



REGIONE VENETO
PROVINCIA DI PADOVA
COMUNE DI MASSANZAGO

ELABORATO
V01

PIANO DEGLI INTERVENTI - Variante n. 10.3
"Accordo Pubblico Privato n. 3 Fioni"
DICHIARAZIONE DI NON NECESSITA' DELLA V.C.I.

COMUNE DI MASSANZAGO

Sindaco

Scattolin Stefano

Responsabile Edilizia Privata,

Ambiente e Urbanistica

Dott. Campello Gianni

Ufficio Tecnico

Arch. Stangherlin Davide



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

Luglio 2022

MRM PLUS
Progettazione

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



Il sottoscritto dott. GIANLUCA MALASPINA (C.F. MLGGLC74L11I632G), nato a Sermide (MN) il 11/07/1974, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia – Sez. A Pianificatore Territoriale al n. 3250, con sede in Mestre Venezia, in qualità di capogruppo del R.T.P. “MRMPLUS Malaspina-Miotello” incaricato dal Comune di Massanzago - con Determina n. 51 del 20/04/2022 - di redigere la variante n. 10 al P.I. da realizzarsi in più fasi;

PREMESSO CHE

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 deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 28.04.2022, è stata adottata la Variante parziale n. 10.1 al Piano degli Interventi.

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.

L'attuazione urbanistica dell'Accordo Pubblico Privato prevede la suddivisione della "ZTO B/26" in due distinte Z.T.O. "B/26a" e Z.T.O. "B/26b" all'interno del tessuto consolidato. 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.



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: 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. 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.

L'area individuata dalla Variante n. 10.3 come ZTO in B/26a e B26/b è classificata dal PAT come "Aree di urbanizzazione consolidata", mentre l'area destinata alla sistemazione dell'accesso all'Istituto Scolastico vicinale è già individuata dal PAT come area a "Servizi ed attrezzature di maggiore rilevanza attuati", mentre l'area classificata come nuova "ZTO Speciale di trasformazione n. 1" rientra tra le "Linee preferenziali di sviluppo" nel PAT.

Le modifiche previste pertanto sono già state valutate dalla Valutazione di Compatibilità idraulica allegata al P.A.T. approvato e vigente;

ASSEVERA

la non necessità della Valutazione di carattere idraulico, ai sensi della D.G.R.V. n. 2948 del 06/10/2009 e s.m.i., per la Variante puntuale al P.I. n. 10.3 del Comune di Massanzago. In fase di attuazione dell'Accordo Pubblico Privato per la parte afferente alla "ZTO Speciale di trasformazione n. 1" dovrà essere redatto specifica Valutazione di Compatibilità Idraulica valutando il relativo PUA.

Massanzago, Luglio 2022

|MRMPlus|

dott. Gianluca Malaspina



|MRMPlus|