



SINDACO
Riccardo Mortandello

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Luca Fanton

UFFICIO TECNICO
Andrea Rinaldo
Omar Castello

*Documento sottoscritto con
firma elettronica digitale
(art 20 del D.Lgs 82/2005 e ssmii)*

**Il Responsabile del
SETTORE SERVIZI TECNICI**
Arch. Andrea Rinaldo

Piano Regolatore Comunale L.R. 11/2004
PIANO DEGLI INTERVENTI

ALL. A

**VARIANTE NR. 7 AL
PIANO INTERVENTI**

Data 23/05/2024

**RELAZIONE TECNICA
E SCHEDA NORMA**

VARIANTE NR. 7 AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI – Relazione tecnica e scheda norma

La presente variante al Piano degli Interventi vigente prevede il cambio di destinazione urbanistica di alcune Zone Omogenee del PI (approvato con delibera di C.C. nr. 27 del 28/09/2023) sulla scorta della proposta di accordo pubblico-privato che è stata accolta favorevolmente con Delibera di Giunta Comunale nr. 53 del 21-03-2024 ai sensi della art. 6 della L.R. 11/2004, il cui rilevante interesse pubblico è stato esplicitato nel provvedimento di Giunta Comunale nr. 84 del 28/06/2023: Il beneficio collettivo sarà attuato mediante il completamento dell'urbanizzazione dell'ex area "Ex Hotel Terme Tiberio" attraverso l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (**PUA/38**). Le Zone Omogenee dell'attuale Piano Interventi vigente e che sono oggetto di variazione urbanistica sono le seguenti:

P.I. VIGENTE		P.I. di VARIANTE
• D3/19;		C2/4
• A/7;		A/7
• Area di Parcheggio del PUA/2;		Sb/c 14

La Zona D3/19 viene soppressa e sostituita dalla nuova ZTO C2/4 la cui disciplina si rifà all'art. 84 delle NTO vigenti e alla scheda di repertorio sotto riportata. L'attuazione della nuova ZTO C2/4 dovrà avvenire mediante un Piano Urbanistico Attuativo che sarà disciplinato nel Repertorio Normativo nella nuova Zona PUA nr. 38.

Dati urbanistici della proposta di accordo pubblico-privato che genera la presente variante

Trattasi della riqualificazione edilizia, urbanistica e ambientale dell'area degradata appartenente all'ex "Hotel Terme Tiberio" mediante la demolizione dell'esistente e la realizzazione di una **Zona Residenziale classificata C2/4** nel Piano degli Interventi, con edifici a blocco a tipologia condominiale in cui poter insediare attività compatibili alla residenza ai sensi dell'art. 18 delle NTO del PI, commerciali direzionali, per una volumetria di progetto pari a 17.132 mc, disposti su altezza massima di 16,50 mt.

L'area dell'attuale parcheggio della Piazzetta Bernardi assumerà la nuova destinazione urbanistica di area per attrezzature di interesse comune **Sb/c 14 (Piazza)** modificando quindi la predente destinazione SD soggetta al PUA/2

A fronte della presente variante il promotore dell'accordo pubblico-privato, attraverso apposito Atto Unilaterale d'Obbligo registrato presso il Notaio Matteo Ceolin di Brugine (PD) e acquisito al protocollo comunale nr. 11959 del 21-05-2024, si è impegnato a realizzare a propria cura e spese e a cessione al Comune:

- cessione al patrimonio comunale di una nuova piazza per una superficie di mq. 1.550 oltre agli standard pubblici di legge (verde e parcheggi);
- esecuzione della complessiva rigenerazione del comparto degradato sia dal punto di vista urbanistico che edilizio;
- realizzazione, sistemazione e completamento delle opere di arredo urbano;
- eliminazione dell'accesso carraio all'area di proprietà del proponente su via Roma con il mantenimento e riorganizzazione di una zona a parcheggio a "sosta breve" nella attuale Piazzetta Bernardi al fine di garantire la sosta per le attività commerciali esistenti;
- riqualificazione e riorganizzazione dell'attuale Piazzetta Bernardi in un sistema unitario con la nuova piazza di progetto;
- riqualificazione e riorganizzazione dell'ingresso ed intersezione su via Plinia mediante nuova pavimentazione rialzata in asfalto stampato colorato sull'intersezione e mediante la riorganizzazione dei posti auto esistenti;

SCHEDA NORMA DELLA VARIANTE URBANISTICA

A.T.O. nr. 2	P.I. VIGENTE	P.I. VARIANTE
Superficie ambito	11.170 Mq	11.170 Mq
Superficie territoriale	9.860 Mq	9.860 Mq
Destinazioni urbanistiche	D3/19 A/7 SD	C2 (residenziale) Sb/c (Piazza)
Indice edilizio	2,50 mc/mq	1,75 mc/mq
Altezza massima	31,00 mt per la ZTO D3/19 9,50 per la ZTO A/7	16,50 mt
Volume potenziale, di cui:	24.650 mc (da PRG)	17.132 mc
<i>alberghiero</i>	16.180 mc (volume esistente)	----
<i>residenziale</i>	---	14.107 mc
<i>commerciale di vicinato</i>	---	2.200 mc (647 mq)
<i>Direzionale</i>	---	825 mc (275 mq)
Sup. coperta	2.660 mq	2.200 mq

A.T.O. nr. 2	CARATURE URBANISTICHE
<u>Caratura urbanistica e insediativa a progetto in variante al P.I.:</u>	
Z.T.O. C2/4	i.e. max 1,75 mc/mq
Superficie territoriale z.t.o.	mq. 9.860
Volume edificabile	mc. 17.132
H max.	mt. 16,50
Modalità di attuazione:	P.U.A. art. 7 delle N.T.O. del P.I.
Destinazione :	Prevalentemente residenziale con attività complementari e compatibili alla residenza. (Rif.to art. 18.2 delle N.T.O. del P.I.)
Prescrizioni:	Soggetta a corresponsione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 c. 4 del D.P.R. 380/01
Z.T.O. SBC/14	
Superficie territoriale z.t.o.	mq. 1725
Destinazione di zona :	Aree per attrezzature di interesse comune civile (Piazza)
PUA / 38	
Destinazioni d'uso principale :	RESIDENZIALE

REPERTORIO NORMATIVO DELLE Z.T.O. MODIFICATE A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE URBANISTICA

REPERTORIO NORMATIVO – Zone A				
TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Indice di edificabilità fondiaria	Altezza massima edifici (mt)	Prescrizioni
		Massimo (mc/mq)		
A	7	-	-	<p style="color: black; font-size: small;">All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui alla Zona D3/19-</p> <p style="color: red; font-size: small;">All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui alla Zona C2/4</p>
<ul style="list-style-type: none"> SCHEDA MODIFICATA A SEGUITO DELLA VARIANTE IN COLOR ROSSO IL TESTO AGGIORNATO SBARRATO IL TESTO CHE VIENE STRALCIATO 				

REPERTORIO NORMATIVO – Zone D3 - VT					
TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Indice di edificabilità fondiaria - territoriale	Altezza massima edifici (mt)	Modalità di attuazione	Prescrizioni
		(mc/mq)			
D3	19	2,50	31,00	DIRETTO	***
<ul style="list-style-type: none"> SCHEDA SOPPRESSA e SOSTITUITA CON LA NUOVA ZTO C2/4 					

REPERTORIO NORMATIVO DELLE NUOVE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A SEGUITO DELLA VARIANTE

REPERTORIO NORMATIVO – Zone C2					
TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Indice di edificabilità territoriale	Altezza massima edifici (mt)	Modalità di attuazione	Prescrizioni
		Massimo (mc/mq)			
C2	4	1,75	16,50	PUA	**
** soggetta a corresponsione del Contributo Straordinario ai sensi dell'art. 16 comma 4 del DPR 380/01					

REPERTORIO NORMATIVO – PUA				
TIPO ZONA P.I.	N°	DENOMINAZIONE	DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	APPROVAZIONE
PUA/	38		RESIDENZIALE	

REPERTORIO NORMATIVO – Aree a servizi				
TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	DESTINAZIONE DI ZONA	Note	Prescrizioni
Sb/c	14	Aree per attrezzature di interesse comune civile	Piazza	-