

Procedimento

Adeguamento dello strumento urbanistico all'Accordo P.P. ex art. 6 LR 11/2004

Procedura

Piano Interventi - Variante n. 8

ai sensi dell'art. 18 della LR n. 11/2004

Fase

Adozione Delibera C.C. n. del

Approvazione Delibera C.C. n. del

Elaborato

Relazione e Norme Tecniche

Sindaco Giovanna Rossi

Segretario Generale Malparte Stefania

Settore Urbanistica - LL.PP. - Espropri

Mariano Ramina

Marta Capodivacca



Progettista Antonio Buggin



Dicembre 2019

Indice

Relazione

- 1 Riferimento normativo
- 2 Oggetto della variante
- 3 Inquadramento
- 4 Coerenza urbanistica dell'intervento

Norme Tecniche del P.I.

- 5 Integrazione articolo 24

Relazione

1. Riferimento normativo

Il Comune di Selvazzano Dentro è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato con decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 105 del 29/08/2016 ai sensi dell'art. 14, comma 6, della L.R. 11/2004, pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Veneto n. 89 del 16/09/2016.

Nelle Norme Tecniche del PAT, al Capo V “Disposizioni per l’Attuazione”, l’articolo 18 “Perequazione urbanistica” al comma 3 riporta:

“3. Disposizioni generali:

- a) L’urbanizzazione e l’edificazione vengono attuate mediante strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e accordi di pianificazione ai sensi dell’art. 6 della LR 11/04” -omissis.....*

Il citato articolo 6 della LR 11/2004, nei commi 2 e 3 riporta:

- 2. Gli accordi di cui al comma 1 sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*
- 3. L’accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L’accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.*

2. Oggetto della variante

La presente variante al Piano degli Interventi dà attuazione concreta agli obiettivi strategici del Piano di Assetto Territoriale del Comune di Selvazzano Dentro mediante realizzazione dell’intervento oggetto dell’accordo P.P. relativo ad una parte del “PPE 56 – Comparto 6 umi 8 lett. e - f”.

Tale accordo P.P. è conseguenza della restituzione, avvenuta con delibera di Giunta Comunale n. 133 del 09.10.2019, della proposta di variante al PPE 56 – comparto 6 umi 8e – f, presentata con pratica urbanistica n. 2018PE/0418 del 31/08/2018, adottata con deliberazione di Giunta Comunale n. 23 del 28.01.2019. La restituzione si è resa necessaria in quanto, per la presenza del piano interrato, la proposta è risultata in contrasto con l’art. 12 – comma 5 lett. d) delle norme tecniche dal PAT.

L'adozione era avvenuta in considerazione dell'applicazione dell'art. 21 comma 2 delle Norme Tecniche del PAT che, a seguito di approfondimenti giuridici, su osservazioni formulate dalla Commissione VAS regionale, per il caso in esame non erano applicabili le disposizioni di salvaguardia previste da detto articolo.

L'articolo 12 delle Norme Tecniche del P.A.T., provvede a classificare le aree comunali secondo due distinte classi di compatibilità geologica. L'ambito relativo al PPE 56 – Comparto 6 – umi 8 lett e – f, è classificato alla lettera d) quale area a deflusso difficoltoso o esondabile.

In particolare le prescrizioni di cui al quinto comma lett. d) del medesimo articolo, stabiliscono che

“In queste aree, in relazione all'assetto idrogeologico non è ammessa la realizzazione di strutture interrato. In ogni caso, le strutture devono prevedere: il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere fissato a una quota superiore al piano campagna medio circostante (non inferiore a cm. 50), da definire in base all'analisi della morfologia del contesto e al tirante idrico previsto; l'attuazione di adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare infiltrazioni ed essere completamente stagne e non collegate direttamente con le reti di smaltimento idriche”.

A seguito dell'impossibilità di realizzare locali interrati per mutate disposizioni del PAT approvato, il promotore ha proposto al Comune l'Accordo P.P. per l'aumento dell'altezza del fabbricato e una rinuncia a parte della volumetria a favore del Comune; oltre al pagamento di un contributo rimborso spese pari a 30.000 euro per la mancata realizzazione del passaggio pedonale da realizzarsi sul verde pubblico.

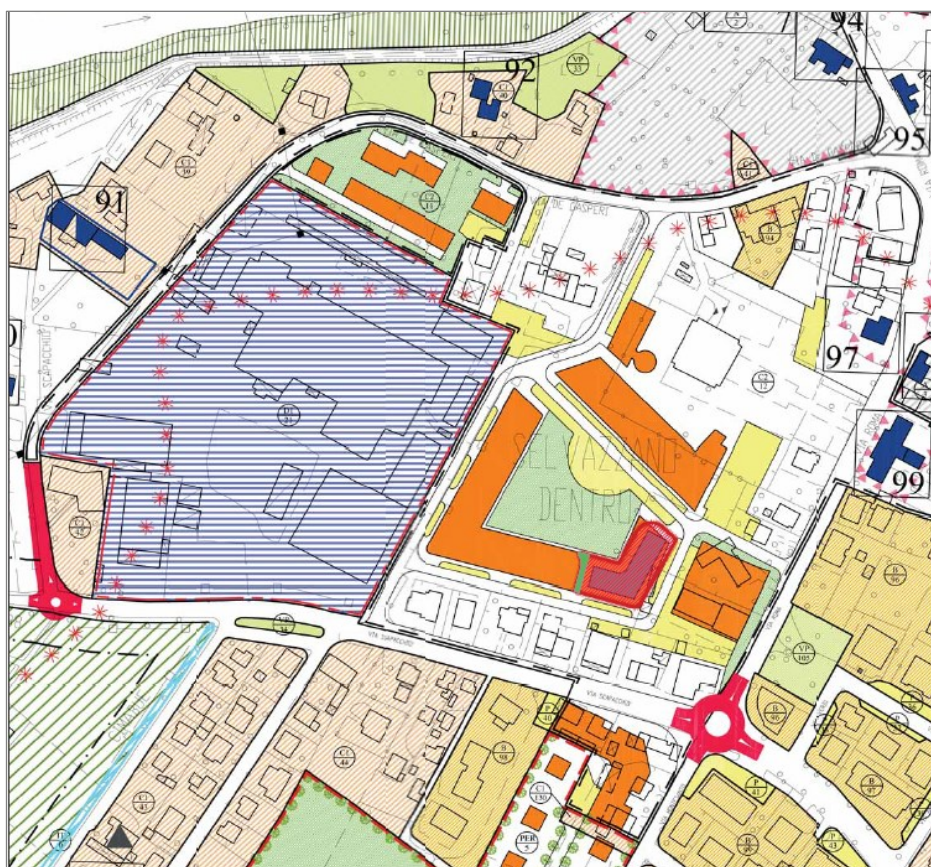
Quindi, al fine di consentire l'attuazione del PPE 56 – Comparto 6 - UMI 8 e – f, in adeguamento all'assetto idrogeologico e alla normativa di riferimento, la presente variante recepisce l'accordo P.P. e propone la modifica dei seguenti parametri urbanistici:

- a) altezza massima edificio ml. 12,60;
- b) volume massimo ammissibile (determinato dalla S.U. assegnata x parametro di conversione pari a 4,5 – mq $1.953,45 \times 4,5 = 8.790,52$ di cui 1.600 verranno ceduti, in sede di convenzione urbanistica del PUA, al Comune di Selvazzano Dentro);
- c) superficie massima coperta mq 791,00;
- d) modifica dell'art. 24 delle n.t.a. del PRG relativa alla superficie scoperta nella parte in cui si prescrive che la stessa "deve essere sistemata a giardino con alberatura". Nel caso in esame la pavimentazione dello scoperto dovrà essere in pavimentazione drenante o semipermeabile.

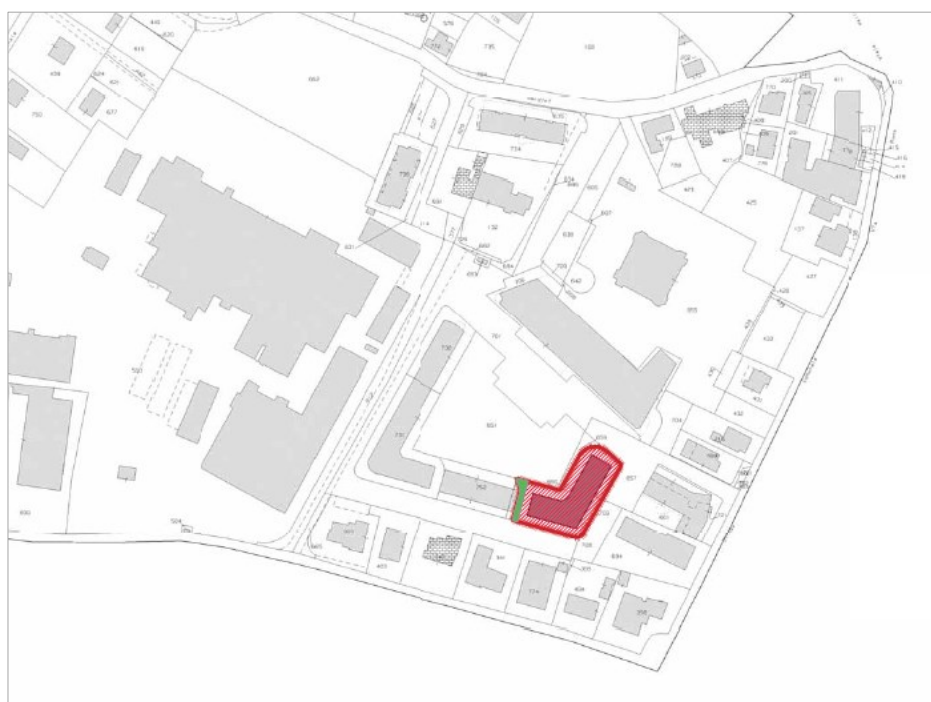
3. Individuazione cartografica

L'immobile oggetto di proposta di accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 è localizzato tra Via Armida Barelli e via Giorgio la Pira, e censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Selvazzano Dentro, N.C.T. foglio 14 mappali 650-709-710 – N.C.E.U. Foglio 14 mappali 650-751 sub 5 e sub 6.

Il P.I. individua queste aree con la destinazione urbanistica Z.T.O. C.12 all'interno del perimetro piani urbanistici P.P.E. vigenti PPE 56 – Comparto 6 UMI 8 e – f.



Estratto P.I. con evidenziato in rosso l'immobile



Estratto catastale con evidenziato in rosso l'immobile

4. Coerenza urbanistica dell'intervento

L'intervento oggetto dell'accordo P.P. risulta coerente con la normativa urbanistica per le seguenti motivazioni:

- Riduzione del rischio idraulico per il territorio, andando a modificare uno strumento attuativo non adeguato alla normativa di carattere sovraordinato;
- Contenimento del consumo di suolo, andando ad elevare in altezza il fabbricato e rinunciando ad una parte del volume edificabile;
- Attuando un rilevante interesse pubblico con la realizzazione di una strategia di sviluppo del Piano di Assetto del Territorio e incrementando la funzionalità dell'adiacente area a parco.

Norme Tecniche del P.I.

5. Integrazione articolo 24

Testo integrativo proposto:

L'attuazione dell'area contraddistinta dalla Z.T.O. C2/12, P.P.E. 56 comparto 6, limitatamente alle u.m.i. 8 e - f, è subordinata alla presentazione di un'apposita variante a detto P.U.A che recepisca i seguenti parametri e prescrizioni:

- Altezza: massimo m. 12,60.
- Volumetria: massimo mc 8.790,52 di cui mc 1.600 da cedere, in sede di convenzione urbanistica, al Comune.
- Superficie coperta: massimo mq 791,00
- Superficie scoperta: in pavimentazione drenante o semipermeabile.