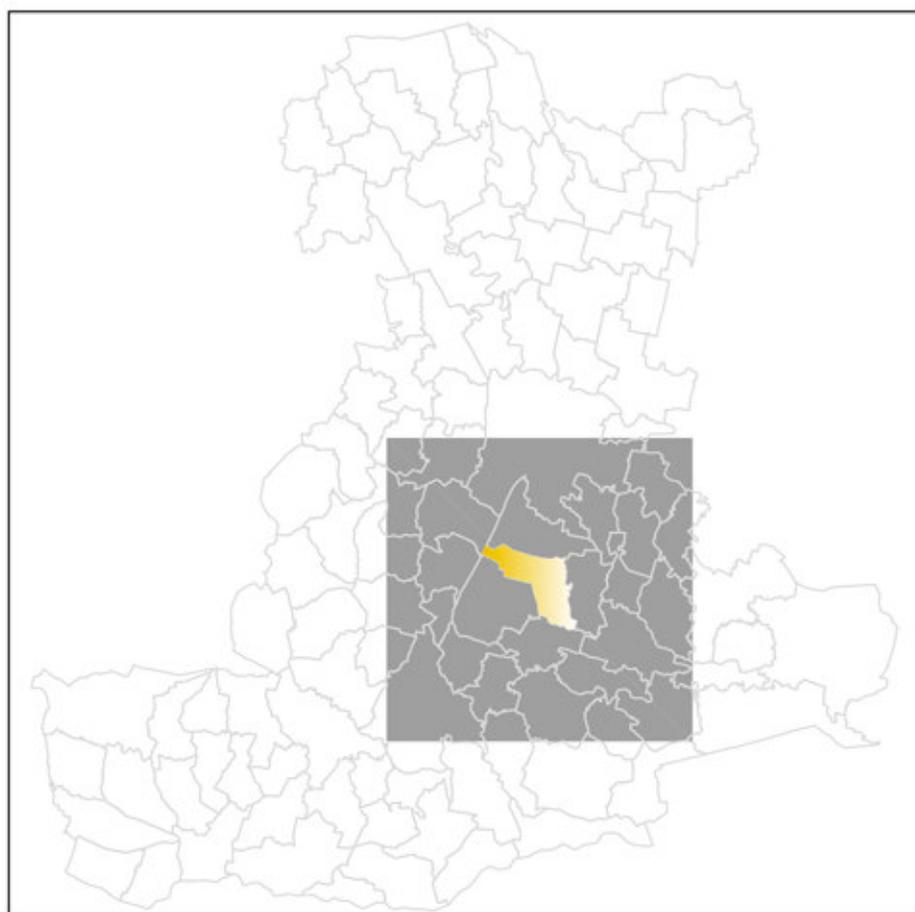


COMUNE DI MASERA' DI PADOVA
Provincia di Padova

P.I.
VARIANTE n.5

NORME TECNICHE OPERATIVE

(ELABORATO ADEGUATO A SEGUITO DI APPROVAZIONE NELLA SEDUTA DI C.C. DEL 28.06.2017)



Sindaco

dott. Nicola DE PAOLI

Assessore all'Urbanistica

Nicoletta SUSANNA

Responsabile area
Urbanistica - Edilizia Privata

arch. Stefania FRISO

Variante n. 5 al P.I.

U. di P. : arch. Stefania FRISO
Formazione/Supporto:
arch. Giancarlo GHINELLO

PIANO DEGLI INTERVENTI

In vigore a seguito approvazione del P.A.T. con conferenza dei servizi del 19 novembre 2012
ratificato con deliberazione G.P. n° 311 del 21 dicembre 2012 (B.U.R. n° 6 del 18 gennaio 2013)

Elaborato aggiornato a seguito approvazione:

- Variante n° 1 adottata con deliberazione C.C. n° 10 del 2 aprile 2013
approvata con deliberazione C.C. n° 35 del 30 settembre 2013
- Variante n° 2 adottata con deliberazione C.C. n° 21 del 28 luglio 2014
approvata con deliberazione C.C. n° 37 del 17 dicembre 2014
- Variante n° 3 adottata con deliberazione C.C. n° 38 del 17 dicembre 2014
approvata con deliberazione C.C. n° 4 del 4 marzo 2015
- Variante n° 4 adottata con deliberazione C.C. n° 9 del 12 aprile 2016
approvata con deliberazione C.C. n° 24 del 12 luglio 2016
- Variante n° 5 adottata con deliberazione C.C. n° 41 del 27 dicembre 2016
approvata con deliberazione C.C. n° 8 del 28 giugno 2017

dicembre 2016

AGG.: luglio 2017

MASERA' DI PADOVA	PIANO REGOLATORE COMUNALE
VARIANTE PIANO DEGLI INTERVENTI n. 5	

PIANO DEGLI INTERVENTI

*in vigore a seguito dell'approvazione del P.A.T. con Conferenza dei servizi del 19 novembre 2012
ratificato con del. G.P. n. 311 del 21 dicembre 2012 (B.U.R. n. 6 del 18 gennaio 2013)*

Elaborato aggiornato a seguito della:

- Variante n. 1 approvata con deliberazione di C.C. n. 35 del 30 settembre 2013
- Variante n. 2 approvata con deliberazione di C.C. n. 37 del 17 dicembre 2014
- Variante n. 3 approvata con deliberazione di C.C. n. 4 del 4 marzo 2015
- Adeguamento al nuovo Regolamento regionale per il commercio ai sensi della L.R. n.50/2012, approvato con D.G.C. n. 46 del 17.03.2016
- Variante n. 4 approvata con deliberazione di C.C. n. 24 del 12 luglio 2016
- Variante n. 5 approvata con deliberazione di C.C. n. 8 del 28 giugno 2017

NORME TECNICHE OPERATIVE

IL SINDACO

VARIANTE N. 5
LEGENDA:

testo introdotto = *testo in grassetto corsivo*

segue sommario soli articoli interessati dalle modifiche

SOMMARIO

TITOLO TERZO – SISTEMA DELLA RESIDENZA	3
ARTICOLO 23 – Z.T.O. “C2PER” – Aree residenziali di trasformabilità perequata.....	3
23.1 Destinazioni d’uso	4
23.2 Modi di intervento.....	5
23.3 Parametri edificatori.....	7
ARTICOLO 72 – Perequazione urbanistica – Credito edilizio – Compensazione urbanistica – Accordi tra soggetti pubblici-privati.....	9
72.4 Accordi tra soggetti pubblici e privati.....	9

Dicembre 2016

COMUNE DI MASERA'

PROVINCIA DI PADOVA

PIANO DEGLI INTERVENTI

NORME TECNICHE OPERATIVE

(*omissis*)

TITOLO TERZO – SISTEMA DELLA RESIDENZA

(*omissis*)

ARTICOLO 23 – Z.T.O. “C2PER” – Aree residenziali di trasformabilità perequata

Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi.

L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo ed alla stipula della convenzione.

La tipologia edilizia è quella degli edifici in linea, a schiera, isolati ed a blocco.

Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura al rispetto del tessuto viario ed edilizio preesistente in modo tale che l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.

Sono ammesse le trasposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 11 della L.R. 61/85.

Le previsioni infrastrutturali e di standards previste nella tav. 13.3 del previgente P.R.G. debbono intendersi in linea di massima vincolative, sono tuttavia ammesse trasposizioni o modifiche che non alterino la configurazione complessiva prevista per la zona e rispettino le quantità di servizi originariamente previsti.

E' ammessa la realizzazione di locali cantinati, seminterrati o interrati; le aree a servizi previste non potranno essere ridotte, ma eventualmente incrementate se la quantità non soddisfa i minimi di legge per le aree primarie.

Prescrizione speciale per l'ambito C2PER/4 (accordo pubblico-privato)

Sono prescrittivi:

- ***volume complessivo: mc 27.938 di cui:***
 - ***volume residenziale: mc 22.400***
 - ***volume commerciale: mc 5.538***

- *dotazioni di servizi:*
 - a) *ambito residenziale*
 - *superficie a parcheggio: mq 2.728*
 - *superficie a verde pubblico: mq 3.551*
 - b) *ambito commerciale*
 - *superficie a parcheggio: mq 2.150*
- *ambito commerciale:*
 - *superficie coperta massima: mq 1.582*
 - *superficie di vendita: inferiore a 1.500 metri quadrati*
- *misura della convenienza pubblica e modalità di conseguimento:*
 - *come da D.G.C. n. 141 del 14.11.201*
 - *come da determinazione di cui alla D.C.C. n. 36 del 28.11.2016*
- *condizioni di sostenibilità*
 - a) *in rapporto allo Studio di V.C.I.:*
 - *secondo parere favorevole con prescrizioni, espresso dal Consorzio di Bonifica Bacchiglione con propria nota prot. 11208 del 29.11.2016, acquisito agli Atti comunali in data 30.11.2016, prot. 11064*
 - *secondo parere favorevole con prescrizioni, espresso dall'Unità Organizzativa Genio Civile di Padova con propria nota prot. 484600 del 13.12.2016, acquisito agli Atti comunali in data 13.12.2016, prot. 11467*
 - b) *in rapporto alla V.A.S.:*
 - *secondo parere motivato n. 65 del 18.05.2017 con prescrizioni da ottemperare in sede di attuazione, rilasciato dall'Autorità competente per la V.A.S. (trasmesso al Comune di Maserà con nota prot. n. 2082/3 del 26.05.2017), acquisito agli Atti comunali con prot. n. 5263 del 29.05.2017*
 - c) *in rapporto alla Zonizzazione Acustica del Territorio comunale:*
 - *secondo le risultanze relative alla Valutazione di Clima e Impatto Acustico, assunta agli Atti comunali in data 02.12.2016 prot. n. 11173*
 - d) *altri pareri:*
 - *con riferimento alla “nuova rotatoria lungo la S.P. 92 – Via Conselvana e modifica all’intersezione tra la S.P. 92 e Via S. Benedetto in Comune di Maserà – tratto interessato dal Km 9+610 al Km 9+830”, assume carattere prescrittivo il parere che verrà rilasciato dal Settore Viabilità della Provincia di Padova*
 - *prima di iniziare i lavori interessanti la Strada Provinciale, dovrà essere presentata regolare domanda per ottenere formale concessione O.S.A.P.*

23.1 Destinazioni d’uso

Conformemente al carattere di molteplicità delle attività che compongono il tessuto residenziale esistente, il P.I. prevede, oltre alla destinazione principale “residenza”, tutte le destinazioni d’uso compatibili con la destinazione residenziale.

Sono comunque escluse:

- industrie;
- attività artigianali diverse dall'artigianato di servizio e dall'artigianato di produzione manuale e/o artistica, purché non inquinante aventi superficie utile di calpestio minore di 251 m² e il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1.001 m³ (Titolo IV, art. 41 del P.T.R.C.);
- magazzini e depositi che a giudizio del Dirigente/Responsabile del servizio risultino in contrasto con le caratteristiche residenziali della zona;
- magazzini e depositi all'aperto, nonché le grandi strutture di vendita;
- discoteche;
- ospedali;
- macelli;
- allevamenti, anche a uso familiare, di animali da macellazione;
- tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Dirigente/Responsabile del servizio possano comportare molestia ed essere comunque in contrasto con le caratteristiche residenziali della zona.

ADEGUAMENTO AL NUOVO REGOLAMENTO REGIONALE PER IL COMMERCIO AI SENSI DELLA L.R. 50/2012, APPROVATO CON D.G.C. N. 46 DEL 17.03.2016

In adeguamento a quanto previsto dalla L.R. 50/2012 Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale, nella realizzazione di esercizi di vicinato e commercio al minuto fino a 250 mq e medie strutture di vendita fino a 1500 mq, debbono essere previsti parcheggi al servizio delle attività commerciali nella misura di **m² 80 per ogni 100 m² di superficie lorda** di pavimento destinata a dette attività esclusi locali accessori.

23.2 Modi di intervento

23.2.1 Edilizia esistente

Sono sempre ammessi per gli edifici esistenti con destinazione compatibile con la zona, gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia.

23.2.2 Nuova edificazione

Con piano urbanistico attuativo perequato (P.U.A.), assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati

dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

Tutti gli interventi da sottoporre a P.U.A. devono essere definiti secondo il principio perequativo di cui al presente articolo ed all'art. 6 delle N.T. del P.A.T..

Gli interventi di cui al presente articolo devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, la "Convenienza pubblica", principalmente in termini di aree e/o opere da cedere al Comune e/o contributi per la loro realizzazione, in misura pari ad una quota del plusvalore economico conseguente alla modifica della destinazione urbanistica e/o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti, anche ad "arcipelago", da sottoporre a P.U.A., in aggiunta alle dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04.

La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.)).

L'Amministrazione Comunale può ammettere ulteriori criteri per la determinazione della convenienza pubblica, nell'ipotesi di vantaggi di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici, quali:

- risanamenti e bonifiche ambientali;
- riqualificazione dell'ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente;
- riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme igienico-sanitarie;
- realizzazione di organici ed efficienti interventi di deflusso delle acque di intere zone urbanizzate.

Le aree e le opere da cedere al Comune potranno essere utilizzate con le seguenti finalità prevalenti:

- ambiti di utilizzo dei crediti edilizi, anche per operazioni di compensazione urbanistica;
- realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche, bacini di laminazione, ecc. aggiuntivi rispetto agli standard primari e secondari;
- realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
- interventi di compensazione / mitigazione indicati dalla V.A.S.;

- realizzazione di ulteriori tipologie di “dotazioni territoriali” definite dalla disciplina regionale.

23.3 Parametri edificatori

23.3.1 Indice di edificabilità territoriale

Secondo gli indici espressi dall'accordo pubblico-privato.

23.3.2 Distanza minima dai confini di proprietà

m 5.00.

23.3.3 Distanza minima dalle strade

la distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli, nel rispetto del D.M. 1444/68 e s.m.i. e del nuovo codice della strada, deve corrispondere a:

- m 5.00 per strade di larghezza inferiore a m 7.00;
- m 7.50 per strade di larghezza compresa tra m 7.00 e m 15.00;
- m 10.00 per strade di larghezza superiore a m 15.00;

salvo il caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza nel quale il Dirigente/Responsabile del Servizio può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

23.3.4 Distanza minima tra i fabbricati e corpi di fabbrica

- tra pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di m 10,00;
- da edifici a confine: m 10,00;
- il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3;
- tra pareti cieche: m 5.00 oppure in aderenza con consenso scritto della ditta confinante.

23.3.5 Altezze

quelle previste dal piano urbanistico attuativo e comunque non superiori a m 8,50, che diventano 9,00 nel caso di presenza al piano terra di attività commerciali/direzionali per le quali è prescritta l'altezza minima di m 3.00 e limitatamente alla parte sovrapponibile.

23.3.6 Superficie coperta

max 40 % della superficie fondiaria

23.3.7 Indici ecologici

a) indice di permeabilità fondiaria:

non inferiore al 30% della superficie fondiaria.

- a) alberature: non inferiori a 40 unità/ettaro di superficie territoriale e con circonferenza minima pari a 25 cm, di 1^a qualità e delle seguenti essenze: Tilia cordata, Quercus robur, Acer campestre, Ontano bianco e Fraxinus major et similia.

(omissis)

(omissis)

TITOLO NONO – PEREQUAZIONE E SOSTENIBILITÀ URBANISTICA

ARTICOLO 72 – Perequazione urbanistica – Credito edilizio – Compensazione urbanistica – Accordi tra soggetti pubblici-privati

(omissis)

72.4 Accordi tra soggetti pubblici e privati

72.4.1 Definizione

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/04 può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni di contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

72.4.2 Criteri e procedure di applicazione

Il P.I. identifica gli ambiti già oggetto di accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, o accordi di programma, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11/04, nonché le aree residenziali di trasformabilità perequata la cui attuazione è subordinata alla sottoscrizione di tali accordi.

Il contenuto degli accordi pubblico-privati e degli accordi di programma di cui al punto precedente è parte integrante del P.I..

Il P.I. recepisce gli accordi tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati, sottoscritti ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, volti al perseguimento di rilevanti interessi pubblici attraverso trasformazioni urbanistiche.

Di seguito si riporta l'elenco degli accordi già adottati / approvati:

- accordo Bertelli, **di cui alla** variante al P.I. n. 2, **adottata con** delibera di C.C. n. 21 del 28 luglio 2014 e approvata con delibera di C.C. n. 37 del 17 dicembre 2014;
- accordo Bauen, **di cui alla** variante al P.I. n. 3, **adottata con** delibera di C.C. n. 38 del 17 dicembre 2014 e approvata con delibera di C.C. n. 4 del 4 marzo 2015;
- **accordo “Zaggia, di cui alla variante al P.I. n. 5, adottata con delibera di C.C. n. 41 del 27.12.2016 e approvata con delibera di C.C. n. 8 del 28.06.2017.**
