



SINDACO
Riccardo Mortandello

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Luca Fanton

UFFICIO TECNICO
Andrea Rinaldo
Omar Castello

LOCALIZZAZIONE
DELLA VARIANTE

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

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

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

ALL. A

**VARIANTE NR. 9 AL
PIANO INTERVENTI**

Data 24/06/2024

**RELAZIONE TECNICA
E SCHEDA NORMA**

VARIANTE NR. 9 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. 54 del 28/03/2024 ai sensi della art. 6 della L.R. 11/2004, il cui rilevante interesse pubblico è stato esplicitato nel provvedimento di Giunta Comunale nr. 85 del 28-06-2023.

Il beneficio collettivo sarà attuato mediante:

- il potenziamento e completamento dei servizi a standard urbanistici dell'area a parcheggio pubblico al servizio del palazzetto dello sport "Palaberta" di via Lachina;
- potenziamento e riqualificazione degli spazi a parcheggio legati al palazzetto dello sport comunale, "Palaberta";
- riqualificazione ambientale e paesaggistica;
- la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture viarie (strade, marciapiedi, itinerari ciclo/pedonali, percorsi vita, etc.), di rilevante interesse comunale e sovracomunale;
- il riordino degli insediamenti esistenti anche attraverso l'ammodernamento ed il rinnovo delle urbanizzazioni;
- la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale e, più in generale, la rigenerazione urbana sostenibile;

Le Zone Omogenee dell'attuale Piano Interventi vigente e che sono oggetto di variazione urbanistica sono le seguenti:

P.I. VIGENTE

- F5/1

|

P.I. di VARIANTE

D2/3 (PUA/39)

La Zona F5/1 viene soppressa e sostituita dalla nuova ZTO D2/3 la cui disciplina si rifà all'art. 87 delle NTO vigenti (insediamenti commerciali, direzionali ed artigianato di servizio) e alla scheda di repertorio sotto riportata.

L'attuazione della nuova ZTO D2/3 dovrà avvenire mediante un Piano Urbanistico Attuativo che sarà disciplinato nel Repertorio Normativo nella nuova Zona PUA nr. 39.

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

Trattasi del cambio di destinazione della vigente ZTO **F5/1** (aree attrezzate per attività sportive, ricreative, del tempo libero di cui all'art. 109 delle N.T.O. del PI) a ZTO **D2** (insediamenti commerciali, direzionali ed artigianato di servizio di cui all'art. 87 delle N.T.O. del PI), mediante la demolizione dell'esistente *Dancing Casablanca* e la realizzazione di:

- **un'unica media struttura commerciale** con superficie lorda di pavimento (S.L.P.) non superiore a mq 3.800, avente superficie di vendita non superiore a mq 2.500 di cui:
 - ✘ superficie di vendita prodotti alimentari: mq 1.500;
 - ✘ superficie di vendita prodotti non alimentari: mq 1.000;

A fronte della presente variante il promotore dell'accordo pubblico-privato, attraverso apposito Atto Unilaterale d'Obbligo registrato presso il Notaio Giampiero Luca di Abano Terme (PD) e acquisito al protocollo comunale nr. 14393 del 18-06-2024, si è impegnato a realizzare a propria cura e spese e a cessione al Comune:

- un'area a parcheggio a servizio del Palaberta, per una superficie di mq. 4.680 quale contributo straordinario, ai sensi dell'art. 16, comma 4 d-ter) del D.P.R. 380/2001;
- un ponte carraio per l'agevole collegamento del nuovo parcheggio con il Palaberta quale contributo straordinario, ai sensi dell'art. 16, comma 4 d-ter) del D.P.R. 380/2001;
- il potenziamento del relativo collegamento ciclo-pedonale tra il parcheggio e il Palaberta quale contributo straordinario, ai sensi dell'art. 16, comma 4 d-ter) del D.P.R. 380/2001;
- le opere di urbanizzazione primaria, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, consistenti in:
 - ✘ parcheggio privato con vincolo ad uso pubblico senza limitazioni di orario e con manutenzione a carico del soggetto proprietario, per una superficie non inferiore a mq 3.420;
 - ✘ verde pubblico, da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, per una superficie non inferiore a mq 1.145, oltre a mq 573 relativi alla scarpata dello scolo consorziale, con realizzazione anche, all'interno del verde pubblico, di un percorso pedonale come riportato negli elaborati grafici;
- destinazione, nell'ambito della superficie fondiaria, di un'area a parcheggio privato non inferiore a mq 2.515.

SCHEMA NORMA DELLA VARIANTE URBANISTICA

	P.I. VIGENTE	P.I. A VARIANTE
Superficie ambito (catastale)	22.117 mq	22.117 mq
Superficie territoriale (reale)	22.085 mq	22.085 mq
Superficie fondiaria di progetto	22.085 mq	10.947 mq
Destinazione urbanistica	F5/1 <i>Area attrezzata per attività sportive, ricreative, mpo libero e servizi inclusivi di attuazione privata, ad uso pubblico</i>	D2 <i>Commerciale</i> (art. 87 delle NTO-PI)
Indice edilizio	Secondo l'esistente	----
Altezza massima sottotrave	---	5,5 mt
Sup. coperta lorda massima	1.000 mq	3.800 mq
Sup. commerciale lorda di pavimento massima (media strutt. di vendita) di cui:	----	2.500 mq
- Alimentare	----	1.500 mq
- Non alimentare	----	1.000 mq
Superficie a parcheggio, di cui:		12.673 mq
- privato ad uso pubblico	----	4.300 mq
- parcheggio privato		3.693 mq
- parcheggio pubblico (contributo straordinario)		4.680 mq
Superficie a verde pubblico	---	1.360 mq
Superficie scarpata pubblica	---	573 mq
Superficie a viabilità di cui:		225 mq
- viabilità pubblica	----	113 mq
- per accesso al parcheggio (contributo straordinario)		112 mq

A.T.O. nr. 2	CARATURE URBANISTICHE	
<u>Caratura urbanistica e insediativa a progetto in variante al P.I.:</u>		
Z.T.O. D2	mq. 22.085 (superficie territoriale da z.t.o.)	
Destinazione Insediamenti commerciali, direzionali ed artigianato di servizio (art. 87 N.T.O. del P.I.)		
Sup. urbanistica edificabile	mq. 3.800	
Nr. piani fuori terra	Max. 1	H max. 5,5 mt
Modalità di attuazione: P.U.A. (art. 5 c. 1 lett. b) delle N.T.O. del P.I.)		
<u>Destinazioni d'uso a progetto all'interno della ZTO di variante:</u>		
		sup. coperta
- destinazione commerciale	mq. 3.800	
<i>Superficie di vendita totale max</i>	<i>mq. 2.500</i>	
<i>di cui:</i>		
-superficie di vendita alimentare	mq. 1.500	
-superficie di vendita non alimentare	mq. 1.000	
<u>Contributo straordinario:</u>		
Realizzazione e cessione gratuita al Comune di un'area a parcheggio a servizio del Palaberta di superficie di 4.680 mq, oltre alla realizzazione di un nuovo accesso carraio fronte Palaberta, con riqualificazione del relativo percorso ciclo-pedonale di accesso al Palaberta		

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

REPERTORIO NORMATIVO – Aree a servizi				
TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	DESTINAZIONE DI ZONA	Note	Prescrizioni
F5	1	Area attrezzata per attività sportive, ricreative, tempo libero e servizi inclusivi di attuazione privata, ad uso pubblico	Sala da Ballo	Destinazione d'uso a sala da ballo; <ul style="list-style-type: none"> • indice di edificabilità secondo l'esistente con possibilità di adeguamento alla legislazione vigente in materia di sanità e sicurezza. • Ampliamento massimo di mq 100 finalizzato al miglioramento delle strutture di servizio senza aumento della ricettività.
* SCHEDA SOPPRESSA e SOSTITUITA CON LA NUOVA ZTO D2/3				

REPERTORIO NORMATIVO – Zone D1 - D2					
TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Rapporto di copertura	Altezza massima edifici	Modalità di attuazione	Prescrizioni
			mt		
D2	3	---	5,50	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/	39		COMMERCIALE	