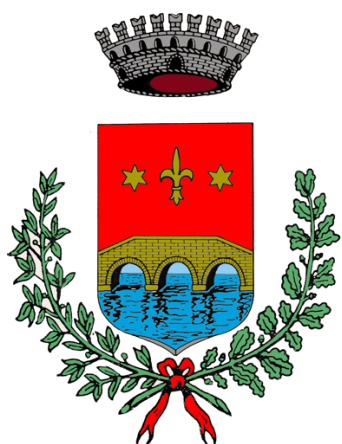




COMUNE DI PONTE SAN NICOLO'

P.R.G.



**Variante ai sensi dell'art. 35 della L.R. 11/2010,
con procedura comma 4, art. 50, L.R. 61/1985, denominata:**

"Piano triennale delle alienazioni 2014-2016"

ELABORATO N. 1- RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ADOTTATA CON DEL. C.C.
N. DEL

2014

APPROVATA CON DEL. C.C.
N. DEL

IL PROGETTISTA DELLA VARIANTE
arch. Roberto Bettio

COLLABORATORI
dott. urb. Mauro Manfrin

Marzo 2014

IL SINDACO:

COMUNE DI PONTE SAN NICOLÒ

PROVINCIA DI PADOVA

**Variante ai sensi dell'art. 35 della L.R. 11/2010, con procedura
comma 4, art. 50, L.R. 61/1985, denominata:
"Piano triennale delle alienazioni 2014 – 2016"**

Ponte San Nicolò, marzo 2014

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Il Comune di Ponte San Nicolò (Pd) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 1170 del 05/03/1986 e successive varianti parziali ai sensi dell'articolo 50 commi 3 - 4 - 9 della L. R. 27.06.1985, n. 61 e s.m.i..

L'ultima variante approvata, denominata "VARIANTE MINIMA-4", rientrante nelle fattispecie previste dal 4° comma dell'art. 50 della L.R. n. 61/85 e s.m.i. è stata ADOTTATA con DCC 28 del 30.09.2013 ed APPROVATA con DCC 02 del 05.02.2014.

Oltre alla succitata variante, sono state ADOTTATE:

- con DCC 52 del 19.12.2012 la Variante "OLMO" ai sensi della L.R. 11/2004, art. 48, e della L.R. 61/1985 art. 50 comma 3;
- con DCC 03 del 05.02.2014 la variante "OLMO-1" ai sensi della L.R. 11/2004, art. 48, e della L.R. 61/1985 art. 50 comma 4;

per le quali l'iter a norma di legge non è ancora concluso e valgono, quindi, le norme di salvaguardia per cui ai fini della redazione della presente variante si considerano come VIGENTI gli elaborati di Piano derivanti dall'approvazione della succitata Variante "VARIANTE MINIMA-4", il cui iter si è concluso a norma di legge.

La presente Variante è redatta sulla base della programmazione prevista con Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con Legge 6 agosto 2008, n. 133, che all'art. 58 sancisce che *"Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, ciascun ente con delibera*

dell'organo di Governo individua, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il Piano delle Alienazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione.”;

In base a detto dispositivo normativo, con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 28.06.2013 del Consiglio Comunale è stato approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2013-2015, allegato sub “A” all'atto per costituirne parte integrante e sostanziale:

PIANO TRIENNALE DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI ANNI 2013 - 2015									
N	Descrizione del bene immobile (terreno/fabbricato) e relativa ubicazione	attuale destinazione di PRG	identificativi catastali		classificazione originaria del bene	Vincolo BB AA	uso in atto	Intervento previsto	Anno
			Foglio	Particella				Alienazione	
1	Vendita: area destinata a verde privato e parco in Via San Pio X		2	1305	patrimonio	no	libero	X	2014
2	Vendita: fabbricato ex edificio scuola elementare - Via Torino 1	D2/B	8	20 - 106 - 423	patrimonio	no	libero	X	2015
3	Vendita: fabbricato ex sede del distretto USL attuale mc 1800	D2/C per mc totali 2500 soggetta a progettazione unitaria	3	221	patrimonio	no	libero	X	2015

In seguito, con delibera di Giunta Comunale n. 106 del 21.11.2013 è stato dato indirizzo al Capo Settore Lavori Pubblici e al Capo Settore Uso e Assetto del Territorio affinché provvedano:

- a) alla sdemanializzazione e declassamento della strada vicinale del Maso da uso pubblico a relitto stradale;
- b) a modificare il PIANO TRIENNALE DELLE ALIENZIONI E VALORIZZAZIONI DEL PATRIMONIO COMUNALE 2013 – 2015 con la traslazione dell'edificabilità dalla sottozona C1/35 ad altra area di proprietà comunale e, conseguentemente, di riclassificare la destinazione d'uso dell'area parte a verde privato e/o simile e a sede stradale-parcheggio con la procedura di cui all'art. 35 della L.R. 11/2010;

Conseguentemente alle indicazioni dell'Amministrazione Comunale al piano triennale delle alienazioni sono da aggiungere 5 aree, delle quali 3 sono soggette a modifiche della destinazione urbanistica ai fini della "valorizzazione del patrimonio".

PIANO TRIENNALE DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI ANNI 2014 – 2016									
N	Descrizione del bene immobile (terreno/fabbricato) e relativa ubicazione	attuale destinazione di PRG	identificativi catastali		classificazione originaria del bene	Vincolo BB AA	uso in atto	Intervento previsto	Anno
			Foglio	Particella					
1	Vendita: area destinata a verde privato e parco in Via San Pio X		2	1305	patrimonio	no	libero	X	2014
2	Vendita: fabbricato ex edificio scuola elementare - Via Torino 1	D2/B	8	20 - 106 - 423	patrimonio	no	libero	X	2015
3	Vendita: fabbricato ex sede del distretto USL attuale mc 1800	D2/C per mc totali 2500 soggetta a progettazione unitaria	3	221	patrimonio	no	libero	X	2015
4	Vendita: Area edificabile in via San Basilio	C1/16	6	1064 – 1065 (da frazionare)	patrimonio	no	libero	X	2014
5	Vendita: Area edificabile in via San Basilio	C1/16	6	1065 (da frazionare)	patrimonio	no	libero	X	2014
6	Vendita: relitto stradale	C1/35	3	Catasto strade – da frazionare	Demanio stradale	si	libero	X	2014
7	Vendita: relitto stradale	C1/35	3	Catasto strade – da frazionare	Demanio stradale	si	libero	X	2014
8	Vendita: area in sottozona commerciale	D1/1 – Verde pubblico	1	1555	Verde secondario	no	libero	X	2014

L'Amministrazione ha conferito, quindi, incarico al Settore Uso ed Assetto del Territorio di redigere, in conformità al Piano Triennale delle alienazioni dove sono indicate n. 3 modifiche al PRG, la conseguente Variante ai sensi della LR 10/2011 LEGGE FINANZIARIA REGIONALE PER L'ESERCIZIO 2010, art. 35 - *Disposizioni relative al piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regione, province e comuni.*

Il suddetto articolo prevede che, per i comuni che non sono dotati di PAT com'è il caso di Ponte San Nicolò, in deroga alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, le varianti allo strumento urbanistico generale sono approvate dal comune con la procedura di cui ai commi da 4 a 8 dell'articolo 50 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" ovvero con la procedura di cui ai commi da 9 a 14 del medesimo articolo 50 nel caso di Varianti con consistente modifica alla previsione volumetrica.

La Variante al PRG in parola, non riguarda terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente. Essa inoltre non comporta variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente, per cui si ritiene di applicare la procedura del comma 4, art. 50 L.R. 61/85.

Le aree da alienare, oggetto di variante urbanistica, sono le n. 6-7-8 della seguente tabella che riporta il Piano Triennale nel suo complesso:

N	Attuale destinazione di PRG	Futuro PRG valorizzazione patrimonio
6 e 7	C1/35	Verde Privato e sede stradale
8	Verde secondario della sottozona D1/1	Edificabilità fondiaria lotto 7 della sottozona D1/1

Con la presente Variante al PRG si intende, quindi, per il punto:

- n. 6 e 7 di modificare la destinazione di area residenziale C1/35, prospiciente via Don Orione, censita al catasto terreni al fg. 3 a mappali appartenenti al demanio stradale (ex strada vicinale del Maso) in parte a Verde privato e parte a sede stradale di Via Don Orione, con trasferimento della volumetria attuale dalla zona C1/35 alla progettazione unitaria indicata all'interno della sottozona C2/36 di proprietà comunale, in cui l'edificazione di fabbricati passa da una volumetria di mc 4000 a 4.453 mc di edilizia ERP, mantenendo inalterata altezza massima mt. 9,50 – 3 piani all'interno della suddetta progettazione unitaria.

Con separato atto il Consiglio Comunale dovrà provvedere alla sdemanializzazione e declassificazione della *strada Vicinale del Maso* da uso

pubblico a relitto stradale, ciò al fine di consentire l'alienazione della porzione destinata a verde privato e la realizzazione di alcuni parcheggi.

- N. 8 di modificare la destinazione da uso di Verde secondario interno alla sottozona D1/1 ad uso area artigianale D1/1 del mappale 1555 del fg 1.

Con l'occasione si riconosce l'esatta situazione fondiaria del lotto n. 7 appartenente allo strumento attuativo "ZIP 1" interessante il mappale 126 del foglio 1 e, conseguentemente, il perimetro dell'ambito territoriale della sottozona D1/1.

La presente Variante individua le modifiche su elencate unicamente nelle tavole:

- 14.1.1, scala 1:2.000;
- 14.1.2, scala 1:2.000;
- 13.1.1, scala 1:5.000;

e nel Repertorio Normativo per le zone C1/35 e C2/36.

Le altre parti del PRG (le altre Tavole Grafiche ed il Regolamento Edilizio) non sono oggetto di alcuna modifica.

Le modifiche sono evidenziate mediante diretta comparazione tra il PRG vigente e la proposta di variante grazie anche ad elaborati comparativi.

La presente non incide sui criteri formatori e sulle caratteristiche essenziali del P.R.G. vigente. Essa NON comporta un aumento di abitanti insediabili.

Verifica sismica: Il Comune non è interessato dalla necessità di verifica, ricadendo in "zona 4" come da Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 Marzo 2003 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica".

Valutazione Incidenza Ambientale: il Comune non è interessato da Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) o Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.), e non sono presenti tali siti nemmeno nei comuni confinanti, pertanto, si ritiene non necessario predisporre la Valutazione di Incidenza in quanto l'intervento corrisponde alla fattispecie compresa nella D.G.R. 3173/2006, par. 3, lettera B, punto VI): "piani, progetti ed interventi per i quali non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000" collocati all'esterno dei siti.

Verifica “zone di attenzione” del PAI: le aree delle modifiche nella presente variante al PRG non sono interessate dalla perimetrazione delle “zone di attenzione” come individuate dal Piano dell’ Assetto Idrogeologico –PAI- adottato con delibera n. 3 del 09.11.2012 del Comitato Istituzionale dell’Autorità di bacino dei fiumi dell’Alto Adriatico; ma sono entrambe nella zona P1 – Pericolosità idraulica moderata.

Verifica globale dimensionamento aree per servizi: La TABELLA DIMENSIONAMENTO SERVIZI INTERO TERRITORIO viene lievemente modificata dalla presente variante, ma rimangono inalterati e rispettati tutti gli standard di legge ed il dimensionamento globale di piano.

Le attrezzature collettive passano quindi da 491.238 mq a 491,006 mq.

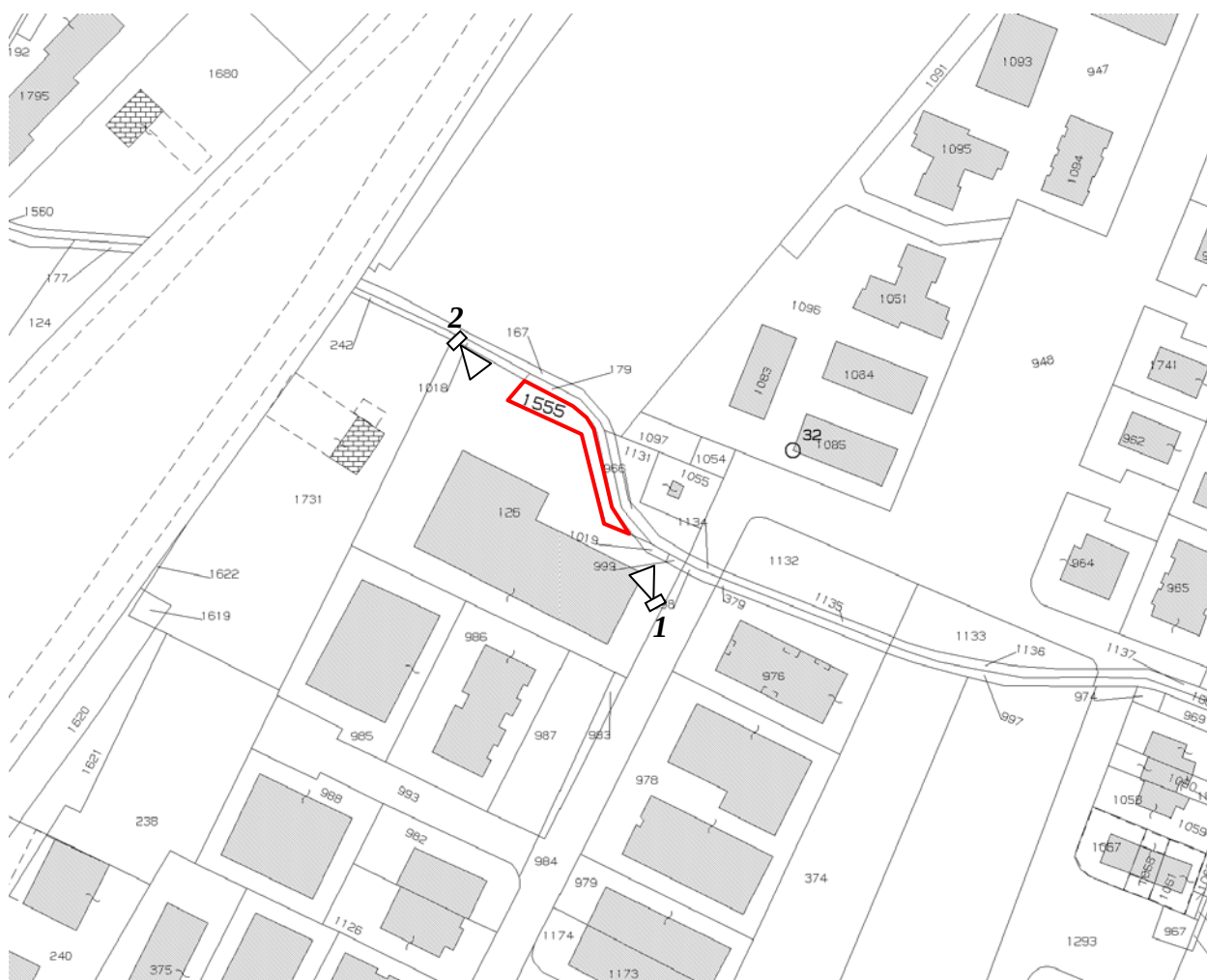
I residenti alla data del 31 dicembre 2013 (fonte anagrafe comunale) risultano essere 13.391, ma il PRG è dimensionato sulla base di 14.291 residenti insediabili.

La quantità di SERVIZI previsti dal P.R.G, ultima modifica approvata a seguito della Variante “Corte Minima 4”, a seguito di quanto sopradescritto circa la modifica del verde secondario, risulta essere la seguente:

TIPO DI ATTREZZATURE	INTERO TERRITORIO COMUNALE mq.	STANDARD DI LEGGE mq./Ab.	STANDARD DI P.R.G. mq./Ab.
ISTRUZIONE	66.160	4,5	4,63
ATTREZZATURE COLLETTIVE	390.825	4,5	27,35
VERDE ATTREZZATO	491.006	15	34,36
PARCHEGGI	79.915	3,5	5,59
TOTALE GENERALE	1.027.906	27,5	71,93

- 1.** Relazione tecnica illustrativa;
- 2.** Asseverazione non necessità idraulica;
- 3.** Asseverazione non necessità VINCA;
- 4.** STRALCIO Tav.14.1.1 e Tav.14.1.2 scala 1:2.000, PRG vigente - variante – comparativa;
- 5.** STRALCIO Tav.13.1 scala 1:5.000, PRG vigente - variante – comparativa:
- 6.** STRALCIO Repertorio Normativo, vigente - variante – comparativo.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:



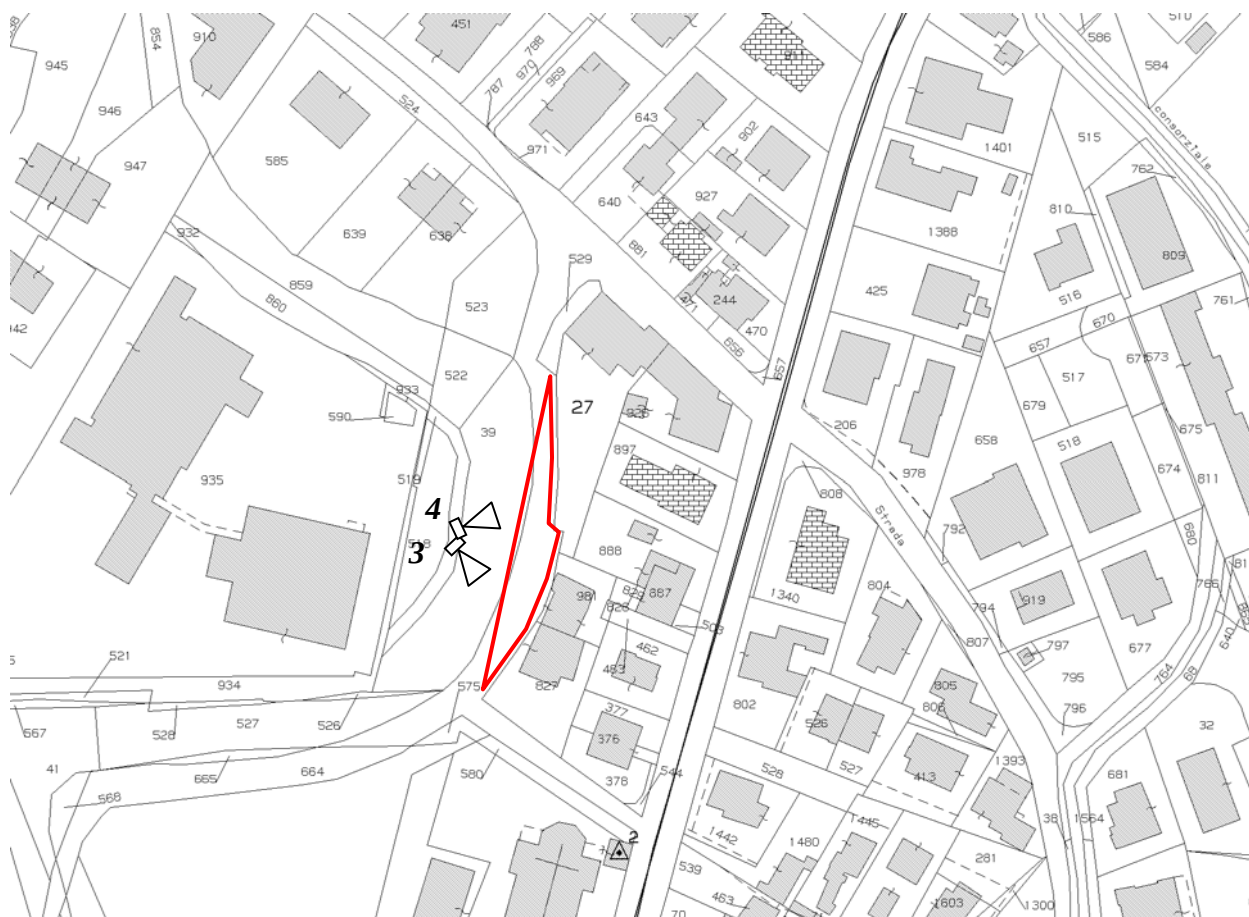
Settore 3 Uso ed Assetto del Territorio – Marzo 2014



Foto 1.



Foto 2.



Coni fotografici su cartografia catastale.



Foto 3.



Foto 4.