

COMUNE DI PONTE SAN NICOLÒ'

PROVINCIA DI PADOVA

REGIONE VENETO

ORPEA ITALIA SPA
REALIZZAZIONE NUOVA RSA DA 120 POSTI LETTO PER
ANZIANI NON AUTOSUFFICIENTI E N. 10 ALLOGGI
PROTETTI PER ANZIANI AUTOSUFFICIENTI

AMBITO IN PONTE SAN NICOLÒ, VIA VERDI
FOGLIO 5 MAPPALE 1512

Proponente:

ORPEA ITALIA SPA

San Maurizio Canavese
Torino
CF e Piva 03328780964

Thibault Jerome Sartini
Legale Rappresentante

PROPOSTA DI MASSIMA DI VARIANTE URBANISTICA AL PAT E PI
CON PROCEDIMENTO ART. 7 DELLA LR 11/2004 (ACCORDO DI PROGRAMMA)

ELABORATO: VAR PAT PI

DATA: 17.02.2021

REV1:



Logos Engineering S.r.l.

VIA BOTTURI, 19 – 46042 CASTEL GOFFREDO (MN) – ITALIA – TEL. : +39-0376780306 FAX: +39-0376772721 – P. IVA: 01872040207
LOGOS@LOGOENGINEERING.IT – WWW.LOGOENGINEERING.IT

DIRETTORE TECNICO:

ING. GIOVANNI BORDANZI

GRUPPO DI PROGETTAZIONE:

ING. GERMANO BIGNOTTI

ING. GIOVANNI BORDANZI

MARCO ABATE

CLAUDIO BRENTGANI

MASSIMO MOSCONI

INDICE

INDICE	2
PREMESSA	3
INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CATASTALE DELL'AMBITO DI INTERVENTO	4
INQUADRAMENTO URBANISTICO VIGENTE DELL'AMBITO DI INTERVENTO	6
PROPOSTA DI MASSIMA DI VARIANTE URBANISTICA AL PAT E PI, AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA LR 11/2004 SMI (ACCORDO DI PROGRAMMA)	10
PROPOSTA PRELIMINARE NUOVO ASSETTO PLANIVOLUMETRICO DELL'AMBITO DI INTERVENTO PER REALIZZAZIONE RSA E ALLOGGI PROTETTI.....	13

PREMESSA

ORPEA ITALIA SPA propone la realizzazione di una nuova RSA per anziani non autosufficienti da 120 posti letto e n. 10 alloggi protetti per anziani autosufficienti presso un'area in Comune di Ponte San Nicolò (PD), via Verdi, identificata catastalmente al foglio 5 mappale 1512.

Il progetto verrà elaborato in attuazione dell'avviso pubblico per *"l'individuazione dell'area per strutture socio residenziali per anziani ai sensi della LR 22/2002"* la cui Commissione per l'esame delle proposte pervenute ha individuato come maggiormente soddisfacente l'iniziativa di ORPEA ITALIA SPA. I verbali delle sedute della Commissione sono stati recepiti con Delibera di Giunta Comunale n. 35 del 03.04.2019.

Per la realizzazione della proposta di progetto relativa all'offerta di servizi socio-assistenziali per anziani non autosufficienti e per anziani autosufficienti, come da avviso pubblico sopra citato, **è necessario addivenire all'approvazione da parte del Comune di Ponte San Nicolò di una Variante al Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed al Piano degli Interventi (PI), al fine di modificare la vigente zona E2 a Zona a Servizi per attrezzature di interesse comune in cui sia ammissibile la destinazione di progetto.** Nel confronto preliminare con l'Amministrazione Comunale, si è individuato il procedimento di **"Accordo di Programma (AdP)"** ai sensi dell'art. 7 della LR 11/2004 smi, con i relativi iter connessi di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), con eventuale verifica per esclusione dalla valutazione di incidenza e Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI), secondo la normativa vigente ed in funzione delle valutazioni degli enti competenti.

ORPEA ITALIA SPA pertanto manifesta l'assenso al procedimento di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 7 della LR 11/2004 smi per variante urbanistica al PAT e al PI del Comune di Ponte San Nicolò e propone illustrazione e rappresentazione di massima dell'auspicato assetto urbanistico di variante.

Nell'ambito del procedimento di variante PAT e PI, ORPEA ITALIA SPA si impegna alla sottoscrizione di Accordo di Convenzione, anche ai sensi dell'art. 6 della medesima LR 11/2004 smi, inerente la realizzazione dell'intervento della RSA, la regolazione degli aspetti economici relativi per legge previsti e la disciplina dei servizi privati e di interesse pubblico inerenti le edificande strutture.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CATASTALE DELL'AMBITO DI INTERVENTO

L'ambito di intervento viene individuato nel Comune di Ponte San Nicolò (PD), in via Verdi, ad ovest del territorio Comunale.

L'ambito è identificato catastalmente al foglio 5 mappale 1512, avente **superficie pari a 21.366 mq**, di cui ORPEA ITALIA SPA è promissaria acquirente.



Ortofoto googlemap – inquadramento territoriale



Ortofoto googlemap – individuazione ambito



Estratto mappa catastale foglio 5

INQUADRAMENTO URBANISTICO VIGENTE DELL'AMBITO DI INTERVENTO

La Provincia di Padova nell'ambito del coordinamento delle politiche di pianificazione urbanistica sovracomunale, oltre al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, ha ratificato con Delibera di Giunta Provinciale n. 50 del 22.02.2012, il **Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI)** della "Comunità Metropolitana di Padova" ai sensi della LR 11/2004, adottato anche dal Comune di Ponte San Nicolò con Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 29.01.2009, dal quale discendono poi i singoli PAT comunali.

Ne è conseguito che il Comune di Ponte San Nicolò, ai sensi della stessa LR 11/2004 ha provveduto a dotarsi del proprio **Piano di Assetto del Territorio (PAT)**, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 122 del 20.09.2018.

In seguito all'approvazione del PAT, il **Piano Regolatore Generale (PRG)** pre-vigente con le relative varianti, ha assunto valore di **Piano degli Interventi (PI)**.

L'articolazione delle previsioni di governo del territorio vigente per l'ambito di intervento, foglio 5 mappale 1512 viene definita nei diversi strumenti urbanistici nel seguente modo.

- **PATI:**

- CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Non vengono segnalati vincoli ambientali e paesaggistici



- CARTA DELLE INVARIANTI

Non vengono segnalati criticità in termini di invarianti



- CARTA DELLE FRAGILITÀ

Per la compatibilità geologica, l'ambito di intervento viene classificato come "area idonea".

Non vengono segnalati aspetti di fragilità per aree di dissesto idrogeologico e zone di tutela.



- CARTA DEL RISCHIO AMBIENTALE

Non vengono segnalati elementi di rischio ambientale



- CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ

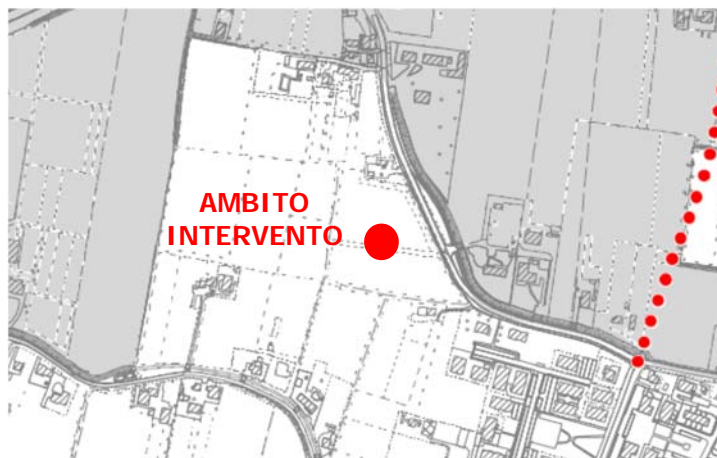
Non vengono segnalati indirizzi previsionali di intervento per l'ambito in oggetto



▪ **PAT:**

- CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Non vengono segnalati vincoli ambientali e paesaggistici



- CARTA DELLE INVARIANTI

Non vengono segnalati criticità in termini di invarianti, lungo i confini ovest e sud dell'ambito viene indicata la presenza di "siepi campestri e filari in spazio aperto", da considerare in sede di progetto per la relativa salvaguardia o valorizzazione.



- CARTA DELLE FRAGILITÀ

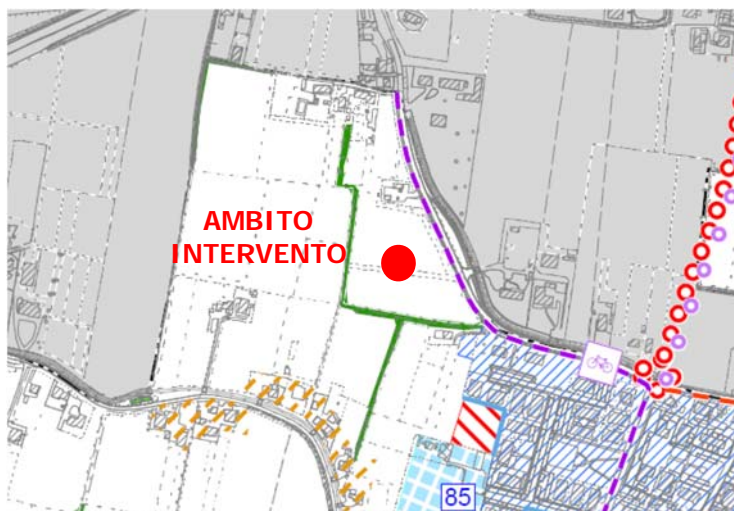
Per la compatibilità geologica, l'ambito di intervento viene classificato come "area idonea".

Non vengono segnalati aspetti di fragilità per aree di dissesto idrogeologico e zone di tutela.



- CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ

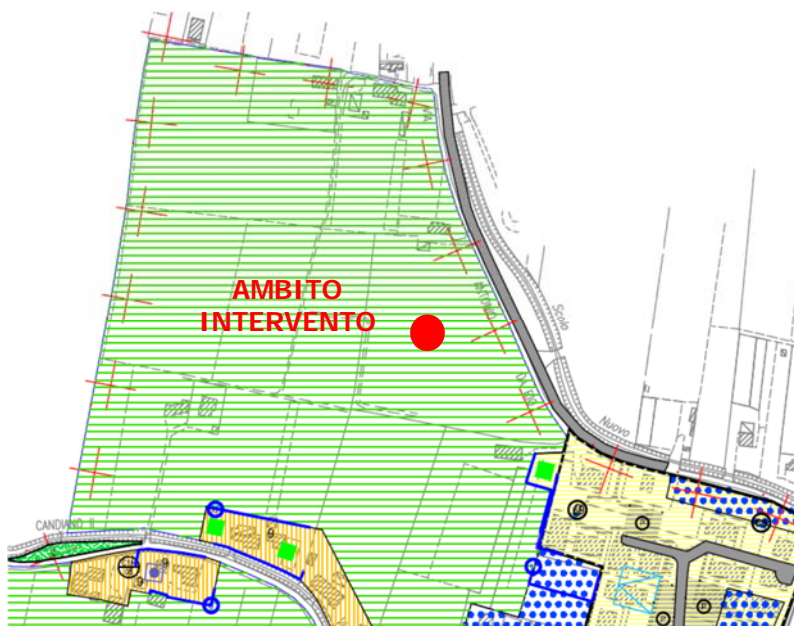
Non vengono segnalati indirizzi previsionali di intervento per l'ambito in oggetto. Viene rilevata l'indicazione della presenza di percorso ciclopeditonale esistente lungo via Verdi e la conferma di "siepi campestri e filari in spazio aperto" come da carta delle invarianti.



- PRG/PI:

- CARTA ZONE SIGNIFICATIVE – AZZONAMENTO

L'ambito proposto per l'intervento è classificato dal PRG/PI vigente come **"ZONA AGRICOLA E2"**.



In funzione della classificazione urbanistica vigente comunale e sovracomunale, **per l'attuazione della proposta progettuale è necessaria l'approvazione di una variante agli strumenti di governo del territorio al fine di classificare l'area in coerenza con la destinazione d'uso a servizi.**

La variante, con procedimento ai sensi dell'art. 7 della LR 11/2004 smi (Accordo di Programma), dovrà riguardare il PI per la zonizzazione ed il PAT e PATI per le relative cartografie e previsioni, per le quali si ritiene che si possa determinare compatibilità in funzione dell'assenza preliminare di elementi ostativi dal punto di vista ambientale, paesaggistico e di interferenza con altre previsioni di intervento sovracomunali.

**PROPOSTA DI MASSIMA DI VARIANTE URBANISTICA AL PAT E PI, AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA
LR 11/2004 SMI (ACCORDO DI PROGRAMMA)**

Come già anticipato in premessa e nell'inquadramento urbanistico vigente, per la realizzazione della proposta di progetto relativa all'offerta di servizi socio-assistenziali per anziani non autosufficienti e per anziani autosufficienti, come da avviso pubblico per *"l'individuazione dell'area per strutture socio residenziali per anziani ai sensi della LR 22/2002"*, è necessario addivenire all'approvazione da parte del Comune di Ponte San Nicolò di una Variante al Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed al Piano degli Interventi al fine di **modificare la vigente zona E2 a Zona a Servizi per attrezzature di interesse comune** in cui sia ammissibile la destinazione di progetto.

E' stato individuato il procedimento di **"Accordo di Programma"** ai sensi dell'art. 7 della LR 11/2004 smi, con i relativi iter connessi di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), con eventuale verifica per esclusione dalla valutazione di incidenza e Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI), secondo la normativa vigente ed in funzione delle valutazioni degli enti competenti.

Nell'ambito del procedimento di variante PAT e PI, ORPEA ITALIA SPA si impegna alla sottoscrizione di Accordo di Convenzione, anche ai sensi dell'art. 6 della medesima LR 11/2004 smi, inerente la realizzazione dell'intervento della RSA, la regolazione degli aspetti economici relativi per legge previsti e la disciplina dei servizi privati e di interesse pubblico inerenti le edificande strutture.

L'articolazione delle previsioni di governo del territorio nella **proposta di massima di variante urbanistica al PAT e PI** per l'ambito di intervento, foglio 5 mappale 1512, viene disciplinata nei diversi strumenti urbanistici nel seguente modo.

Per il confronto dello stato vigente e variante si rimanda alla tavola 01.

▪ **PATI:**

- CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Non vengono segnalati vincoli ambientali e paesaggistici e la variante non ne comporta modifiche
- CARTA DELLE INVARIANTI
Non vengono segnalati criticità in termini di invarianti e la variante non ne comporta modifiche
- CARTA DELLE FRAGILITÀ
Per la compatibilità geologica, l'ambito di intervento viene classificato come "area idonea".
Non vengono segnalati aspetti di fragilità per aree di dissesto idrogeologico e zone di tutela e la variante non ne comporta modifiche
- CARTA DEL RISCHIO AMBIENTALE
Non vengono segnalati elementi di rischio ambientale e la variante non ne comporta modifiche
- CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ
Non vengono segnalati indirizzi previsionali di intervento per l'ambito in oggetto e la variante non ne comporta modifiche

▪ **PAT:**

○ CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Non vengono segnalati vincoli ambientali e paesaggistici e la variante non ne comporta modifiche

○ CARTA DELLE INVARIANTI

Non vengono segnalati criticità in termini di invarianti, lungo i confini ovest e sud dell'ambito viene indicata la presenza di "siepi campestri e filari in spazio aperto", da considerare in sede di progetto per la relativa salvaguardia o valorizzazione e la variante non ne comporta modifiche

○ CARTA DELLE FRAGILITÀ

Per la compatibilità geologica, l'ambito di intervento viene classificato come "area idonea".

Non vengono segnalati aspetti di fragilità per aree di dissesto idrogeologico e zone di tutela e la variante non ne comporta modifiche.

○ CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ

Non vengono segnalati indirizzi previsionali di intervento per l'ambito in oggetto. Viene rilevata l'indicazione della presenza di percorso ciclopeditonale esistente lungo via Verdi e la conferma di "siepi campestri e filari in spazio aperto" come da carta delle invarianti.

La variante modifica la cartografia definendo per l'ambito oggetto di intervento la destinazione d'uso a "servizi di interesse comune di maggior rilevanza di progetto".



Servizi di interesse comune di maggior rilevanza esistenti



Servizi di interesse comune di maggior rilevanza di progetto:



Percorsi ciclopeditonali esistenti



Corridoi ecologici secondari (greenway)

PAT – estratto carta della trasformabilità – proposta di variante

▪ **PRG/PI:**

- CARTA ZONE SIGNIFICATIVE – AZZONAMENTO

La variante modifica la cartografia PRG/PI – Zonizzazione, definendo per l'ambito oggetto di intervento la classificazione "aree per attrezzature di interesse comune di progetto".



Estratto PRG/PI – azzonamento – proposta di variante

Si ritiene che la proposta di variante, al fine della realizzazione della nuova RSA e degli alloggi protetti per anziani autosufficienti, riguarderà il PI per la zonizzazione ed il PAT relativamente alla carta della trasformabilità, mentre il PATI non dovrebbe subire modifiche. Risulta quindi possibile sostenere preliminarmente la fattibilità e la compatibilità della variante con lo strumento urbanistico sovracomunale.

PROPOSTA DI MASSIMA DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE URBANISTICA AL PAT E PI (ACCORDO DI PROGRAMMA)

Con riferimento al procedimento di variante al PAT e PI (in fase preliminare si potrebbe escludere il PATI vista l'assenza di modifica), si è individuato lo strumento dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 7 della LR 11/2004 smi, con adesione della Provincia di Padova per la relativa approvazione.

Le fasi attuative del procedimento saranno conformi ai disposti normativi in tema di Accordo di Programma e saranno correlate con i procedimenti di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), eventuale verifica per esclusione dalla Valutazione di Incidenza (VIC) e Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI).

**PROPOSTA PRELIMINARE NUOVO ASSETTO PLANIVOLUMETRICO DELL'AMBITO DI INTERVENTO
PER REALIZZAZIONE RSA E ALLOGGI PROTETTI**

Dal punto di vista dell'assetto planivolumetrico, la proposta di progetto preliminare prevede **la destinazione a servizi per attrezzature di interesse comune**, al cui poi interno individuare in sede di progetto le seguenti aree:

- area per edificazione RSA e Alloggi protetti (organismi edilizi, accessi, percorsi carrabili e pedonali, parcheggi privati di servizio e aree a verde, anche con opere di invarianza idraulica);
- area per parcheggio esterno all'area per edificazione (stalli di sosta e relativi percorsi carrabili e pedonali, oltre alle sistemazioni a verde).

Le principali azioni di progetto consistono in:

- realizzazione dell'organismo edilizio RSA per anziani non autosufficienti dimensionata per 120 posti letto;
- realizzazione dell'organismo edilizio Alloggi Protetti per anziani autosufficienti dimensionato per n. 10 alloggi;
- realizzazione dei locali tecnici e delle attrezzature tecnologiche a servizio degli organismi edilizi;
- realizzazione delle sistemazioni delle aree scoperte per accessi, percorsi pedonali e carrabili e per aree di sosta di servizio. Le sistemazioni delle aree scoperte comprendono anche le opere a verde con impianto di alberi e arbusti e le opere per invarianza idraulica;
- realizzazione di svincolo rotatoria sulla strada via Verdi, in corrispondenza anche di un innesto alla stessa da parte di una viabilità antistante il comparto di intervento, al fine di agevolare l'accesso dei mezzi dei fornitori e dei mezzi di servizio alla RSA ed agli alloggi protetti;
- realizzazione dell'area a parcheggio visitatori con i relativi percorsi di collegamento e stalli di sosta, con accesso da via Verdi.

Con l'Amministrazione Comunale verranno concertate le opere di miglioramento della viabilità carraia e ciclopedonale, anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione, secondo le indicazioni dell'Accordo di Programma e della Convenzione Servizi.

La consistenza di progetto ipotizzata rispetterà l'indice edificatorio delle zone a servizi per attrezzature di interesse comune considerata per l'ambito di intervento e indicativamente la SLP di progetto viene al momento ipotizzata in circa 10.000 mq complessivi con una superficie coperta di circa 4.000 mq (dati indicativi e da determinare in sede di progettazione definitiva).