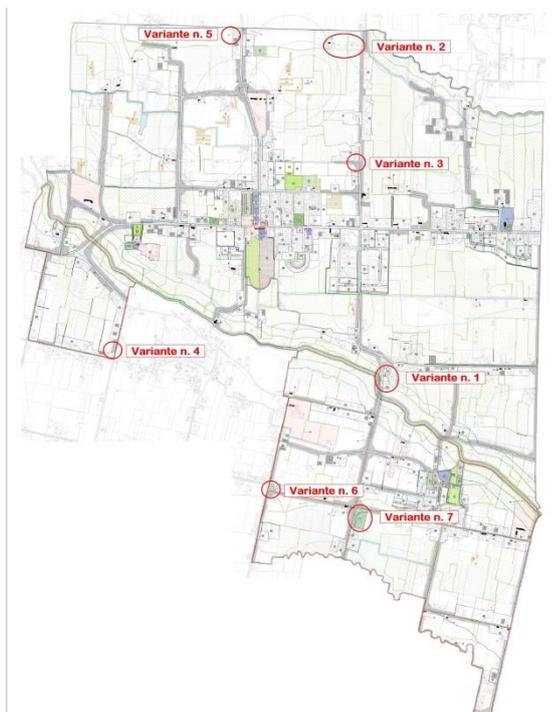
- ⇒ risparmio e limitazione consumo di suolo;
- ⇒ rinaturalizzazione dei suoli e opere incongrue – L.R. 14/2014;
- ⇒ ambiente costruito e riqualificazione del tessuto edilizio esistente;
- ⇒ recupero e valorizzazione del patrimonio storico e culturale;
- ⇒ il territorio rurale: recupero degli edifici non funzionali alla conduzione del fondo;
- ⇒ il ruolo dei privati nelle trasformazioni urbanistiche: accordi pubblico privati ai sensi art. 6, L.R. 11/2004.

La seguente Variante al PI n. 10.6 interessa la ridefinizione modesta di alcune ZTO esistenti, secondo lo stato di fatto dei luoghi, l'individuazione di due lotti liberi, di una nuova ZTO C2 con capacità edificatoria di 1.800 mc. e l'introduzione di due ZTO C1.1.

Le sette varianti puntuali al Piano degli Interventi risultano coerenti con la pianificazione sovraordinata e con le indicazioni del PAT.

INDIVIDUAZIONI VARIANTI PUNTUALI

 Individuazione ambiti di Variante



Individuazione Varianti Puntuali



3.1. Elenco elaborati

La Variante n. 10.6 è costituita dai seguenti elaborati:

ELABORATI GRAFICI, DESCRITTIVI E NORMATIVI

- Elaborato “P01 – Relazione Tecnica”
- Elaborato “P02 –Varianti cartografiche puntuali. Estratti Tav. 2 Zone Significative” (scala 1:2.000)
- Elaborato “P03 – Estratto Allegato alle NTO, Repertorio Normativo – Zone”
- Elaborato “P04 – Repertorio Schema Accordi Pubblico Privati”
- Elaborato “P05 – Estratto Variante NTO”
- Elaborato “P06 – Registro Fondiario Consumo di Suolo”
- Elaborato grafico “TAV. 6 Ambiti di Urbanizzazione Consolidata | A.U.C.”

Sono fatti salvi tutti gli altri elaborati, i contenuti e le disposizioni normative non in contrasto con la presente Variante Parziale e afferenti a studi specialistici per la Variante parziale n. 10.6 come la Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) la Verifica di Assoggettabilità a VAS e la VInCA.

3.2. Sintesi delle trasformazioni

A fronte delle premesse e di quanto riportato nei precedenti paragrafi, si riassumono di seguito i contenuti della Variante Parziale n. 10.6 al Piano degli Interventi:

• ***Varianti puntuali cartografiche***

L’Elaborato “P02 Varianti cartografiche puntuali “è costituito da estratti cartografici in scala 1:2.000 in cui viene evidenziato l’ambito oggetto della variante sia in riferimento al PI vigente che a seguito della Variante stessa al Piano degli Interventi.

Le Varianti cartografiche riguardano principalmente adeguamenti di zona, l’individuazione di due lotti liberi, la riclassificazione di una parte di ZTO D in ZTO e l’introduzione di due nuove ZTO C1.1.

Vengono ora illustrate le sette Varianti cartografiche puntuali al Piano degli Interventi indicando il contesto territoriale in cui sono collocate, attraverso un inquadramento dell’ortofoto, e la coerenza con le linee strategiche del Piano di Assetto del Territorio (PAT).



Al fine di dare ragione della fattibilità tecnica delle Varianti puntuali al PI, in coerenza alle direttive e prescrizioni del PAT, si riportano di seguito estratti delle Norme Tecniche del PAT approvato in riferimento alla disciplina delle Aree di Urbanizzazione consolidata e dell'Edificazione diffusa:

Art. 50 – Aree di urbanizzazione consolidata (residenziali, produttive secondarie e servizi)

1. *Il PAT individua come aree di urbanizzazione consolidata i contesti territoriali di completamento previsti dal PRG vigente e provvisti delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.*

2. *Il PI, in conseguenza del dettaglio di scala e per consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, potrà eventualmente prevedere scostamenti di modesta entità e di carattere non strategico dai perimetri delineati dal PAT per le aree di urbanizzazione consolidata, ad esclusione delle aree interessate da “invarianti”, le aree “non idonee”, le aree classificate in “valori e tutele” rispettivamente nella tavola 2, 3 e 4 del PAT.*

....

Art. 51 – Edificazione diffusa

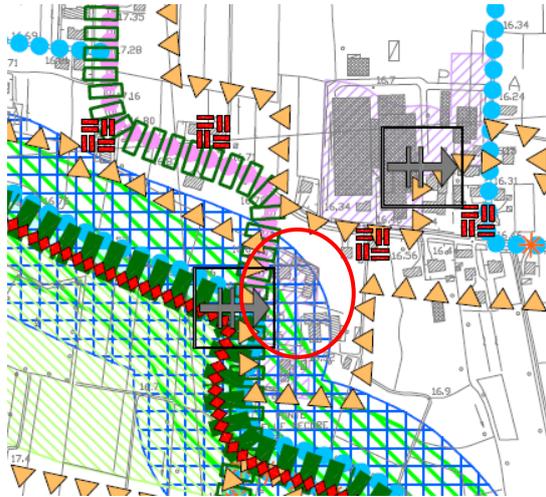
1. *Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale caratterizzate da:*
 - *riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante;*
 - *adeguata viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione;*
 - *frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale.*

2. *L'individuazione degli ambiti di edificazione diffusa all'interno del P.A.T. ha esclusivamente valore ricognitivo-strategico dello stato dei luoghi, non conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, funzione questa demandata, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/04, al P.I.*

....



Variante Cartografica n. 1



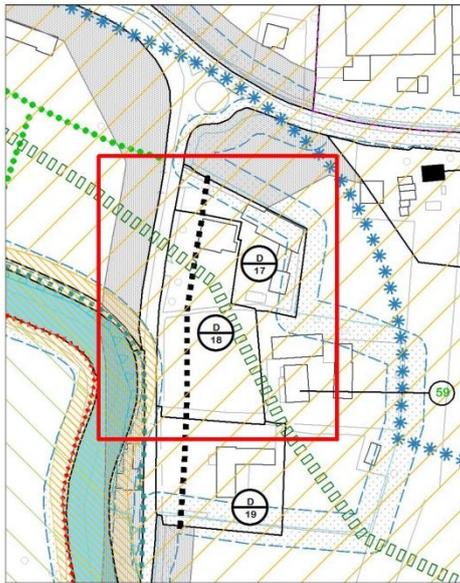
Estratto PAT

Inquadramento ortofoto

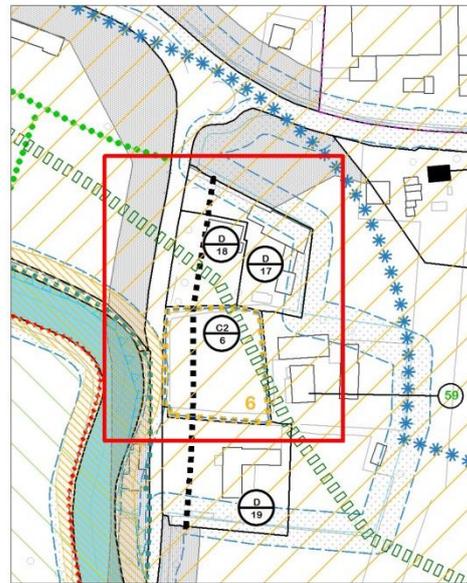
Tavola 4 Carta delle Trasformabilità:

Edificazione diffusa art. 51

VARIANTE PUNTUALE CARTOGRAFICA N. 1



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

A sud dell'incrocio tra via Padovane e via Fracalanza, in cui è già prevista la realizzazione di una nuova rotatoria, viene riclassificata in parte la ZTO D/18 in ZTO C2/6. Alla parte rimanente della ZTO 18/D, data l'esigua superficie territoriale si può intervenire ai sensi dell'art. 18 bis della LR 11/2004. La nuova C2/6 a carattere residenziale recepisce le indicazioni dell'Accordo Pubblico Privato n. 6 e la cubatura prevista di 1.800 mc si attua attraverso Piano Urbanistico Attuativo.



Variente Cartografica n. 2



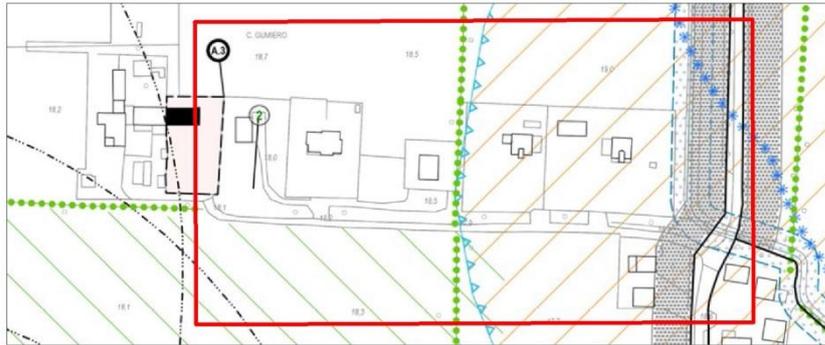
Estratto PAT Tavola 4 Carta delle Trasformabilità:
Edificazione diffusa art. 51



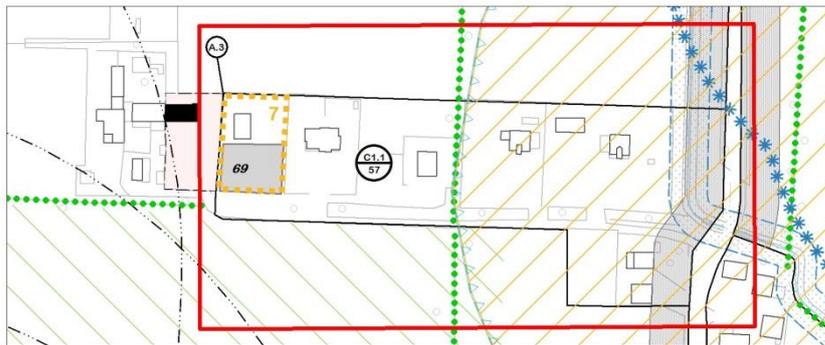
Inquadramento ortofoto



VARIANTE PUNTUALE CARTOGRAFICA N. 2



**PIANO DEGLI INTERVENTI
VIGENTE**



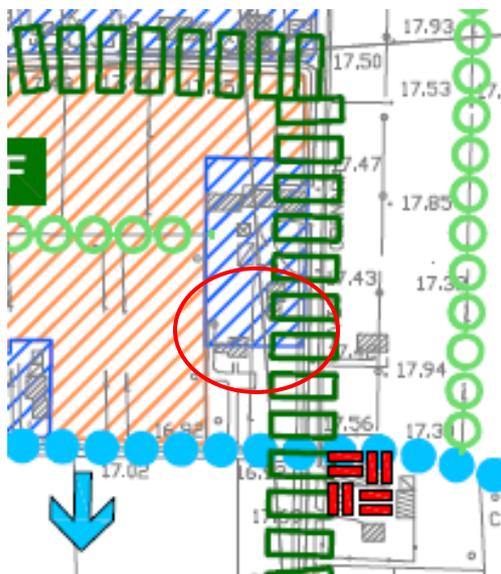
**VARIANTE
AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

scala 1:2.000 

In attuazione delle indicazioni del PAT viene riclassificato parte del territorio agricolo in ZTO C1.1/57. All'interno di tale ambito l'Accordo Pubblico Privato n. 7 individua un nuovo lotto libero n. 69 a caratura predefinita pari a 600 mc.



Variante Cartografica n. 3



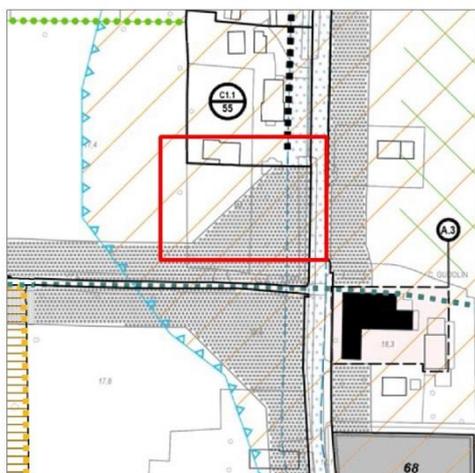
Estratto PAT

Inquadramento ortofoto

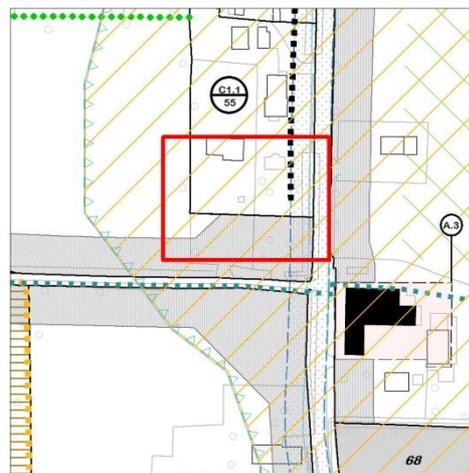
Tavola 4 Carta delle Trasformabilità:

Aree di urbanizzazione consolidata art. 50

VARIANTE PUNTUALE CARTOGRAFICA N. 3



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

La variante puntuale n. 3 interessa un adeguamento cartografico con un modesto ampliamento della ZTO C.1.1/55 in prossimità dell'intersezione stradale tra via Cavinazzo e via Cornara.



Variante Cartografica n. 4

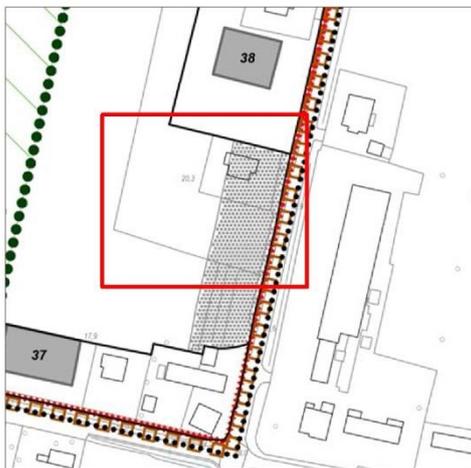


Estratto PAT

Inquadramento ortofoto

Tavola 4 Carta delle Trasformabilità:
Edificazione diffusa art. 51

VARIANTE PUNTUALE CARTOGRAFICA N. 4



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

In prossimità dell'intersezione stradale di via Lovara con via dei da Ponte, in adeguamento allo stato di fatto, è previsto un modesto adeguamento della ZTO C1.1/40.



Variante Cartografica n. 5



Estratto PAT

Inquadramento ortofoto

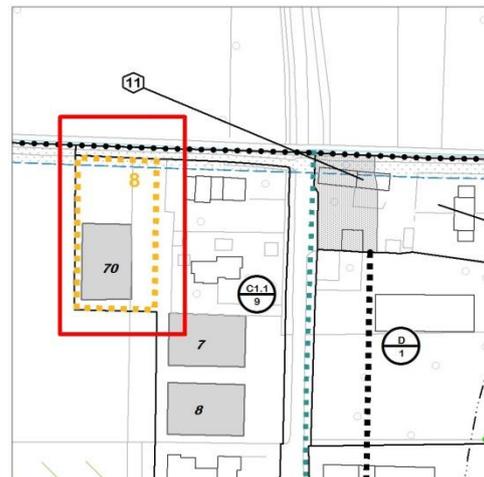
Tavola 4 Carta delle Trasformabilità:

Edificazione diffusa art. 51

VARIANTE PUNTUALE CARTOGRAFICA N. 5



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

In coerenza con l'Edificazione Diffusa individuata dal PAT è previsto un ridisegno di parte della ZTO C1.1/9 situata lungo via G. Marconi al confine del Comune di Trebaseleghe. L'Accordo Pubblico Privato n. 8 prevede poi l'introduzione di un lotto libero n. 70 a caratura predefinita di 600 mc. accessibile da Massanzago civ. 10.



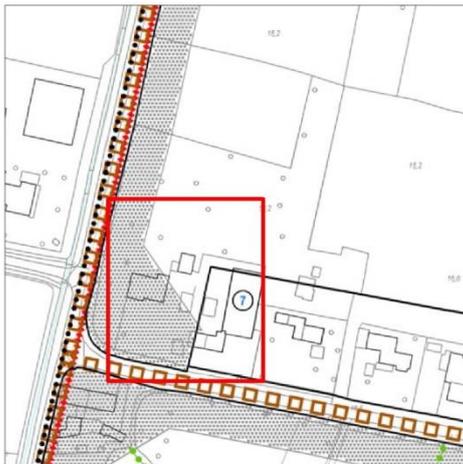
Variante Cartografica n. 6



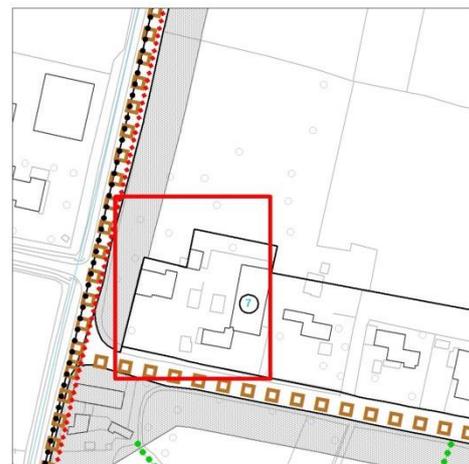
Estratto PAT Tavola 4 Carta delle Trasformabilità:
Edificazione diffusa art. 51

Inquadramento ortofoto

VARIANTE PUNTUALE CARTOGRAFICA N. 6



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE

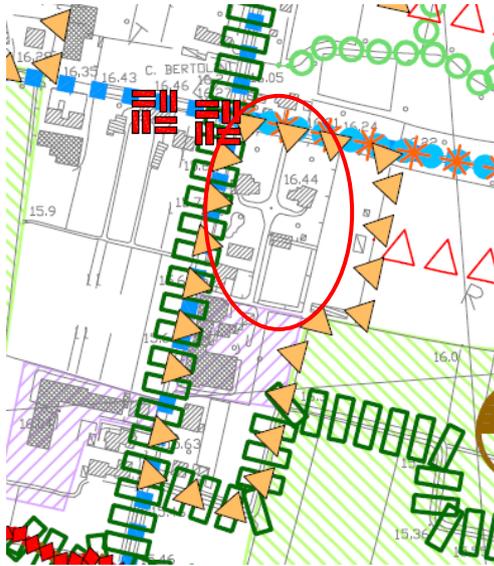


VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

La Variante cartografica n. 6 interessa un modesto adeguamento della ZTO C.1.1/28 secondo lo stato di fatto dei luoghi lungo via Stradona.



Variante Cartografica n. 7



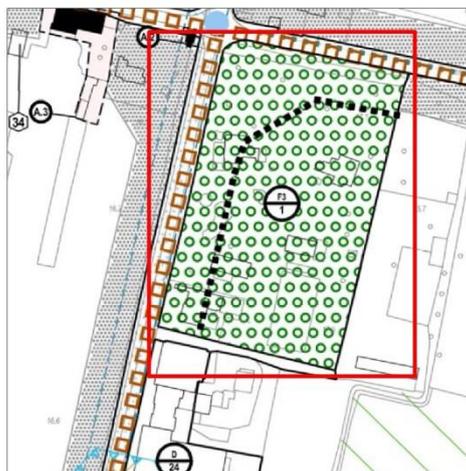
Estratto PAT

Inquadramento ortofoto

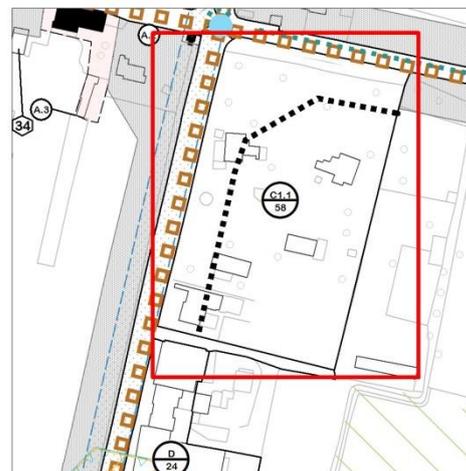
Tavola 4 Carta delle Trasformabilità:

Edificazione diffusa art. 51

VARIANTE PUNTUALE CARTOGRAFICA N. 7



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

In attuazione alle indicazioni del PAT è prevista la nuova ZTO C1.1/ 58 e quindi lo stralcio della ZTO F3/1 in prossimità dell'intersezione stradale tra via Stradona e via Zeminianella.



• **Variante Repertorio Normativo**

Al fine di rendere coerente e di immediata lettura il Repertorio Normativo, viene aggiornato l'Allegato alle Norme Tecniche Operative per le sole parti interessanti le singole Varianti puntuali. Per una completa lettura si rimanda alla consultazione dell'“*Elaborato P03 – Estratto Allegato alle NTO, Repertorio Normativo – Zone*”. Di seguito si riporta una breve descrizione delle Varianti che hanno determinato l'adeguamento del repertorio Normativo.

Variante Puntuale n. 1

Viene introdotta la nuova ZTO C2/6 in cui è specificata la Volumetria massima di 1.800 mc , l'altezza massima degli edifici di 7,50 ml e il numero massimo di piani pari a n. 2

A seguito della riduzione della Superficie territoriale della ZTO D.18 viene meno e quindi stralciata la modalità attuativa attraverso PUA.

Variante Puntuale n. 2

Viene introdotta la nuova ZTO C1.1/57 in cui al lotto libero n. 69 sono attribuiti 600 mc secondo quanto indicato dall'Accordo Pubblico Privato n. 7.

Variante Puntuale n. 5

Alla ZTO C1.1/9 si indica un nuovo lotto libero n. 70 con capacità edificatoria pari a 600 mc attuabili secondo quanto indicato dall'Accordo Pubblico Privato n. 8.

Variante Puntuale n. 7

Si riclassifica la ZTO F3/1 in una nuova ZTO C1.1/58.

• **Variante Normativa | NTO**

La Variante al PI n. 10.6, in coerenza alla Variante tecnica di adeguamento al PAT di cui alla LR 14/2017, introduce l'Elaborato “*TAV 6 Ambiti di Urbanizzazione Consolidata | AUC (scala 1: 5.000)*” e l'Elaborato “*P6 Registro Fondiario del Consumo di Suolo*” in modo tale da poter monitorare il consumo di suolo a seguito delle Varianti Urbanistiche. I nuovi elaborati sono documenti costituenti il PRC e pertanto si adegua l'art. 3 delle NTO del PI.



3.3. Sintesi del dimensionamento/Consumo di suolo

Sintesi del dimensionamento

La presente Variante al P.I. localizza la nuova volumetria aggiuntiva nell'ATO n. 1 per un totale di 3.000 mc pari a n. 15 abitanti teorici insediabili. In riferimento all'"art. 47.0 Dimensionamento generale" delle NT del PAT approvato, la Volumetria residua nell'ATO 1 risulta essere pari ora a 242.000 mc. Gli standard abitanti previsti dalle trasformazioni della Variante 10.6 nell'ATO 1 sono pari a 450 mq e sono garantiti dai 120.000 mq previsti dal PAT per l'ambito residenziale.

			A	E= A/194	G= E*30
N.Variante	ATO	APP	Volumetria Res aggiuntiva (mc)	Abitanti teorici aggiuntivi (194 mc/ab)	Standard mq/abitante (30)
1	1	6	1.800	9	278
2	1	7	600	3	93
5	1	8	600	3	93
TOTALE	1		3.000	12	464
TOTALE VARIANTE N. 10.6			3.000	12	464

Variante PI | Volumetria residenziale aggiuntiva

Carico Insediativo Aggiuntivo - PAT suddivisione ATO						
	Residenziale mc	Commerciale mq	Direzionale mq	Produttivo mq	Turistico mc	Abitanti Teorici n.
ATO 1	245.000	5.000	3.000	10.000	3.300	1.263
Var 10.6 PI	3.000					15
Totale residuo	242.000	5.000	3.000	10.000	3.300	1.247
ATO 2	8.000	0	0	2.000	0	41
ATO 3	60.000	2.000	1.000	5.000	1.000	309

PAT ATO 1 | Volumetria residenziale aggiuntiva

Standard Urbanistici - PAT suddivisione ATO						
	Residenziale mq	Commerciale mq	Direzionale mq	Produttivo mq	Turistico mq	TOTALE n.
ATO 1	120.000	5.000	3.000	1.000	495	129.495
Var 10.6 PI	450					
Totale residuo	119.550	5.000	3.000	1.000	495	129.045
ATO 2	1.230	0	0	200	0	1.430
ATO 3	20.000	2.000	1.000	500	150	23.650

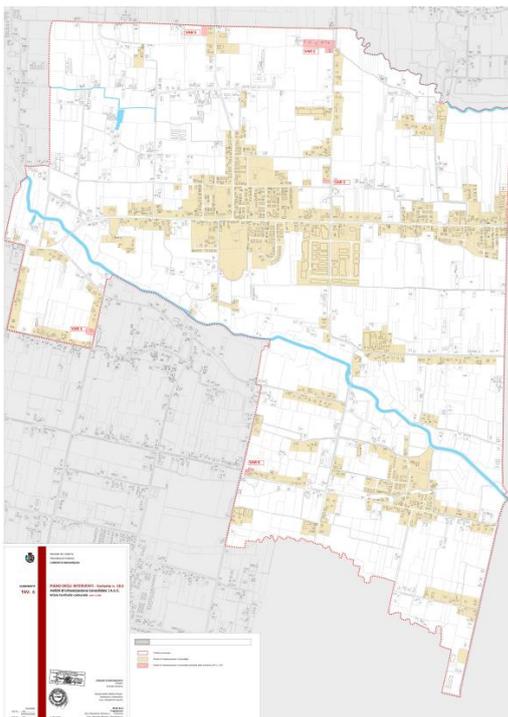
PAT ATO 1 | Standard urbanistici



Per quanto riguarda la specifica trasformazione dell'area F3/1 nell'ATO 3 risulta essere un adeguamento cartografico e non rientra nel computo del dimensionamento degli standard visto che il previgente PRG la considerava area a verde privato e nel PAT è stata individuata come Edificazione Diffusa

Consumo di suolo

In limite quantitativo alle trasformazioni – ossia alla quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio comunale di Massanzago (rif. D.G.R.V n. 668 del 15/05/2018, Allegato "C") - ovvero la **quantità massima di consumo di suolo ammesso è pari a 18,72 ha (ettari)**. Per consumo di suolo si intende, ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. c) della LR 14/2017, *“il bilancio tra l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale”*.



Le trasformazioni della **Variante n. 10.6** al di fuori del tessuto consolidato interessano complessivamente un Consumo di Suolo pari a 13.740 mq ovvero **3,07 ha circa**.

La nuova quantità di consumo di suolo per il Comune di Massanzago risulta essere pari a 15,65 ha.

Massanzago, luglio 2023