



REGIONE VENETO
PROVINCIA DI PADOVA
COMUNE DI MASSANZAGO

ELABORATO
P.01

PIANO DEGLI INTERVENTI - Variante n. 10.8 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

Aprile 2024

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



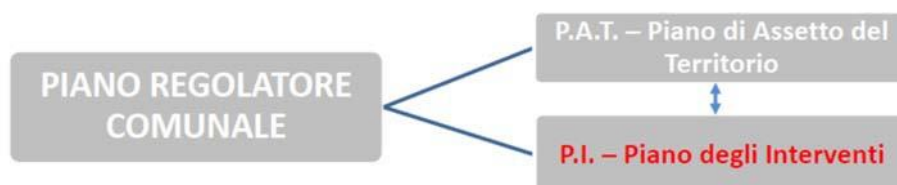
1. PREMESSA	2
2. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE	3
3. LA VARIANTE N. 10.8 AL PIANO DEGLI INTERVENTI	5
3.1. Elenco elaborati	6
3.2. Sintesi delle trasformazioni	6
3.3. Sintesi del dimensionamento/Consumo di suolo	12



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;
- variante parziale n. 10.5 – D.C.C. n. 32 del 27.07.2023;
- variante parziale n. 10.6 – D.C.C. n. 5 del 27.02.2024;
- variante parziale n. 10.7 – D.C.C. n. 47 del 09.11.2023 (adozione);

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. 10.8 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. 10.8 interessa la ridefinizione modesta di alcune ZTO esistenti, secondo lo stato di fatto dei luoghi, l'individuazione di tre lotti liberi .

Le cinque 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 – 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. 10.8 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. 10.8 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 tre lotti liberi e la riclassificazione di una parte di PUA decaduto da area bianca in aree standard.

Vengono di seguito illustrate le 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).



Variante Cartografica n. 1



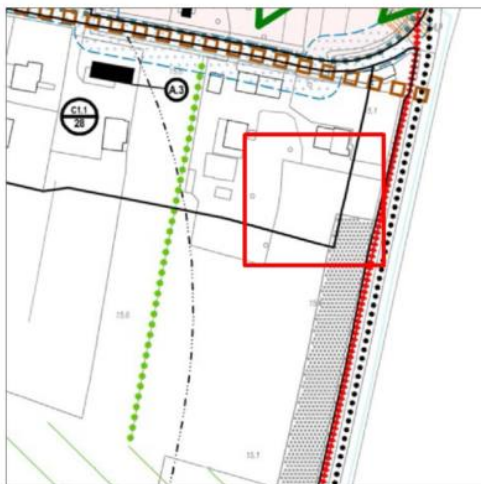
Estratto PAT

Inquadramento ortofoto

Tavola 4 Carta delle Trasformabilità:

Edificazione diffusa art. 51

VARIANTE PUNTUALE CARTOGRAFICA N. 1



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE

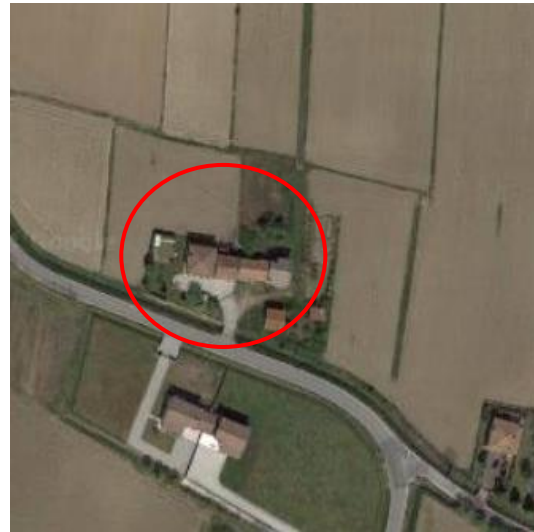
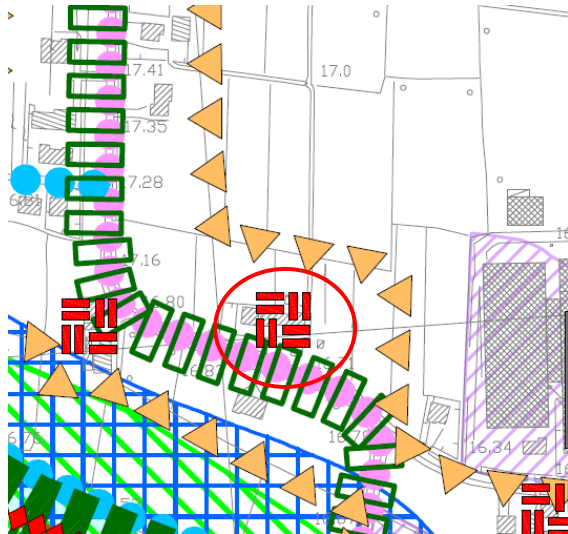


VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

A sud dell'intersezione stradale tra via Stradona e via Rivale, all'interno della ZTO C1.1 / 28, viene individuato il lotto libero n. 71 di volumetria pari a 500 mc con Accordo Pubblico Privato n. 9.



Variante Cartografica n. 2



Estratto PAT

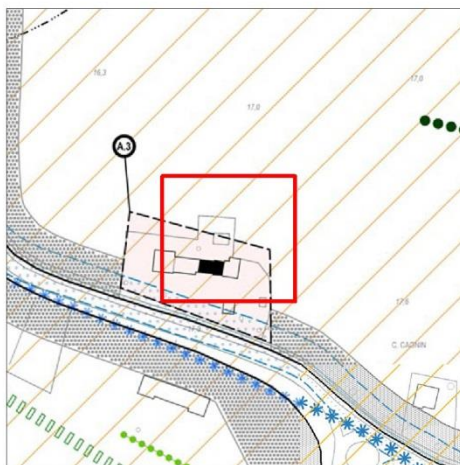
Inquadramento ortofoto

Tavola 4 Carta delle Trasformabilità:

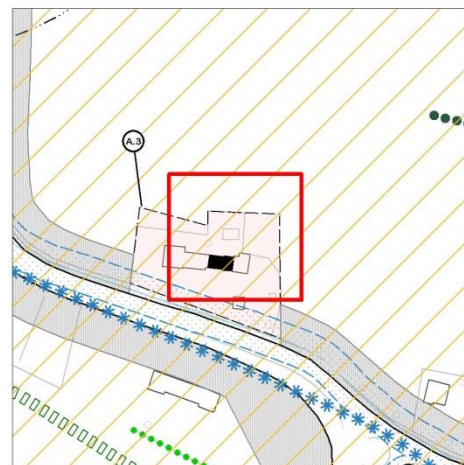
Edificazione diffusa art. 51

Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale art. 61

VARIANTE PUNTUALE CARTOGRAFICA N. 2



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE

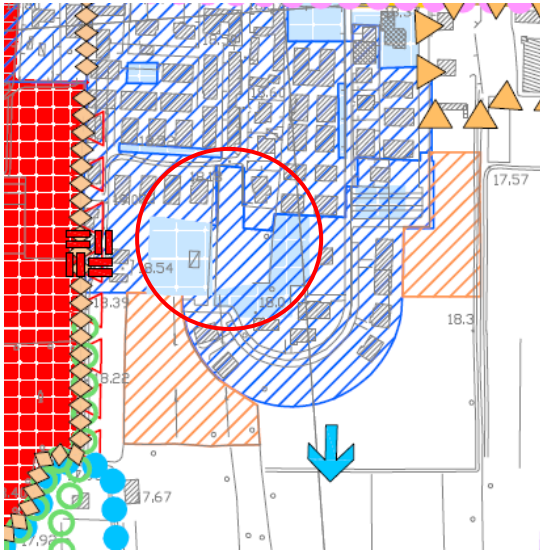


VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Lungo via Cornara viene ridefinito l'ambito dell'Unità edilizia con grado di tutela in zona E secondo lo stato di fatto dei luoghi.



Variante Cartografica n. 3



Estratto PAT

Inquadramento ortofoto

Tavola 4 Carta delle Trasformabilità:

Aree di urbanizzazione consolidata (prevalentemente residenziali e servizi) art. 50

Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza attuati art. 55

VARIANTE PUNTUALE CARTOGRAFICA N. 3



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE

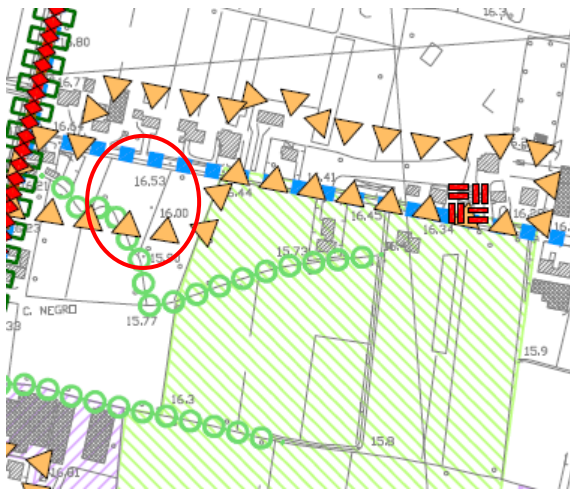


VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Viene riclassificata, con adeguata zonizzazione, l'ambito tra via Giuseppe Tonilo e via Pilastroni a seguito della decadenza del comparto di Piano Attuativo denominato "P.d.L Raggio di Sole". L'ambito intercluso nel tessuto consolidato vede in parte la ridefinizione delle ZTO B 15 e B 16 e l'individuazione di aree a Servizi come un'area a parcheggio, che si attesta su via Pilastroni, e un'area "Sc Aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport" necessaria al contesto urbano esistente.



Variante Cartografica n. 4



Estratto PAT

Inquadramento ortofoto

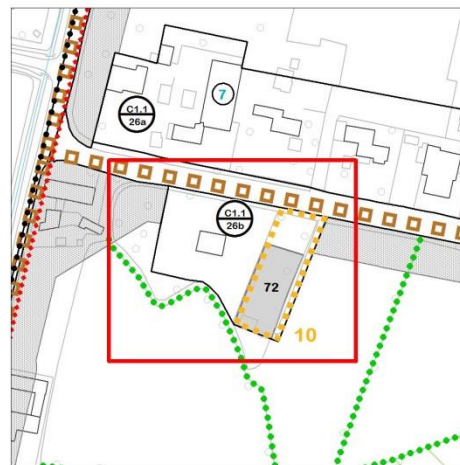
Tavola 4 Carta delle Trasformabilità:

Edificazione diffusa art. 51

VARIANTE PUNTUALE CARTOGRAFICA N. 4



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE

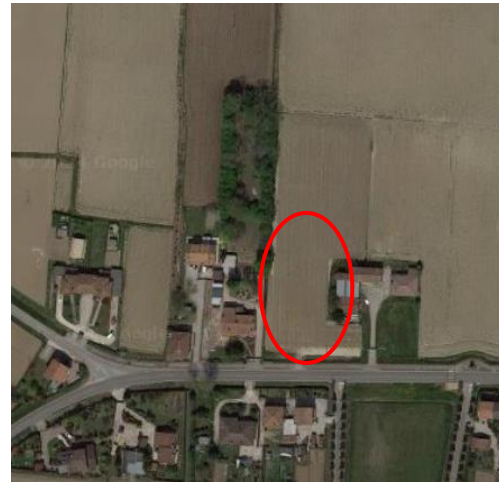
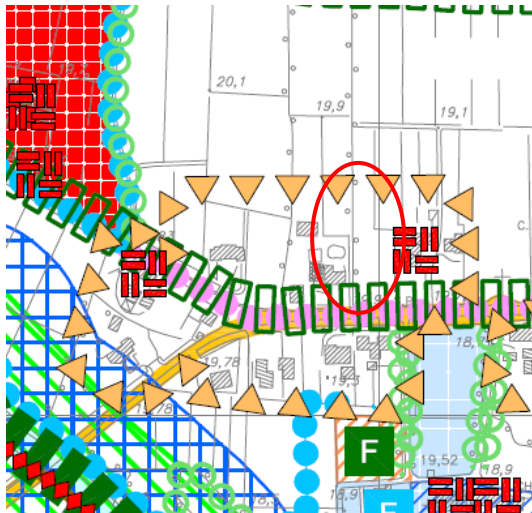


VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

In prossimità dell'intersezione stradale tra via Cornara e via Stradona, attestandosi su quest'ultima, viene ampliata l'area C1.1 – 26, rinominandola C1.1 - 26 a (ambito nord via Stradona) e C1.1 -26b (ambito sud via Stradona) ed è stato individuato all'interno di essa un Lotto Libero edificabile n. 72, a caratura predefinita di 600 mc, tramite Accordo Pubblico Privato n. 10.



Variante Cartografica n. 5



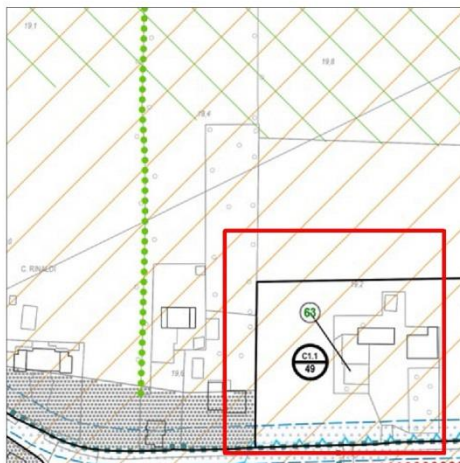
Estratto PAT

Inquadramento ortofoto

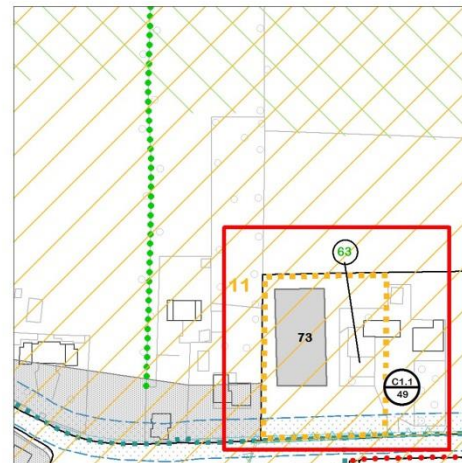
Tavola 4 Carta delle Trasformabilità:

Edificazione diffusa art. 51

VARIANTE PUNTUALE CARTOGRAFICA N. 5



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

All'interno della ZTO C1.1 49, lungo via Roma, viene individuato il Lotto Libero edificabile n. 72, a caratura predefinita di 600 mc, tramite Accordo Pubblico Privato n. 11 che prevede la sistemazione delle aree ciclopedonali sul fronte stradale del lotto previsto



3.3. Sintesi del dimensionamento/Consumo di suolo

Sintesi del dimensionamento

La presente Variante al P.I. localizza tre lotti liberi per una nuova volumetria aggiuntiva nell'ATO n. 1 pari a 600 mc con n. 3 abitanti teorici insediabili e nell'ATO n. 3 per 1.100 mc con 6 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 241.400 mc. e gli standard abitanti previsti dalle trasformazioni della Variante 10.8 nell'ATO 1 sono pari a 90 mq. A fronte di parte del PUA n. 5 decaduto sono stati introdotti 6.400 mq di nuove aree a standard e pertanto nell'ATO 1 risultano disponibili ora 125.860 mq di standard 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	3	9	500	3	90
4	3	10	600	3	90
5	1	11	600	3	90
TOTALE			1.700	9	270
TOTALE VARIANTE N. 10.8			1.700	9	270

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
Var 10.8 PI	600					3
Totale residuo	241.400	5.000	3.000	10.000	3.300	1.244
ATO 2	8.000	0	0	2.000	0	41
ATO 3	60.000	2.000	1.000	5.000	1.000	309
Var 10.8 PI	1.100					6
Totale residuo	58.900	0	0	0	0	304

PAT ATO 1 e ATO 3 | 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					
Var 10.8 PI	90					
Var 10.8 PI	6.400					
Totale residuo	125.860	5.000	3.000	1.000	495	135.355
ATO 2	1.230	0	0	200	0	1.430
ATO 3	20.000	2.000	1.000	500	150	23.650
Var 10.8 PI	180					
Totale residuo	19.820	2.000	1.000	500	150	23.470

PAT ATO 1 e ATO 3 | Standard urbanistici

Per quanto riguarda L'ATO n. 3 risultano disponibili ancora 58.900 mc e devono essere garantiti 180 mq di superficie a standard

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 paria 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. 10.8** al di fuori del tessuto consolidato interessano complessivamente un Consumo di Suolo pari a 4.450 mq ovvero **0,44 ha circa** (Variante puntuale cartografica n. 4).

La nuova quantità di consumo di suolo per il Comune di Massanzago risulta essere pari a 15,21 ha a fronte delle quantità messe in gioco dalle Varianti precedenti.

Per la consultazione degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata introdotti dalle Varianti al piano degli Interventi, si rimanda alla consultazione dell'Elaborato TAV. 6 “ Ambiti di Urbanizzazione Consolidata | AUC” (scala 1:5.000).

Massanzago, aprile 2024