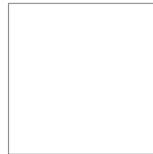




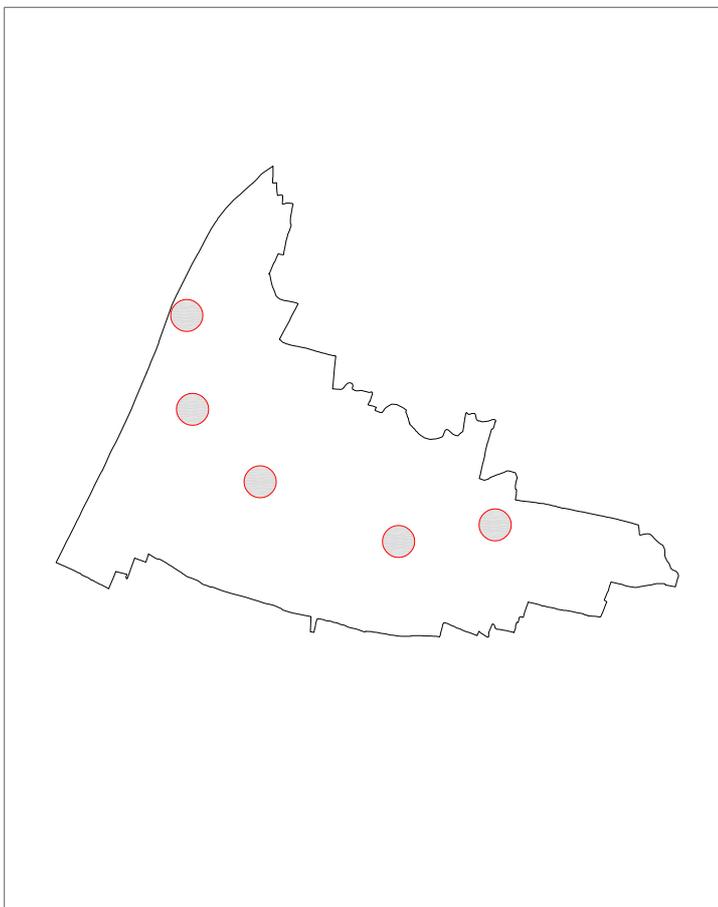
Elaborato



## Relazione

Adozione D.C.C. n. 47 del 28/09/2018

Approvazione D.C.C. n. 4 del 29/01/2019



*SINDACO*

dott. Filippo Giacinti

*ASSESSORE  
ALL'URBANISTICA*

arch. Valentina Luise

*PROGETTO*

Studio associato Frison + Salce  
arch. Franco Frison  
arch. Luisella Salce  
pian. terr. Riccardo Paro

## Indice

---

1. Premessa
2. La strumentazione urbanistica vigente
3. Documento Preliminare
4. Modifiche e integrazioni alle Norme Tecniche
5. Modifiche al repertorio normativo
6. Modifiche agli elaborati cartografici
7. Procedimento amministrativo
8. Elaborati della Variante
9. Superficie Agricola Utilizzata
10. Dimensionamento
11. Consumo di suolo
12. Valutazione di Incidenza Ambientale
13. Valutazione di Compatibilità Idraulica



## **1. Premessa**

La presente relazione descrittiva è un elaborato costitutivo della Variante n. 7 al Piano degli Interventi vigente finalizzata a introdurre delle modifiche alle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente e alcune modifiche cartografiche di seguito meglio descritte.

## **2. La strumentazione urbanistica vigente**

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 30.10.2015, è stato approvato l'adeguamento definitivo, degli elaborati che compongono il P.A.T., alle prescrizioni ed indicazioni contenute nel sopracitato decreto di approvazione del Presidente della Provincia. Con successiva delibera di Consiglio Comunale in data 04/07/2016 vi è stata la presa d'atto degli aggiornamenti degli elaborati del P.R.G. con l'introduzione delle varianti cartografiche e normative intervenute da maggio 2009 ed anche a seguito dell'approvazione del P.A.T. Successivamente il Consiglio Comunale ha approvato una serie di varianti al P.I. in recepimento di accordi pubblico – privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

## **3. Documento preliminare**

In conformità ai contenuti dell'art. L.R. n. 11/2004 il Documento preliminare è stato redatto in data 11.12.2017 prot. n. 38266 e successivamente integrato in data 19.12.2017 prot. n. 39250 ed illustrato in Consiglio Comunale.

In data 18.01.2018 si è svolta presso la sede comunale di via Milano l'incontro di concertazione con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi pubblici sul territorio e interessi diffusi, la popolazione. La riunione è stata convocata giusto prot. n. 677 in data 09.01.2018 ed è stato redatto apposito verbale.

Sempre nell'ottica di assicurare la più ampia partecipazione / consultazione il Documento Preliminare e la documentazione dell'accordo sono stati messi a disposizione nel sito istituzionale del Comune.

A seguito della fase partecipativa sono pervenute una serie di istanze da parte di privati alcune delle quali sono attinenti i contenuti del presente P.I. altre invece non possono trovare attuazione nella presente variante, in quanto non in linea con gli obiettivi contenuti nel Documento Preliminare e successiva integrazione.

## **4. Modifiche e integrazioni alle Norme Tecniche**

Le modifiche alle Norme Tecniche del Piano degli interventi vigente si rendono necessarie per armonizzare alcune previsioni, in particolare:

a) Articolo 4 – Distanze

E' stata stralciata, nell'ultimo comma, la previsione vincolante di usi pubblici nei cinque metri prossimi alla viabilità. Se viene ritenuta necessaria la realizzazione di un marciapiede o un allargamento stradale devono essere previsti con specifico puntuale provvedimento e non con previsione di carattere generale.

b) Articolo 8 bis – Intervento diretto convenzionato perequato

È stato inserito un nuovo comma finalizzato a consentire, per gli “*interventi diretti convenzionati perequati*” nel caso in cui la perequazione si sostanzia nella sola monetizzazione, la possibilità di costituire una garanzia fidejussoria a favore del Comune in luogo della stipula di una convenzione ai sensi di legge. La modifica tende a semplificare le procedure garantendo comunque gli obblighi e le garanzie nei confronti del Comune.

c) Articolo 16 - Z.T.O. “C1.1” - Nuclei residenziali in ambito agricolo

E' stato modificato il contenuto della lettera a) del comma 16.3.7 relativo alla tipologia edilizia nell'ottica della semplificazione.

d) Articolo 32 – Z.T.O. “D10” zona di ristrutturazione commerciale – direzionale - artigianale

E' stata inserita nel comma 32.3.3 – *Altezza massima* uno specifico rimando alle altezze presenti nell'eventuale accordo pubblico – privato ex art. 6 L.R. n. 11/2004.

e) Articolo 35 - – Z.T.O. “E” - Zone agricole

E' stato modificato il comma 35.6.4 prevedendo il limite massimo di altezza per gli impianti tecnologici pari a 14 m.

f) Articolo 47 bis – Mitigazioni per interventi diretti

E' stato previsto questo nuovo articolo al fine di disciplinare gli interventi di mitigazione idraulica per tutti gli interventi edilizi diretti che non sono ricompresi nell'art. 47 (relativo ai P.U.A.). Sono introdotte delle specifiche tecniche mutate dalla recente circolare comunale prot. 0018741 del 05.06.2018.

g) Articolo 48 – Mitigazioni idrauliche

Si tratta di modifiche finalizzate ad una più chiara lettura.

h) Articolo 54 – Ambiti ed elementi di tutela

E' stato modificato il comma 54.3 – Aree a verde privato introducendo una specifica sugli elementi d'arredo consentiti.

i) Articolo 56 – Perequazione urbanistica

E' stata inserito un nuovo comma che prevede che la perequazione possa concretizzarsi anche attraverso la monetizzazione finalizzata alla realizzazione da parte del Comune di opere nello stesso ambito/contesto.

j) Articolo 59 – Accordi tra soggetti pubblici e privati

E' stato stralciato nel paragrafo n. 59.2 l'accordo "Bellavere Stefano ed altri", adottato con Variante n. 2 al P.I. (D.C.C. n. 71/2015) e approvato con D.C.C. n. 1/2016, a seguito della risoluzione dell'accordo pubblico-privato avvenuta con Deliberazioni di Giunta Comunale n. 44 del 20.03.2018 e n. 59 del 19.04.2018.

## 5. Modifiche al Repertorio normativo

Con la presente variante si modifica anche il Repertorio Normativo (art. 65 del titolo tredicesimo delle N.T.) in particolare:

- Nel comma 65.1 è stata modificata la previsione della tipologia bifamiliare ampliandola a quella plurifamiliare (trifamiliare, quadrifamiliare, etc.) modificando conseguentemente la relativa tabella;
- E' stata modificata la sola scheda del repertorio relativa alle ZTO C2/B prevedendo per:
  - la ZTO C2B / 19 la riduzione del 50 % dell'indice di edificabilità e conseguentemente del volume di progetto (e degli standard di verde e parcheggio), in attuazione della Delibera di Giunta Comunale n. 143/2017. E' stata stralciato l'obbligo della percentuale minima del 30 % per le destinazioni commerciale, direzionale, artigianale di servizio;
  - la ZTO C2B / 40 la riduzione della percentuale minima delle "particolari destinazioni" dal 30 % al 20 % per le destinazioni commerciali e proporzionalmente anche gli standard a parcheggio da 7.950 mq a 6.500 mq (comunque superiori ai minimi di legge);
  - la ZTO C2B / 49 lo stralcio di tutte le previsioni urbanistiche a seguito della risoluzione dell'accordo pubblico-privato avvenuto con D.G.C. n. 44 del

20.03.2018 e n. 59 del 19.04.2018 (confronta con punto j del paragrafo n. 4 della presente relazione).

## 6. Modifiche agli elaborati cartografici

Le modifiche agli elaborati grafici del Piano degli Interventi, in scala 1:5000 e 1:2000, si riferiscono alle seguenti indicazioni puntuali:

1. modifica dell'area a standard F3 – *aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport* posta a confine con via della Costituzione e ricadente nell'ambito della ZTO C2 PER / 1 attualmente destinata a parco (n. 83), impianti sportivi (n. 84) e parco (n.86). E' prevista l'individuazione di una parte dell'area in ZTO F2 – *aree per attrezzature di interesse comune* (a seguito della conclusione del concorso di progettazione) da destinare a teatro (n. 22) mentre la rimanente resta classificata in ZTO F3 – *parco urbano* (n. 86);
2. nuova previsione di un'area destinata a parcheggio pubblico ubicata in via A. Manzoni (in prossimità dell'incrocio con via Giovanni Pascoli) posta tra la ZTO C1 / 20 e la ZTO C1 / 19 attualmente classificata nel P.I. vigente in ZTO E – *sottozona agricola di tutela urbana*. La modifica cartografica prevede anche lo stralcio della previsione di “*fascia di rispetto della viabilità esistente*”;
3. inserimento del perimetro del vincolo monumentale, ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, al complesso di villa Calvi in via Battaglia, a seguito della dichiarazione dell'interesse culturale da parte del *Ministero dei Beni e delle attività Culturali e del turismo – Commissione Regionale per il patrimonio Culturale del Veneto*. L'area ricade in ZTO A2 – *Immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterne ai centri storici* ed è individuata anche nell'ambito di “*Contesti figurativi*”.
4. lo stralcio della previsione dell'accordo pubblico-privato denominato “*Bellavere Stefano e altri*” finalizzato alla realizzazione del Piano di Lottizzazione denominato “*Lion sud – stralcio 1*” a seguito delle Deliberazioni di Giunta Comunale sopra citate e l'inserimento della nuova viabilità di collegamento tra via Santa Giustina e via Mascagni con la relativa rotatoria su quest'ultima (cfr con Relazione Programmatica prot. 19840 del 15/06/2018);
5. modifica (in accoglimento istanza prot. 4467 del 08/02/2018) di una porzione di area ricadente nella ZTO C1.1 / 79, ubicata a sud di via G. Verdi, prevedendo lo spostamento dell'area destinata a verde privato più ad ovest, sempre su lotto di proprietà, al fine di rendere il lotto edificabile più regolare e consentirne

l'ampliamento dell'edificio esistente. I dati quantitativi delle ZTO vengono mantenuti invariati.

## **7. Procedimento amministrativo**

Di seguito sono riportate le fasi del procedimento della Variante al P.I.:

Fase 1 / Redazione Documento preliminare

Fase 2 / Presentazione pubblica del Documento Preliminare

Fase 3 / Predisposizione elaborati della Variante

Fase 4 / Acquisizione pareri propedeutici (Genio Civile, Consorzio di Bonifica, etc.)

Fase 5 / Adozione della Variante da parte del Consiglio Comunale

Fase 6 / Pubblicazione degli elaborati per trenta giorni

Fase 7 / Presentazione delle osservazioni entro ulteriori trenta giorni

Fase 8 / Controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione della Variante da parte del Consiglio Comunale entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni

Fase 9 / Efficacia della Variante dopo quindici giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio.

## **8. Elaborati della Variante**

7

Gli elaborati costitutivi della presente variante al P.I. sono i seguenti:

- Relazione tecnica
- Norme Tecniche Operative
- Asseverazione Idraulica
- Dichiarazione di non necessità della procedura di Valutazione Incidenza Ambientale
- Tav. 1.1.1 – Intero territorio comunale – zona ovest / scala 1:5000
- Tav. 2.1.2 – Intero territorio comunale – zona est / scala 1:5000
- Tav. 4.2.2 – Zona significativa Mandriola – Ferri / scala 1:2000
- Tav. 5.2.3 – Zona significativa produttiva nord / scala 1:2000
- Tav. 7.2.5 – Zona significativa San Tommaso - San Lorenzo / scala 1:2000
- Tav. 10.2.8 – Zona significativa Lion / scala 1:2000
- Tav. 11.2.9 – Zona significativa San Giacomo / scala 1:2000
- Quadro conoscitivo aggiornato
- Relazione banche dati

## 9. Superficie Agricola Utilizzata

La presente variante al P.I. non modifica il limite della SAU massima trasformabile definita nel P.A.T. vigente che viene pertanto confermata come dato progettuale.

L'unica previsione cartografica che ricade in zona agricola è la previsione del nuovo parcheggio ma trattandosi di opera pubblica non incide sul dato della SAU.

## 10. Dimensionamento

La presente Variante al P.I. determina un decremento del volume di progetto pari a complessivi 32.150 mc per effetto delle modifiche alle seguenti ZTO:

- C2B n. 19 (- 24.150 mc)
- C2B n. 49/a (- 8.000 mc).

Tale volumetria resta in disponibilità del Comune per le successive Varianti al Piano degli Interventi.

## 11. Consumo di suolo

Il Comune di Albignasego ha provveduto a rispettare i termini contenuti nella L.R. n. 14/2017 *“Disposizioni per il contenimento dell'uso del suolo”* con l'invio in Regione della perimetrazione delle zone di urbanizzazione consolidata e la compilazione della scheda informativa contenente i dati relativi alla superficie territoriale prevista dal P.A.T. con destinazione residenziale e produttiva e le superfici trasformate o in corso di trasformazione.

Con Delibera n. 668 del 15 maggio 2018 la Giunta Regionale ha definito l'individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'art. 4, comma 2 della citata legge.

Nell'Allegato B della D.G.R. il Comune di Albignasego è fatto ricadere nell'Ambito Sovracomunale Omogeneo ASO n. 26 – *Padova e comuni di cintura* mentre nell'Allegato C viene attribuita al Comune una quantità massima di consumo di suolo pari a 13,03 ha.

La presente Variante al P.I. non incide su tale parametro.

## 12. Valutazione di Incidenza Ambientale

La presente Variante al P.I. non necessita di Valutazione di Incidenza Ambientale; viene allegata apposita dichiarazione prevista dalla normativa vigente.

### 13. Valutazione di Compatibilità Idraulica

La presente Variante al P.I. non necessita di Valutazione di Compatibilità Idraulica; viene allegata apposita dichiarazione.

Vanno comunque acquisiti, viste le modifiche apportate alle Norme Tecniche, il parere di competenza l'Unità Periferica del Genio Civile e del Consorzio di Bonifica Brenta Bacchiglione.

Arch. Franco Frison

A handwritten signature in black ink on a light blue background. The signature is written in a cursive style and appears to read 'franco frison'.