

# 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 2017-2019"

#### ELABORATO N. 1- RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ADOTTATA CON DEL. C.C.  
N. DEL

**2016**

APPROVATA CON DEL. C.C.  
N. DEL

IL PROGETTISTA DELLA VARIANTE  
arch. Roberto Bettio

COLLABORATORI  
dott. urb. Mauro Manfrin

Dicembre 2016

IL SINDACO:

# **COMUNE DI PONTE SAN NICOLO'**

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 2017 – 2019"**

Ponte San Nicolò, dicembre 2016

## **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 "VARIANTI VERDI - 2015" ai sensi della LR 4/2014, con procedura art. 50, L.R. 61/1985, la quale è stata ADOTTATA con DCC N. 22 del 29.06.2016 ed APPROVATA con DCC n. 41 del 28.12.2016.

Successivamente, ai sensi della L.R. 4/2014 "Varianti Verdi", è stata ADOTTATA con DCC N. 36 del 24.10.2016 la variante parziale denominata "VARIANTI VERDI - 2016" per la quale l'iter a norma di legge non è ancora concluso e valgono, quindi, le norme di salvaguardia e, ai fini della redazione della presente variante, si considerano come VIGENTI gli elaborati di Piano derivanti dall'approvazione della succitata Variante relativa alle richieste di riclassificazione pervenute l'anno precedente e denominata "VARIANTI VERDI - 2015", 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. 17 del 09-04-2014 in Consiglio Comunale è stato approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2014-2016, allegato sub "A" all'atto citato per costituirne parte integrante e sostanziale.

Successivamente con deliberazione di consiglio comunale DCC n. 52 del 30-09-2014 ad oggetto: "*VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. DENOMINATA "PIANO TRIENNALE DELLE ALIENAZIONI DEL PATRIMONIO COMUNALE 2014-2016". ESAME OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 50, COMMA 7, DELLA L.R. 61/1985 E S.M.I.*" è stata approvata Variante al PRG conseguente alla valorizzazione del patrimonio comunale.

Infine, nell'anno 2015 il Consiglio Comunale con DCC n. 73 del 23.12.2015 ha APPROVATO il Piano triennale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2016-2018 come da allegato sub "A" allegato alla citata deliberazione citato per costituirne parte integrante e sostanziale.

In seguito, l'Amministrazione ha dato indirizzo affinché si provveda a modificare il PIANO TRIENNALE DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEL PATRIMONIO COMUNALE 2017-2019 prevedendo l'alienazione di due lotti attualmente inseriti all'interno del PEEP Capoluogo di via San Francesco (zona PRG C2/17) e un lotto attualmente destinato a zona ERP in via Monte Sabotino (zona PRG C2/36 con specifica destinazione ERP) 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 inserire 3 aree, le quali sono anche soggette a modifiche della destinazione urbanistica ai fini della "valorizzazione del patrimonio".

A seguito delle difficoltà di realizzare interventi di edilizia Economico Popolare ed ERP previste nel territorio comunale, l'Amministrazione ha conferito 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, quelle indicate con i numeri 6-7-8 nell'allegato "D" della Delibera di Giunta Comunale n. 107 del 30.11.2016 di "ricognizione del patrimonio immobiliare dell'Ente, individuazione immobili non funzionali e proposta di valorizzazione".

Di seguito si riporta quanto oggetto di variante per le 3 aree:

<b>N</b>	<b>Attuale destinazione di PRG</b>	<b>Futuro PRG valorizzazione patrimonio</b>
6	C2/17con obbligo piano PEEP, interessato da progettazione unitaria.	C2/17, intervento diretto, interessato da progettazione unitaria.
7	C2/17con obbligo piano PEEP, interessato da progettazione unitaria.	C2/17, intervento diretto, interessato da progettazione unitaria.
8	C2/36 con obbligo ERP e progettazione Unitaria	C2/36 con obbligo progettazione Unitaria

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

- n. 6 e 7 di modificare la destinazione di area residenziale C2/17, siti in via San Francesco, censita al catasto terreni al fg. 8 a mappali 467 e 473, destinati dal PRG vigente quale Sottozona omogenea C2/17 "zone con prevalente destinazione residenziale" con specifica destinazione a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 34 del 09/06/2007 e successive varianti approvate con deliberazioni del Consiglio Comunale: n° 5 del 04/03/2009; n° 11 del 02/03/2011; n° 19 del 18.04.2012; n° 3 del 29.04.2013 e n° 31 del 30-09-2013, con indicazione di progettazione unitaria.

A seguito della variante in parola viene esclusa per i due lotti corrispondenti ai mappali 467 e 473 del fg. 8 la specifica destinazione a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare rimanendo inalterata la destinazione vigente quale Sottozona omogenea C2/17 "zone con prevalente destinazione residenziale". In corrispondenza dei due lotti, nel rispetto del dimensionamento del Piano Attuativo approvato, avente opere di urbanizzazione collaudate, si individua solamente la possibilità di intervenire con intervento diretto e di poter realizzare: unifamiliari; bifamiliari; trifamiliari; a schiera; a blocco o in linea.

Ad approvazione della presente variante, con separato atto, la Giunta Comunale provvederà all'approvazione della conseguente variante al PEEP Capoluogo in modo da adeguarsi alla presente variante al PRG.

Estratto Repertorio normativo:

		VIGENTE	VARIANTE	COMPARATIVA (in blu aggiunte; in rosso barrato eliminazioni)
ZONA OMOGENEA " C2 "	TIPO - N°	C2 - 17	C2 - 17	C2 - 17
SUPERFICIE SOTTOZONA	mq	24.648	24.648	24.648
SUP. COPERTA ESISTENTE	mq	0	0	0
TIPO DI INTERVENTO		P.E.E.P.	P.E.E.P. – Intervento diretto per l'ambito A	P.E.E.P. – <b>Intervento diretto per l'ambito A</b>
VOLUME ESISTENTE	mc	0	0	0
INDICE T. ESISTENTE	mc/mq	0,00	0,00	0,00
VOLUME DI PROGETTO	mc	28.337	28.337	28.337
INDICE T. DI PROGETTO	mc/mq	1,08	1,08	1,08
ABITANTI ESISTENTI	n°	0	0	0

ABITANTI DI PROGETTO	n°	189	189	189
TIPOLOGIA	mq prog.	UNIFAMILIARE BLOCCO LINEA O SCHIERA	UNIFAMILIARE BLOCCO LINEA O SCHIERA	UNIFAMILIARE BLOCCO LINEA O SCHIERA
H O N° DEI PIANI	ml o n°	7,50 - 2	7,50 - 2	7,50 - 2
ALTRE ATTIVITA' AMMESSE				
CARATTERI DELL'INTERVENTO		interventi coordinati	interventi coordinati Ambito A: uni-bi-tri famigliari; schiera, linea o blocco.	interventi coordinati <b>Ambito A: uni-bi-tri famigliari; schiera, linea o blocco.</b>
VERDE PUBBLICO	mq	2.000	2.000	2.000
PARCHEGGI	mq	800	800	800
NOTE		l'immissione sulla SS 516 Piovese della strada di accesso al PEEP in prossimità del ponte sul F. Bacchiglione dovrà essere a senso unico in solo accesso, l'altro accesso dovrà essere adeguatamente attrezzato e concordato con l'ANAS. Indice T. di progetto escluso verde pubblico.	l'immissione sulla SS 516 Piovese della strada di accesso al PEEP in prossimità del ponte sul F. Bacchiglione dovrà essere a senso unico in solo accesso, l'altro accesso dovrà essere adeguatamente attrezzato e concordato con l'ANAS. Indice T. di progetto escluso verde pubblico.	l'immissione sulla SS 516 Piovese della strada di accesso al PEEP in prossimità del ponte sul F. Bacchiglione dovrà essere a senso unico in solo accesso, l'altro accesso dovrà essere adeguatamente attrezzato e concordato con l'ANAS. Indice T. di progetto escluso verde pubblico.

- N. 8 di modificare la destinazione di sottozona C2/36 "zone con prevalente destinazione residenziale" (soggetto a strumento attuativo obbligatorio in perequazione, denominato "Corte Borgato" approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 24.03.2010) e con ulteriori indicazioni di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) soggetta a Progettazione Unitaria con due sagome limite di nuova edificazione per volumetria complessiva di mc 4.000 - altezza max: 9,50 m / 3 piani;

A seguito della variante in parola viene esclusa per il suddetto mappale 585 foglio 5 l'indicazione di area Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) mentre è consentito l'intervento diretto. Infine, viene eliminata l'individuazione delle due sagome poiché è data facoltà di inserire le tipologie: uni-bi e tri famigliari, nonché a schiera o in linea.

E' prevista una diminuzione del volume di 453 mc e sarà necessario un frazionamento per la definizione del reale stato dei luoghi. L'invarianza idraulica rimane inalterata.

Estratto Repertorio normativo:

		VIGENTE	VARIANTE	COMPARATIVA (in blu aggiunte; in rosso barrato eliminazioni)
ZONA OMOGENEA " C2 "	TIPO - N°	C2 - 36	C2 - 36	C2 - 36
SUPERFICIE SOTTOZONA	mq	24.500	24.500	24.500
SUP. COPERTA ESISTENTE	mq	0	0	0
TIPO DI INTERVENTO		P.d.L. - ERP	P.d.L.	P.d.L. <b>-ERP</b>
VOLUME ESISTENTE	mc	0	0	0
INDICE T. ESISTENTE	mc/mq	0,00	0,00	0,00
VOLUME DI PROGETTO	mc	15.000	15.000	15.000
INDICE T. DI PROGETTO	mc/mq	0,61	0,61	0,61
ABITANTI ESISTENTI	n°	0	0	0
ABITANTI DI PROGETTO	n°	100	100	100
TIPOLOGIA	mq prog.	BLOCCO LINEA SCHIERA	BLOCCO LINEA SCHIERA	BLOCCO LINEA SCHIERA
H O N° DEI PIANI	ml o n°	9,50/3 - 12,50/4	9,50/3 - 12,50/4	9,50/3 - 12,50/4
ALTRE ATTIVITA' AMMESSE		COMMERCIALE non superiore al 20% in termini volumetrici	COMMERCIALE non superiore al 20% in termini volumetrici	COMMERCIALE non superiore al 20% in termini volumetrici
CARATTERI DELL'INTERVENTO		TIPO A: 4 piani TIPO B: 3 piani TIPO C: P.T. Piazza - Portici	TIPO A: 4 piani TIPO B: 3 piani TIPO C: P.T. Piazza - Portici	TIPO A: 4 piani TIPO B: 3 piani TIPO C: P.T. Piazza - Portici
VERDE PUBBLICO	mq	6.110	6.110	6.110
PARCHEGGI	mq	3.630	3.630	3.630
NOTE		PdL. Intervento perequato da realizzare nel rispetto dell'atto d'obbligo presentato in data 16/02/2005. ERP soggetta a Progettazione Unitaria con due sagome limite di nuova edificazione: - volumetria complessiva di mc 4.453; - altezza max: 9,50 m / 3 piani; - rispetto di quanto previsto dalla valutazione idraulica per l'ex ambito B del PUA "Corte Borgato" (bacino di laminazione con invaso di mc 26,00).	PdL. Intervento perequato da realizzare nel rispetto dell'atto d'obbligo presentato in data 16/02/2005. Progettazione Unitaria e TIPO D: - volumetria complessiva di mc 4.000; - altezza max: 9,50 m / 3 piani; - rispetto di quanto previsto dalla valutazione idraulica per l'ex ambito B del PUA "Corte Borgato" (bacino di laminazione con invaso di mc 26,00); - uni-bi e tri famigliari, nonché a schiera o in linea.	PdL. Intervento perequato da realizzare nel rispetto dell'atto d'obbligo presentato in data 16/02/2005. <b>ERP soggetta a</b> Progettazione Unitaria <b>con due sagome limite di nuova edificazione e TIPO D:</b> - volumetria complessiva di mc <b>4.000 4.453</b> ; - altezza max: 9,50 m / 3 piani; - rispetto di quanto previsto dalla valutazione idraulica per l'ex ambito B del PUA "Corte Borgato" (bacino di laminazione con invaso di mc 26,00); <b>- uni-bi e tri famigliari, nonché a schiera o in linea.</b>

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;

e nel Repertorio Normativo per le zone C2/36 e C2/17.

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 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 6 e 7 sono interessate dalla zona P1 – Pericolosità idraulica moderata.
- la modifica 8 *non* è interessata 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:

<b>TIPO DI ATTREZZATURE</b>	<b>INTERO TERRITORIO COMUNALE mq.</b>	<b>STANDARD DI LEGGE mq./Ab.</b>	<b>STANDARD DI P.R.G. mq./Ab.</b>
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 Repertorio Normativo, PRG Vigente – Variante – Comparativa;
- 5.** STRALCIO Tav.14.1.2 scala 1:2.000, PRG Vigente – Variante – Comparativa;
- 6.** STRALCIO Tav.13.1 scala 1:5.000, PRG Vigente – Variante – Comparativa.

Il Progettista  
*arch. Roberto Bettio*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

Ambito modifica 8 e coni visuale. Ortofoto 2015.



Foto 1.



Foto 2.

Ambito modifica 6/7 e coni visuale. Ortofoto 2015.

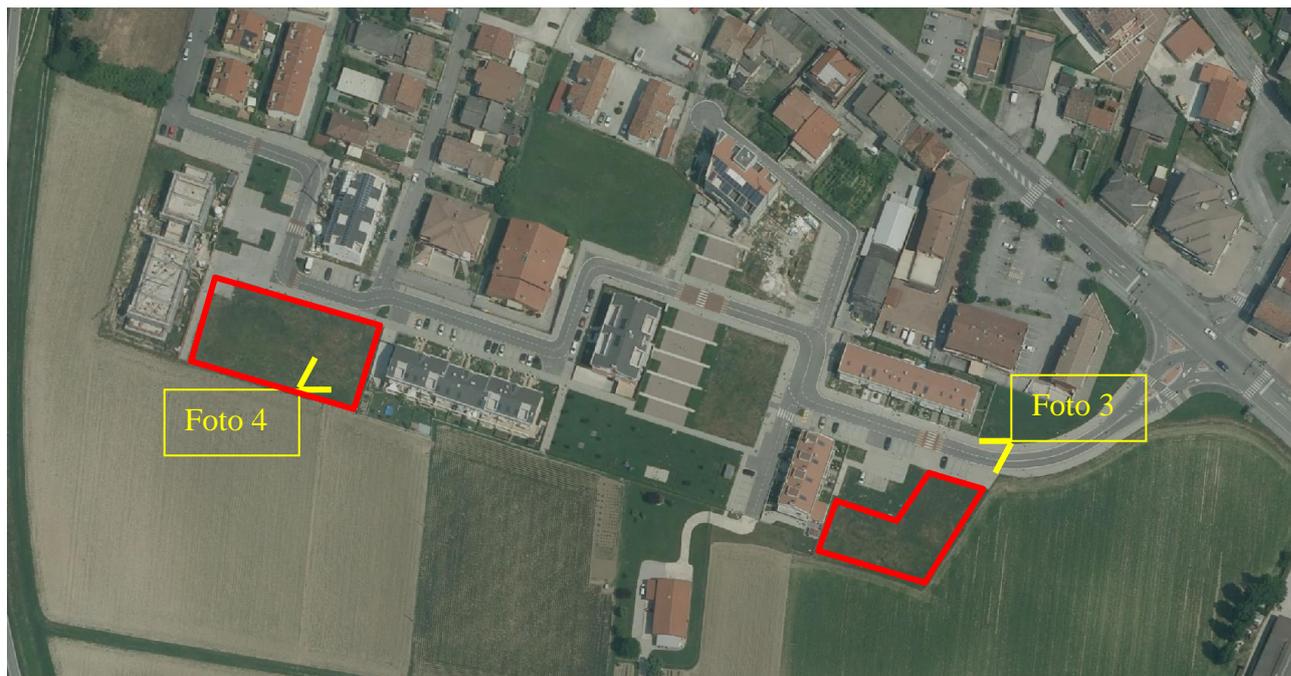


Foto 3.



Foto 4.