



Variante

22

Anno

2017

Scala

1:2000

Variante per l'approvazione di un'Accordo di pianificazione per un'area in via Isonzo CONTRODEDUZIONI ALL'OSSERVAZIONE APPROVAZIONE



Capo Settore ad Interim
Urbanistica e Servizi Catastali
Arch. Franco Fabris

LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO



FOGLIO 1:5000 DEL P.I.

N

Con deliberazione del Commissario Straordinario nella competenza del Consiglio Comunale n. 2017/0017 dell'11.05.2017, esecutiva, è stata adottata la Variante al P.I. finalizzata all'approvazione di un Accordo di Pianificazione di un'area in Via Isonzo(A034).

Tale Accordo prevedeva la cessione al Comune di Padova di parte dell'area di proprietà del proponente (ditta SI.MA S.r.l.) in cambio del riconoscimento di una potenzialità edificatoria di 0,25 mc. su mq. da realizzare su una porzione della stessa area di proprietà, in conformità a quanto stabilito dagli articoli 15.3 e 15.4 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso P.I.

In particolare, l'area complessivamente corrispondeva ad una superficie di circa mq. 5113, con una potenzialità edificatoria di circa mc. 1265 da realizzarsi su una superficie di circa mq. 632. Veniva prevista la cessione al Comune della rimanente superficie di circa mq. 4481.

Gli stessi interessati all'attuazione dell'Accordo hanno presentato una osservazione che propone di modificare parzialmente i contenuti dell'Accordo proposto ed adottato, prevedendo, a fronte della cessione complessiva dell'area di proprietà di mq. 5113, la trasformazione della potenzialità richiesta di mc. 1265 in "credito edilizio" ed il trasferimento della stessa volumetria su altra area di proprietà comunale su una della superficie di circa 662 mq. necessaria alla realizzazione della volumetria prevista come credito edilizio.

L'osservazione viene accolta in quanto migliorativa rispetto alle previsioni adottate poiché consente di avere a disposizione per la realizzazione del "Parco Sensoriale", la cui realizzazione è già programmata dall'Amministrazione, una superficie più ampia e collegata senza

CONTRODEDUZIONI ALL'OSSERVAZIONE
"Variante al Piano degli Interventi per l'approvazione di
un Accordo di Pianificazione per un'area localizzata in Via Isonzo"

interruzione di continuità con le altre aree già di proprietà pubblica e quelle in cessione da strumenti attuativi in corso di realizzazione.

La nuova conformazione delle aree pubbliche consente di organizzare in modo funzionale le stesse ed avere un collegamento di carattere ambientale (verde ciclabile e pedonale), tra il percorso arginale del Bacchiglione e le aree di natura ambientale e di servizi che nel loro insieme concorrono alla realizzazione del più ampio "Parco del Basso Isonzo".

Considerato che in attuazione della zona di "Perequazione Ambientale" del Basso Isonzo Est è stata ceduta all'Amministrazione una superficie di mq. 212.887 e che ai sensi di quanto disposto dalle N.T.A. art. 15,5 parte di questa può essere utilizzata per l'attuazione dei crediti edilizi, viene individuata nell'ambito di questa un lotto delle dimensioni di 662 mq. per l'attuazione del credito assegnato.

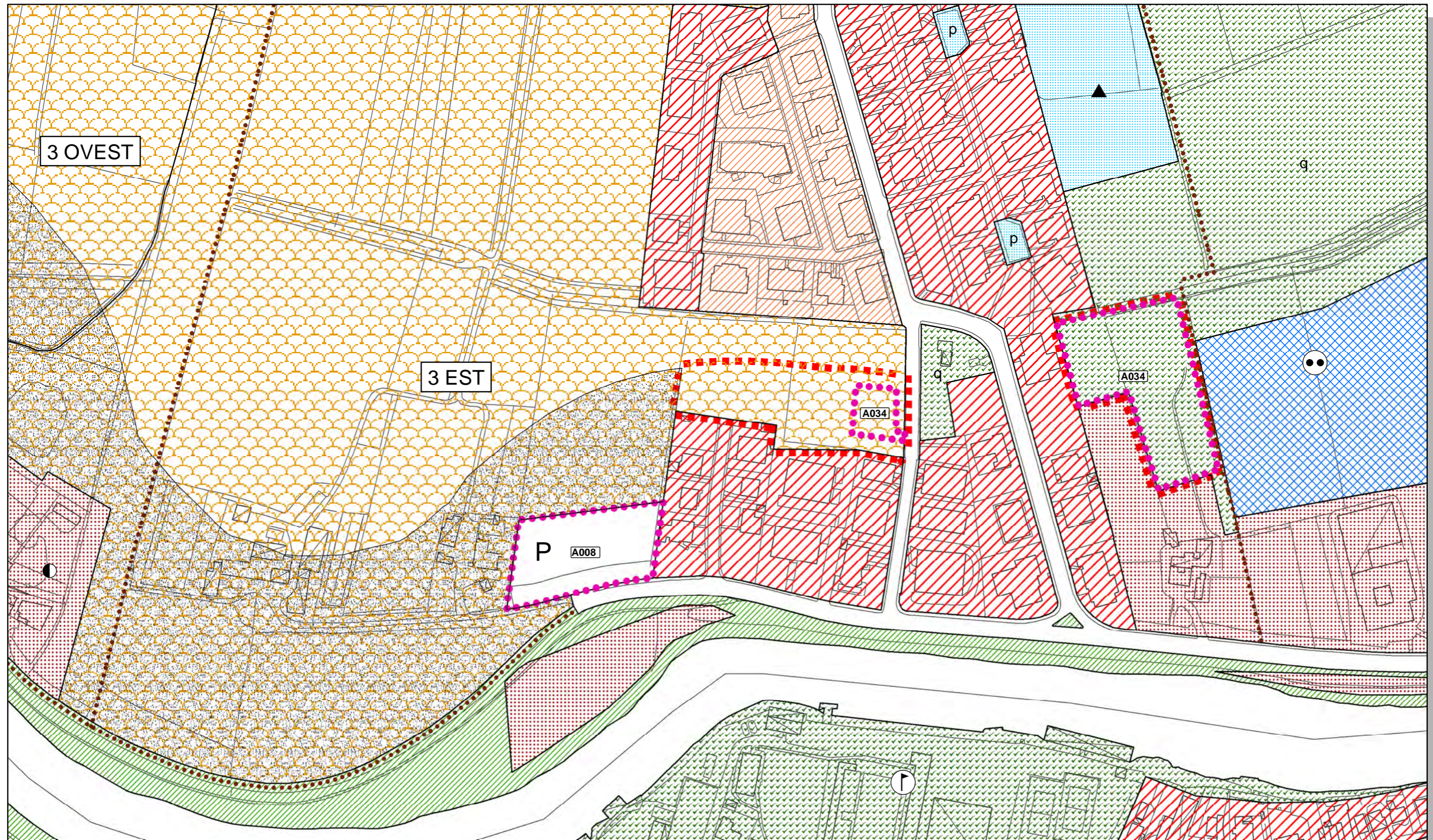
L'edificabilità nell'area già evidenziata nell'elaborato grafico di Variante al P.I. e nella scheda esplicativa dell'accordo è fissata in 1265 metri cubi ed i rapporti parametrici di altezza e distacchi sono equiparati alla zona residenziale 4 di completamento già prevista dalle N.T.A. del P.I. vigente.

Poiché l'area interessata alla cessione da parte del Comune ed evidenziata negli elaborati grafici è gravata da una fascia di rispetto imposta a suo tempo in sede di approvazione della variante ai servizi per la sola zona di perequazione e considerato: che tale previsione risulta incoerente con la situazione di fatto poiché si estende in modo limitato oltre un ambito già edificato, non gravato dalla stessa previsione; che tale situazione non consente di utilizzare la

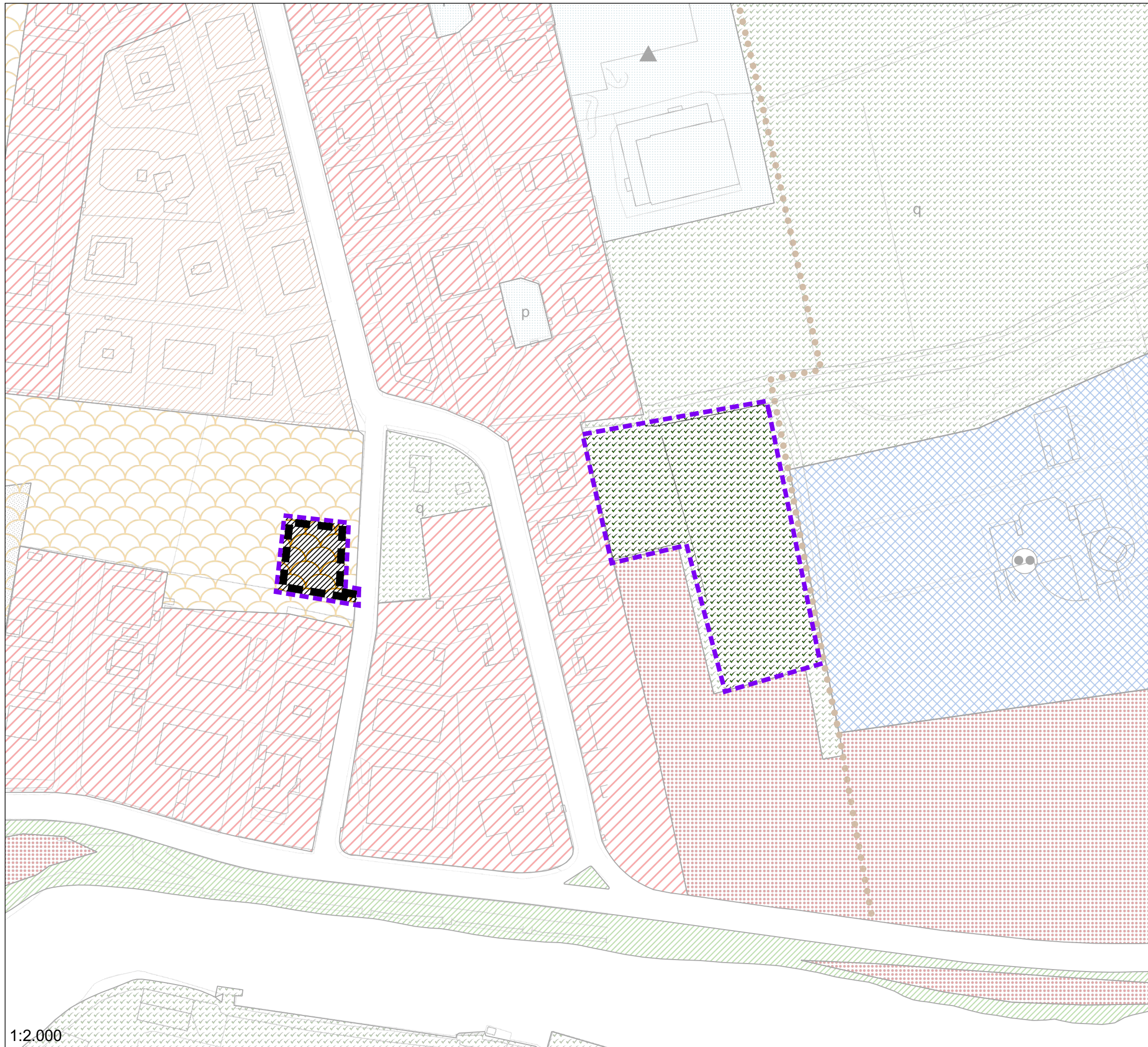
porzione di area già ceduta con la perequazione attuata, per l'attuazione dei crediti edilizi, si prevede con l'accoglimento dell'osservazione presentata di ridurre la fascia di rispetto, limitatamente alla parte non contigua all'ambito fluviale, ed interposta con la zona già edificata.

Le previsioni di modifica al P.I. a seguito dell'accoglimento dell'osservazione sono precisate graficamente negli elaborati allegati come stralcio del P.I. controdedotto nella scheda con le previsioni dei parametri per l'edificazione e nell'estratto catastale dove viene indicato al foglio n°135 il mappale n.891 che verrà ceduto dal Comune ai privati ed i mappali n.224-703-709-831 e 835 che verranno acquisiti dall'Amministrazione comunale.

Stralcio del PIANO DEGLI INTERVENTI TAVOLA 11 - CONTRODEDUZIONI ALL'OSSERVAZIONE



A034



ACCORDO	A034
SUPERFICIE (662+5113) mq	5775
INDICE TERRITORIALE	0.25
VOLUME (5113X0.25) mc	1265
LOTTO EDIFICABILE mq	662
CESSIONI AL COMUNE mq	5113

L'accordo prevede:

la cessione da parte dei soggetti privati dell'area di proprietà di circa mq 5113:

la formazione di un credito edilizio per un volume di 1265 mc;

la cessione da parte del comune di un lotto delle dimensioni di mq 662 per l'attuazione del credito edilizio;

i parametri per l'edificazione del lotto assegnato per quanto riguarda distanze ed altezze sono quelli indicati dalle N.T.A. del P.I. per la zona residenziale 4 di completamento mentre la volumetria è quella assegnata di mc 1265;

la cessione dell'area al comune e di quella del comune al privato interessato devono essere contestuali (con atto unico o separato).



Lotto edificabile



Perimetro dell'accordo

