

COMUNE DI PONTE SAN NICOLO'

P.R.G.

Variante ai sensi dell'art. 50, comma 4, L.R. 61/1985, denominata: "VERDE PUBBLICO DI VIALE FINLANDIA"

ELABORATO N. 1- RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ADOTTATA CON DEL. C.C.
N. DEL

2017

APPROVATA CON DEL. C.C.
N. DEL

IL PROGETTISTA DELLA VARIANTE
arch. Roberto Bettio

COLLABORATORI
dott. urb. Mauro Manfrin

Novembre 2017

IL SINDACO:

COMUNE DI PONTE SAN NICOLÒ

PROVINCIA DI PADOVA

Variante ai sensi dell'art. 50, comma 4 L.R. 61/1985, denominata: "VERDE PUBBLICO VIALE FINLANDIA"

Ponte San Nicolò, novembre 2017

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 al PRG, ad oggi vigente, è la variante denominata "APPROVAZIONE PIANO TRIENNALE DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE 2017-2019" approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 17.07.2017 ed il cui iter si è concluso a norma di legge.

Successivamente, con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 18 del 06-03-2017 è stato adottato il "Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e con la n. 36 del 28-09-2017 sono state esaminate le osservazioni pervenute e contro dedotte.

In seguito, sono pervenute data 30.03.2017 a prot. n. 5809, e successive integrazioni da parte delle ditte Bios Line SpA e GREENS SRL, società attiva in Comune di Ponte San Nicolò che opera nel complesso produttivo di Viale Finlandia, richieste di:

- acquisire tramite permuta, porzione di area di proprietà comunale destinata dal PRG e di fatto a "*verde pubblico secondario*" del Piano di Lottizzazione denominato ZIP 3 utile alle ditte Bios Line SpA e GREENS SRL, perché posta a cavallo di aree di proprietà delle medesime, per realizzare in continuità con l'impianto produttivo esistente, un magazzino intensivo verticale;
- consentire alla ditte Bios Line s.p.a. – GREENS S.R.L., di procedere con la procedura derogatoria dello Sportello Unico delle Attività produttive (art. 8 del D.P.R. 160/2010 e art. 4 della L.R. 55/2012) per realizzare un "magazzino intensivo" necessario per mantenere il livello di competitività raggiunto interessando quindi la porzione di area destinata a verde pubblico del P di L ZIP 3 di Viale Finlandia.

L'amministrazione Comunale in data 16.06.2017 ha riscontrato favorevolmente a determinate condizioni ravvisando un pubblico interesse, riguardanti sia la sistemazione dell'area da acquisire in permuta che il favorevole esito dell'operazione di permuta da parte del Consiglio Comunale nonché la definizione dei rapporti/documentazioni/tempistiche/lavori inerenti lo spostamento dello scolo e la sistemazione dell'area da acquisire in permuta ecc. così come riportati nella predetta comunicazione.

Successivamente la ditta proponente ha presentato, in data 22.09.2017 e successive integrazioni, la SCIA per lo spostamento dello scolo denominato irriguo Roncayette, lavori che sono in corso di esecuzione, ricadendo l'area di sedime dello scolo tutta in proprietà privata, acquisendo i pareri favorevoli del Consorzio di Bonifica Bacchiglione.

Sempre la ditta GREENS SRL, - Bios Line S.p.A., ditta proponente:

- a. ha predisposto il frazionamento dell'area per individuare esattamente i mappali oggetto di eventuale trasferimento identificati ed individuati nel tipo di frazionamento presentato all'Ufficio Provinciale di Padova Territorio prot. n. 2017/99439 del 20.07.2017;
- b. ha prodotto la relazione tecnica inerente la permuta ed il computo metrico estimativo inerente la sistemazione dell'area a verde pubblico da acquisire con il relativo accesso e la bozza del preliminare di permuta.

La variante in argomento risulta propedeutica all'autorizzazione dell'atto di permuta e declassificazione dell'area a verde pubblico di proprietà comunale, che sarà oggetto di separato esame da parte del Consiglio Comunale.

La variante consiste:

- per l'area di proprietà comunale [Foglio 7 mappali: 794- 841 - 1029 (ex 795 b) - 1031 (ex 797 b), 1032 (ex 840 a) - 1034 (ex 793 a)] nella riclassificazione della destinazione d'uso: da "*verde pubblico secondario del PUA – ZIP 3'*" a "*verde privato*";
- per l'area di proprietà di GREENS SRL [Foglio 7 mappale 1027 (ex 1001 b porz.)] nel rinnovo, ai sensi dell'articolo 9 comma 4 del D.P.R. 327/2001, del vincolo di destinazione ad aree per attrezzature a parco gioco e sport n. 86 "Parco Urbano" e nella riclassificazione di destinazione d'uso da "*Zone Agricola produttive E 2'*" ad "*aree per attrezzature a parco gioco e sport n. 86 "Parco Urban"*".

Con riferimento ed ai sensi dell'articolo 34 della L.R. 11/2004 e s.m.i. si precisa che, a seguito di accordi con la ditta proprietaria dell'area - GREENS SRL - oggetto, sia di rinnovo che di imposizione del vincolo preordinato all'esproprio, non si dà luogo ad indennizzo.



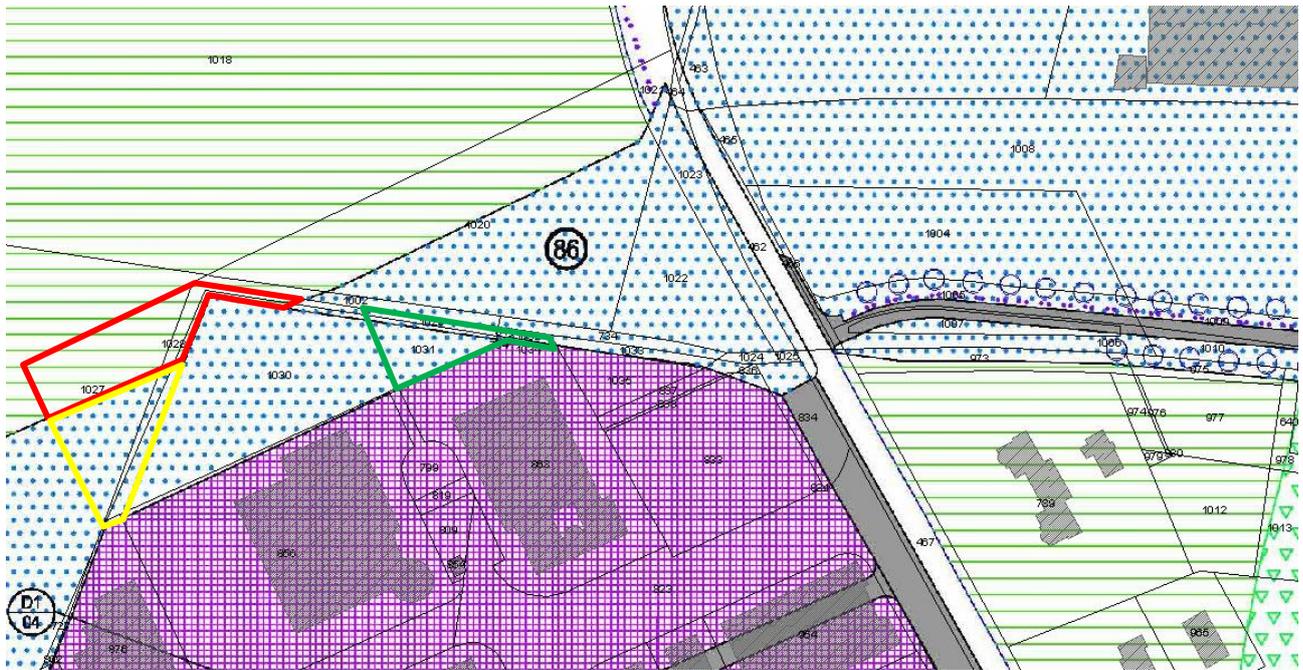
Planimetria catastale su ortofoto (volo 2015). In rosso le proprietà dell'ente pubblico.

(Elaborazione GIS uff. tecnico)



Planimetria catastale con evidenziate le aree da permutare: in verde le aree di proprietà comunale (952,00 mq reali); in rosso area in proprietà GREEN srl (2.520,00 mq reali).

Oververo viene ceduta al Comune (in mq) una porzione di 2,6 volte superiore l'area permutata dall'Ente verso GREEN srl. *(Elaborazione GIS uff. tecnico)*



Planimetria catastale su PRG vigente. Aree oggetto di variante:

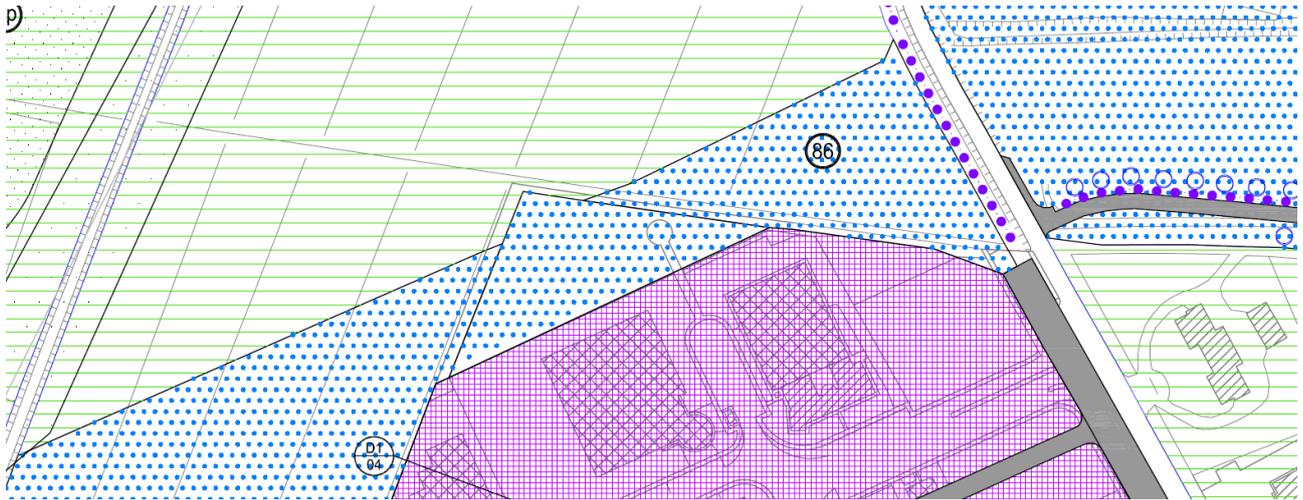
- In rosso. RICLASSIFICAZIONE di mq 1.600 circa da "Zone Agricola produttive E 2" ad "aree per attrezzature a parco gioco e sport n. 86 "Parco Urbano";
- In verde. RICLASSIFICAZIONE di mq 952 catastali circa da "verde pubblico secondario del PUA – ZIP 3" a "verde privato" finalizzato a permuta con più ampia area;
- In giallo. RICONFERMA di vincolo preordinato all'esproprio di "aree per attrezzature a parco gioco e sport n. 86 "Parco Urbano" non ancora attuata.

L'Amministrazione ha quindi dato indirizzo affinché si provveda ad redigere la variante parziale al PRG denominata VERDE PUBBLICO VIALE FINLANDIA prevedendo quanto sopra indicato e specificato.

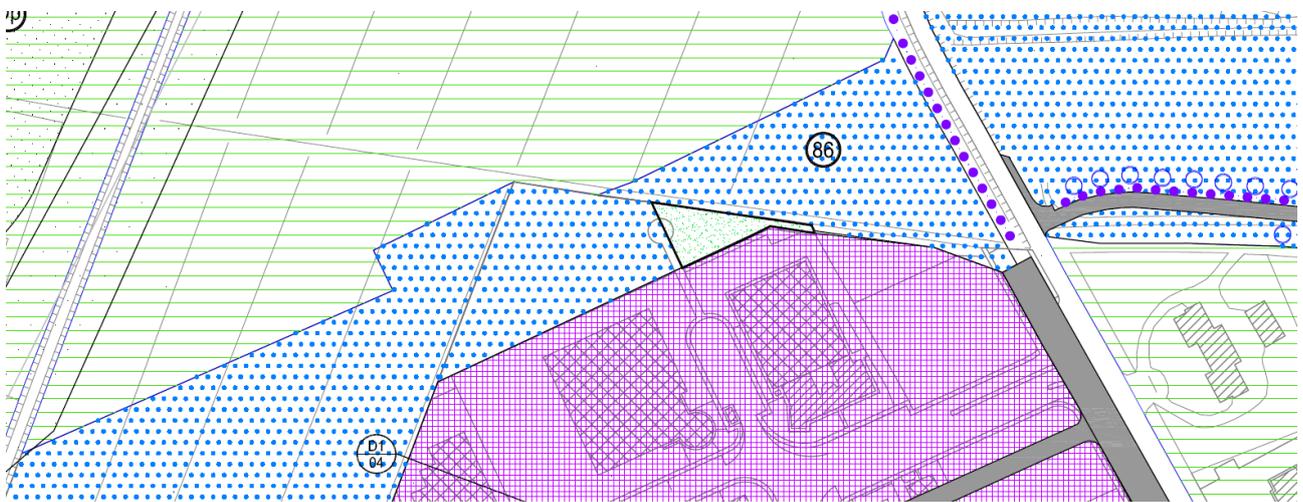
La presente Variante è redatta sulla base dell'articolo 48 della Legge Regionale 11/2004 (NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO E IN MATERIA DI PAESAGGIO) che stabilisce che: omissis ... "Fino all'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il comune non può adottare varianti allo strumento urbanistico generale vigente salvo quelle finalizzate, o comunque strettamente funzionali, alla realizzazione di opere pubbliche e di impianti di interesse pubblico [...] con le procedure di cui all'articolo 50, comma 3, della Legge Regionale 27 giugno 1985, n. 61" ... omissis... nonché quelle disciplinate dall'articolo 50 commi da 4 a 8 e 16 della **legge regionale 27 giugno 1985, n. 61** omissis...

L'articolo 50 comma 3, della L.R. 61/1985, in combinato con il successivo comma 4 afferma che le varianti parziali "Sono adottate e approvate dal comune con la procedura prevista ai commi 6 e 7 le varianti parziali che interessano:

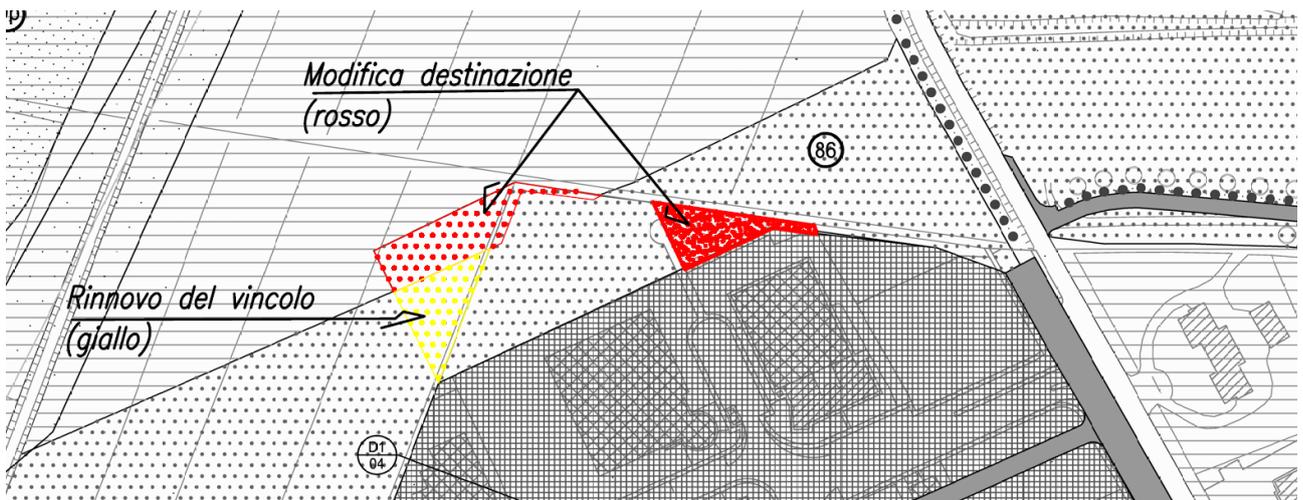
- e) la riconferma delle previsioni di piano regolatore generale relative a vincoli scaduti ai sensi dell'articolo 2 della legge 19 novembre 1968, n. 1187";
- h) l'individuazione di aree per attrezzature pubbliche con superficie inferiore a 10.000 mq. Di cui al D.M. LL.PP. 2 aprile 1968 n. 1444 come modificato dall'articolo 25.



Estratto PRG vigente



Estratto PRG variante



Estratto PRG Comparativo

La presente variante urbanistica consente:

- la riconferma del vincolo di destinazione d'uso ad *aree per attrezzature a parco gioco e sport n. 86 "Parco Urbano* , scaduto ai sensi della Legge 1187/1968, per l'area destinata "*aree per attrezzature a parco gioco e sport n. 86 "Parco Urbano"*;
- l'individuazione della destinazione "*aree per attrezzature a parco gioco e sport n. 86 "Parco Urbano"* sull'area attualmente destinata ad E 2 "*Zone Agricole produttive*";
- l'individuazione di un'area a "*verde privato*" priva di edificabilità.

e quindi, la possibilità di ampliare il parco urbano esistente e di individuare un'area a verde privato.

La Variante al PRG in parola, seguirà la procedura del comma 6, art. 50 L.R. 61/85.

L'invarianza idraulica rimane inalterata.

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

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

Le altre parti del PRG (le altre Tavole grafiche, le Norme Tecniche di Attuazione 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 variante non incide sui criteri formatori e sulle caratteristiche essenziali del P.R.G. vigente. Essa NON comporta un aumento di abitanti insediabili.

Verifica con il Piano di assetto del Territorio P.A.T.: a seguito dell'adozione del Piano di Assetto del Territorio P.A.T., con delibera di C.C. n. 18 del 06.03.2017 ad oggetto "PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO – ADOZIONE", si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 29 comma 1 della LR 11/2004 nonché dagli articoli 131 (Norme di salvaguardia) e 132 (Disposizioni transitorie) delle N.T.A. del P.A.T.. Non si rilevano contrasti con la variante in argomento.

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 (VINCA): 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, vista la relazione predisposta (elaborato 3 della variante) 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.

Valutazione Ambientale Strategica (VAS): Poiché il PRG e le successive varianti riguardanti l'ambito in parola non sono state sottoposte alla Procedura VAS, si deve assolvere l'obiettivo di valutare la proposta di Variante al PRG in ordine alla significatività dei potenziali impatti sull'ambiente, redigendo quindi un Rapporto Ambientale per la verifica di assoggettabilità di cui al comma 1 dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, che sarà inviato alla struttura competente a seguito adozione della variante medesima.

Verifica del "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Brenta-Bacchiglione" approvato con DPCM 21 novembre 2013.

Dall'esame della Tavola 77 della Carta della pericolosità idraulica aggiornata:

- Decreto Segretariale n. 1763 del 02/07/2013;
 - Decreto Segretariale n. 2 del 20/01/2014;
 - Decreto Segretariale n. 46 del 05/08/2014;
- risulta che le aree delle modifiche nella presente variante:
- le modifiche delle due aree sono interessate dalla zona P1 – Pericolosità idraulica moderata.

Verifica globale dimensionamento aree per servizi: La TABELLA DIMENSIONAMENTO SERVIZI INTERO TERRITORIO NON viene modificata dalla presente variante.

I residenti alla data del 31 dicembre 2015 (fonte anagrafe comunale) risultano essere 13.529 (fonte: anagrafe comunale), ma il PRG è dimensionato sulla base di 14.291 residenti insediabili.

La quantità di SERVIZI previsti dal P.R.G 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	484.825	4,5	33,92
VERDE ATTREZZATO	491.006	15	34,36
PARCHEGGI	79.915	3,5	5,59
TOTALE GENERALE	1.021.906	27,5	71,50

ELABORATI TECNICO – PROGETTUALI:

- 1.** Relazione tecnica illustrativa;
- 2.** Asseverazione non necessità VCI;
- 3.** Asseverazione non necessità VINCA;
- 4.** STRALCIO 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;

Il Progettista
arch. Roberto Bettio

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA. Foto del 21.11.2017 – del verde pubblico esistente e zone limitrofe (sullo sfondo lavoro, SCIA in data 22.09.2017 e successive integrazioni, per lo spostamento dello scolo denominato irriguo Roncajette).



Coni di visuale.

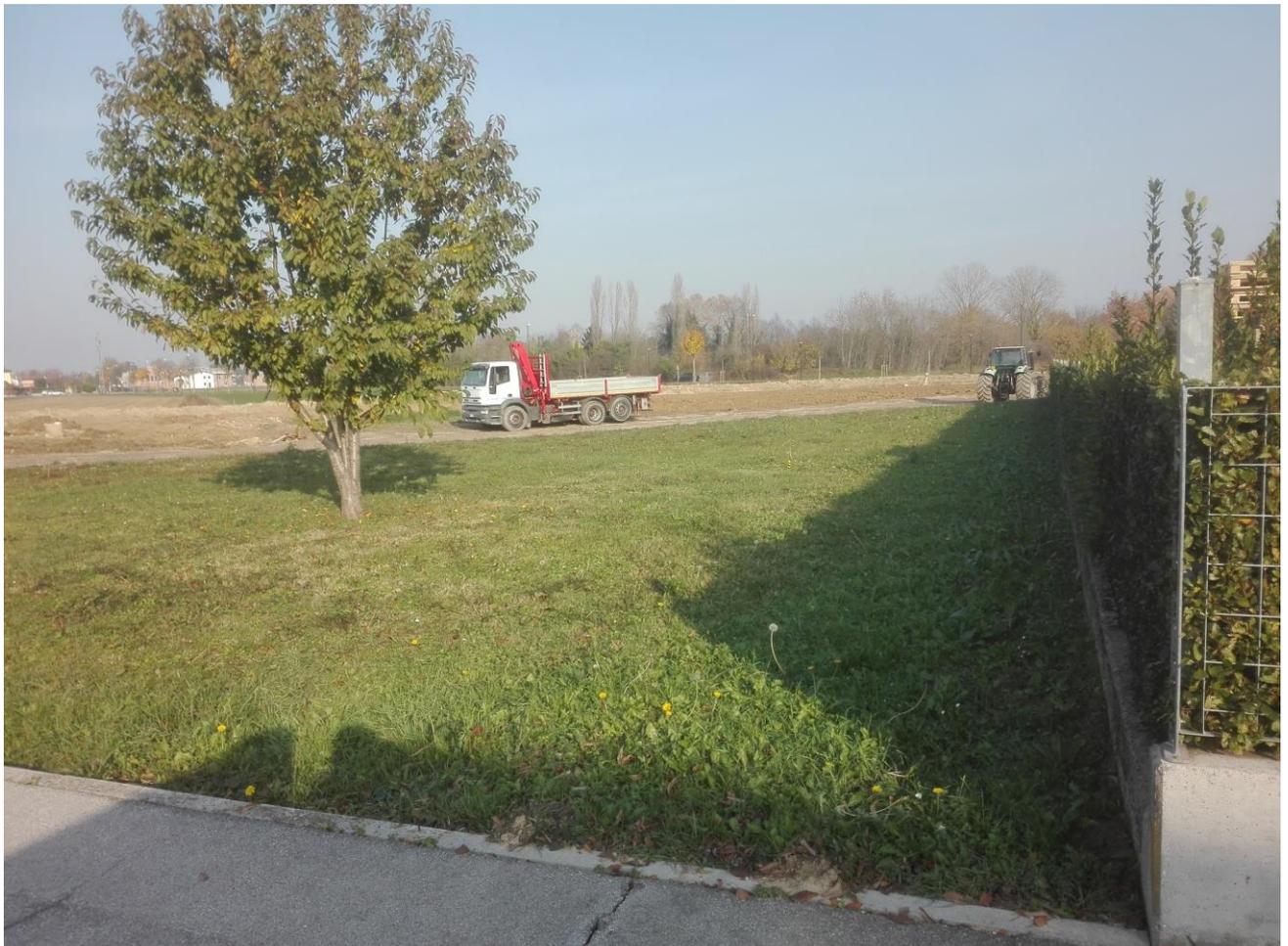


Foto.1



Foto. 2



Foto. 3



Foto. 4



Foto.5