

REGIONE VENETO PROVINCIA DI PADOVA COMUNE DI MASSANZAGO

ELABORATO P.01

PIANO DEGLI INTERVENTI - Variante n. 10.3 "Accordo Pubblico Privato n. 3 Fioni" RELAZIONE TECNICA E VARIANTE NTO





COMUNE DI MASSANZAGO

Sindaco Scattolin Stefano

Responsabile Edilizia Privata, Ambiente e Urbanistica Dott. Campello Gianni

Ufficio Tecnico Arch. Stangherlin Davide

MRM PLUS
Progettazione

Dott. Malaspina Gianluca | Urbanista
Dott. Miotello Michele | Pianificatore



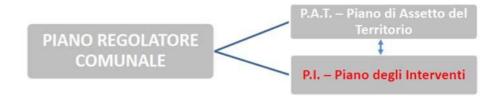
1. PREMESSA	2
2. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE	3
3. LA VARIANTE N. 10.3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI	5
3.1. Descrizione dell'accordo pubblico privato e della variante al P.I	5
3.2. Elaborati di variante	10
3.3. Variante NTO e del Repertorio Normativo delle Zone ed Aree	10



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 informatori" 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 n. 9 varianti, come di seguito indicato:

- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 23.10.2013, veniva approvata la Variante parziale n. 1 al Piano degli Interventi;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 17.05.2016, veniva approvata la Variante parziale n. 2 al Piano degli Interventi;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 26.10.2017, veniva approvata la Variante parziale n. 3 al Piano degli Interventi;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 25.10.2018, veniva approvata la Variante parziale n. 4 al Piano degli Interventi;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 29.12.2020, veniva approvata la Variante parziale n. 5 al Piano degli Interventi;



- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 30.04.2021, veniva approvata la Variante parziale n. 6 al Piano degli Interventi;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 30.12.2021 con la quale veniva approvata la Variante parziale n. 7 al Piano degli Interventi;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 30.11.2021, veniva approvata la Variante parziale n. 8 al Piano degli Interventi;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 30.11.2021, veniva approvata la Variante parziale n. 9 al Piano degli Interventi;

Con D.C.C. n. 17 del 20.04.2022 è stata adottata la variante n. 10.1 per realizzazione dei lavori di "Messa in sicurezza di via Stradona con completamento del percorso ciclopedonale". Inoltre con D.C.C. n. 14 del 09.06.2020 è stata approvata la Variante semplificata al PAT 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. 10.3 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.

Tra le varie tematiche proposte, il P.I. tratterà in merito a quelle relative ad interventi di trasformazione tramite accordi negoziali ai sensi dell'art. 6, L.R. 11/2004.

La presente variante puntuale denominata "Variante n. 10.3" prevede il recepimento di un accordo pubblico privato (tra il proponente sig. Fioni Luciano e l'Amministrazione comunale) e l'adeguamento dello strumento urbanistico.

3.1. Descrizione dell'accordo pubblico privato e della variante al P.I.

Il signor Luciano Fioni è proprietario (a seguito del decesso della precedente proprietaria signora Fioni Teresa alla quale è succeduto come unico erede come evidenziato nella denuncia di successione e domanda di voltura catastale registrata presso l'Ufficio Territoriale di Cremona, con data di presentazione 6 aprile 2022, al Volume 88888 Numero 155535) - fino alla data del 28.06.2022 e successivamente ceduta a terzi con atto Rep. n. 22622 del 28.06.2022 registrato a Padova in data 12.07.2022 al n. 27787 - di una porzione di terreno (Foglio 9, mappali 261-1502-1503-1504-1505) di 6.070 m² ubicata in viale Roma n. 68, nel centro della frazione di Sandono. L'area, a livello urbanistico, ricade in Z.T.O. "B/26" con indice edificatorio pari a 2,00 m³/m² e soggetta a P.U.A. (Piano Urbanistico di Recupero) attualmente decaduto.

PIANO DI RECUPERO "SANDONO"

Con D.C.C. n. 51 del 21.10.2004 è stato approvato il Piano di Recupero denominato "Sandono" e la relativa convenzione urbanistica interessante le aree in questione; a causa delle difficoltà sorte a seguito dell'approvazione del suddetto Piano di Recupero, non è stata sottoscritta la convenzione urbanistica per la mancata costituzione da parte dei proprietari di consorzio.

In data 13.08.2010 è stata presentata una nuova pratica relativa al succitato Piano di Recupero, che però non ha avuto alcun proseguo per mancanza di accordo tra i proprietari; con successiva deliberazione di Giunta Comunale n. 108 del 01.10.2021 è stato approvato un accordo transattivo tra la Sig.ra Fioni Teresa ed il Comune di Massanzago avente oggetto la definizione di imposte comunali, la cessione di parte del mappale 938 Foglio 3 al Comune, ed infine in relazione allo spostamento di parte del volume del "PDR SANDONO" (con volumetria di progetto pari a 10.242,59 m3) in via Cavinazzo interamente sul mappale 1166 del Foglio 9 e la concessione di un bonus edilizio.

Successivamente, con deliberazione di Giunta Comunale n. 7 del 20.01.2022, nel rispetto dei tempi convenuti, è stata valutata positivamente l'ammissibilità della proposta di accordo pubblico privato di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004 pervenuto in data 26.11.2021 prot. 13199.

Copia della predetta deliberazione veniva voi inviata, con nota prot. n. 2902 del 10.03.2022, invitando la ditta proponente a presentare l'Accordo Pubblico Privato, completo di tutta la documentazione necessaria, in modo da consentire al Comune di effettuare la necessaria istruttoria tecnica e di convocare la seduta del Consiglio Comunale per l'adozione della relativa variante.

In data 23.06.2022 (agli atti prot. n. 7735 del 23.06.2022), pervenivano, ad opera della Ditta proponente, tramite il professionista incaricato, gli elaborati e la documentazione tecnica necessaria all'Amministrazione per effettuare le necessarie verifiche e sottoporre l'adozione dell'Accordo Pubblico Privato al Consiglio Comunale. Tale proposta definitiva di accordo è stata sottoscritta dalle parti in data 28.06.2022, Rep. N. 228.

DESCRIZIONE INTERVENTO

L'attuazione urbanistica dell'Accordo Pubblico Privato prevede la suddivisione della "ZTO B/26" in due distinte Z.T.O. "B/26a" (identificata catastalmente al foglio 9, mappali n. 261, 397, 401, 536, 575, 576, 577,1 050, 1051, 1053, 1185, 1502,1 503, 1504 e 1505) e Z.T.O. "B/26b" (di cui al foglio 9, mappali n. 260, 559, 560, 570 e 574).

Per la Z.T.O. "B26/a" è prevista una volumetria di progetto pari a 6.875 m³, mentre la Z.T.O. "B/26b" avrà ancora indice edificatorio pari a 2,00 m³/m².

La volumetria utilizzabile ai fini dell'accordo pubblico privato di cui alla presente variante è pari a 6.200 m³.

Di seguito si riporta un estratto della cartografia di piano della la Z.T.O. "B/26" vigente e di variante e l'estratto del repertorio normativo modificato.





PIANO DEGLI INTERVENTI | VIGENTE

PIANO DEGLI INTERVENTI | VARIANTE

Figura: estratto cartografico "P.I. vigente" – "P.I. variante"



Estratto "REPERTORIO NORMATIVO - Zone B"

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note	
		Massimo (mc/mq)	% max	m	max				
B/	1	1,50	-	7,50	2				
B/	2	1,50	-	7,50	2				
B/	3	1,50	-	7,50	2				
B/	4	1,50	-	7,50	2				
B/	5	1,50	-	7,50	2				
B/	6	1,50	-	7,50	2				
B/	7	1,50	-	7,50	2				
B/	8	1,50	-	7,50	2				
B/	9	2,00	-	7,50	2				
B/	10	1,60	-	7,50	2		9,20 m con 3 piani esclusivamente per gli edifici ubicati fronte piazza o parcheggio pubblico o ad uso pubblico e solo se il piano terra è destinato al commercio o al turismo		
B/	11	1,60	-	7,50 (1)	2				
B/	12	1,50	-	7,50	2				
B/	13	1,60	-	7,50 (1)	2				
B/	14	1,50	-	7,50	2				
B/	15	1,50	-	7,50	2			uso pubblico e solo se il piano terra è destinato al commercio o al	
B/	16	1,50	-	7,50	2				
B/	17	1,50	-	7,50	2				
B/	18	1,50	-	7,50	2	22.04.2013		Attuazione attraverso PUA	
B/	19	1,50	-	7,50	2				
B/	20	1,50	-	7,50	2				
B/	22	1,50	-	7,50 (1)	2				
B/	23	1,50	-	7,50	2				
B/	24	1,60	-	7,50	2				
B/	25	1,50	-	7,50	2				
B/	26 a	-	-	7,5 0	3			Volumetria edificabile ai fini dell'accordo pubblico privato recepito dalla variante n. 10.3 al P.I.: 6.200 m ³	
B/	26 b	2,00		7,50	3				



B/	27	1,50	-	7,50	2		
B/	28	1,50	-	7,50	2		
B/	29	1,50	-	7,50	2		
B/	30	1,50	-	7,50	2		
B/	31	1,50	-	7,50	2		
B/	32	1,50	-	7,50	2		
B/	33	1,50	-	7,50	2		
B/	34	1,50	-	7,50	2		
B/	35	1,50	-	7,50 (1)	2		
B/	36	1,50	-	7,50	2		

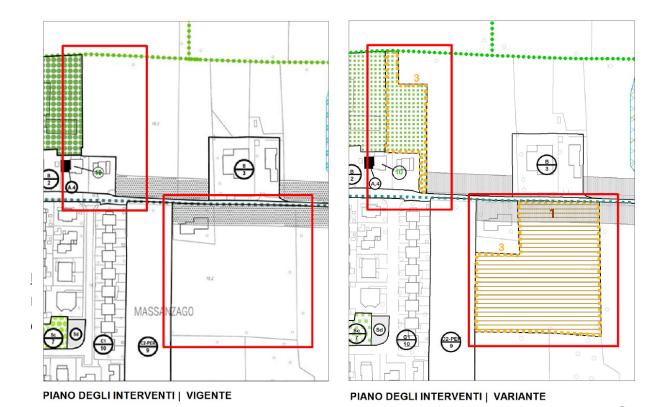
L'intervento prevede la cessione, da parte del richiedente, a favore del Comune di Massanzago, di una porzione di terreno agricolo, di superficie pari a m² 3.200, individuata al catastalmente al foglio 3, mapp. 938: tale area è funzionale ad opere e lavori di sistemazione per garantire l'accesso all'Istituto Scolastico vicinale dalla viabilità di quartiere, e già oggetto di occupazione da parte del Comune di Massanzago.

Con la presente variante al P.I. l' area in questione assumerà la nuova destinazione urbanistica di Z.T.O. "SA aree per l'istruzione" in continuità con la Z.T.O. "Sa/2 esistente".

A fronte della cessione al Comune della suddetta superficie, si prevede l'individuazione nel P.I. dell'area censita catastalmente al foglio 3, mappale n. 1166 come nuova Z.T.O. "Speciale di trasformazione" n. 1 (atterraggio credito edilizio compensativo) deputata al futuro atterraggio di un volume predefinito di 9.000 m³. Tale volume deriva dal trasferimento di 5.265 m³ della originaria Z.T.O. "B/26" e da ulteriori 3.735 m³ riconosciuti come "compensativi" da Comune di Massanzago al richiedente.

La trasformazione urbanistica della nuova "ZTO Speciale di trasformazione n. 1" sarà attuabile attraverso un Piano Urbanistico Attuativo; si da atto che la presente variante non produce alcun effetto da un punto di vista dell'edificabilità dell'area, che potrà essere attuata solamente a seguito di una successiva variante da attuarsi nei modi e nei termini di cui al punto 6 dell'Accordo Pubblico Privato; si da altresì atto che fino a tale termine l'area manterrà, sotto il profilo tributario, i riferimenti dell'attuale destinazione urbanistica.

Lo spostamento di volume è assimilato, nella presente variante, ad un credito edilizio compensativo, di cui all'art. 37 della L.R. 11/2004 e smi.



INTERESSE PUBBLICO DELL'ACCORDO

L'interesse pubblico dell'Accordo vede la riqualificazione dell'area individuata dal ex "PDR Sandono", che presenta fabbricati fatiscenti con coperture in amianto a ridosso della viabilità principale nel centro della frazione di Sandono.

L'interesse pubblico dell'Accordo è più compiutamente analizzato e sviluppato nella relazione del Responsabile del Settore Territorio, agli atti prot. n. 722 del 19.01.2022.



3.2. Elaborati di variante

La variante n. 10.3 al Piano degli Interventi è composta dai seguenti elaborati:

- elaborato P01: Relazione tecnica e Variante NTO;
- elaborato PO2: estratti tavola in scala 1:2.000 "P.I. vigente P.I. variante";
- elaborato V01: dichiarazione di non necessità della V.C.I.;
- elaborato V02: dichiarazione di non necessità della V.Inc.A. (allegato "E" alla D.G.R.V. 1400/2017);
- elaborato V03: dichiarazione di non necessità della VAS;
- Accordo Pubblico Privato sottoscritto tra le parti in data 28.06.2022, Rep. N. 228.

3.3. Variante NTO e del Repertorio Normativo delle Zone ed Aree

Variante alle NTO

Nelle NTO vigenti si introduce il nuovo art. 55 a ZTO Speciale di trasformazione:

"...omissis...

ART. 55 a –Zone "Speciale di trasformazione"

- Sono parti del territorio non ancora interessate da trasformazioni urbanistiche in cui allo stato di fatto risultano ancora a vocazione agricola.
- 2. In tali zone è previsto l'atterraggio di credito edilizio compensativo derivante da Accordi Pubblico Privati e gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del PI, o mediante P.U.A.; il P.U.A. è obbligatorio solo per le aree indicate nel Repertorio Normativo.
- 3. Le destinazioni d'uso sono di indicate dall'Accordo Pubblico Privato secondo le destinazioni previste dalle NTO.

...omissis.."

Variante al Repertorio Normativo delle Zone ed Aree

Al repertorio Normativo della Zone ed Aree si modifica la ZTO B/26 nel modo seguente :

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
B/	26	2,00	-	7,50 - (1)	3			
B/	26 a	-	-	7,50 ⁽¹⁾	3			Volumetria edificabile ai fini dell'accordo pubblico privato recepito dalla variante n. 10.3 al P.I.: 6.200 m ³
B/	26 b	2,00		7,50 ⁽¹⁾	3			



A seguito della tabelle del Repertorio Normativo – Zone C1-C2 si introduce la seguente tabella:

...

REPERTORIO NORMATIVO – Zone Speciale di Trasformazione (SdT)

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Volume massimo edificabile	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		Massimo (mc)	% max	m	max			
SdT	1	9.000	-					Modalità di attuazione: PUA