

**COMUNE DI
PONSO**

Provincia di Padova



PIANO DEGLI INTERVENTI
Variante puntuale per
trasformazione area F3 di proprietà
comunale in lotto produttivo in
ambito consolidato

variante

5

2020

RELAZIONE TECNICA



IL SINDACO:
Matteo Chiodin

Urbanista
Mauro Costantini

ADOTTATO:

APPROVATO:

DATA:

NOVEMBRE 2020

Premessa

Il Comune di Ponso è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato con Delibera della Giunta Provinciale di Padova n. 219 del 02.12.2013, e successivamente di Piano degli Interventi approvato con D.C.C. n.° 32 del 15-10-2014

Successivamente è stata approvata una variante puntuale per la ZTO D1/3 mediante accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 (adottata con DCC n. 19 del 21.12.2015 e approvata con DCC n. 5 del 29.04.2016), più recentemente sono state redatte ulteriori due varianti parziali

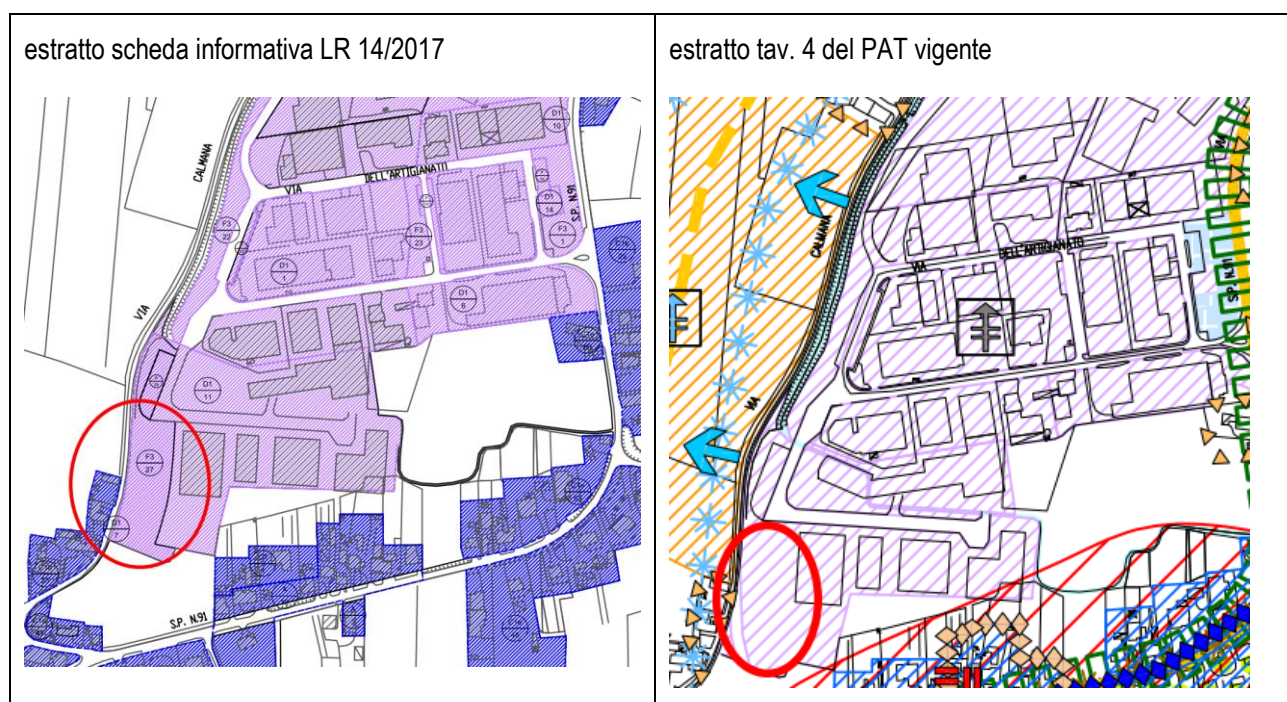
La presente proposta di variante è volta modificare la destinazione d'uso di un ambito di proprietà del Comune di Ponso, distinto al NCT al foglio 9° mappali n. 698 e 761, all'interno della zona produttiva posta immediatamente a sud del capoluogo, lungo la S.P. 91, da zona a verde a lotto produttivo edificabile.

La proposta rientra nel contesto delle modifiche volte a favorire percorsi di alienazione e valorizzazione immobiliare della proprietà comunale anche secondo gli indirizzi e criteri dettati dal D.L. 25 giugno 2008 n. 112 art. 58, comma 1, del (convertito in legge, con modifiche, dall'art. 1 della Legge 133/2008).

Oltre l'evidente beneficio pubblico derivante dal "ristoro economico" che potrà derivare dalla alienazione conseguente alla nuova previsione, va sottolineato che la previsione sarà anche in grado offrire opportunità insediativa per attività economiche senza attingere a percorsi espansivi che comportino la sottrazione di suolo agricolo.

Un percorso di "densificazione" conforme ai più recenti indirizzi rispetto al contenimento del "consumo del suolo" fortemente ribadito anche dalla L.R. 14/2017 (la cosiddetta legge "2050 consumo del suolo zero"), l'ambito interessato risulta infatti interno al tessuto urbano consolidato del PAT e rilevato con la scheda informativa ai sensi art. 4 comma 5 della medesima legge trasmessa alla Regione nell'agosto 2017.

Secondo il PAT vigente l'ambito rientra in "aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttive".



OGGETTO DELLA MODIFICA

Come richiamato in premessa la presente verifica di assoggettabilità riguarda la Variante al Piano degli Interventi del Comune di Ponso (Pd), che propone la trasformazione di un'area di proprietà comunale da zona F (verde pubblico) a zona D (produttiva di completamento) ai fini della valorizzazione del patrimonio comunale e del Piano delle Alienazioni, disposizioni contenute nell'art. 58, comma 2, del DL. n. 112/08, convertito in Legge n. 133/08.

L'area di intervento interessa parte dell'area F3/27 (5716 mq su 6799 dell'intera area):



Foto aerea dell'intera area F3/27 dalla superficie di 6799 mq. In catasto mappali n. 698, 761, 692, 685, Foglio 9.

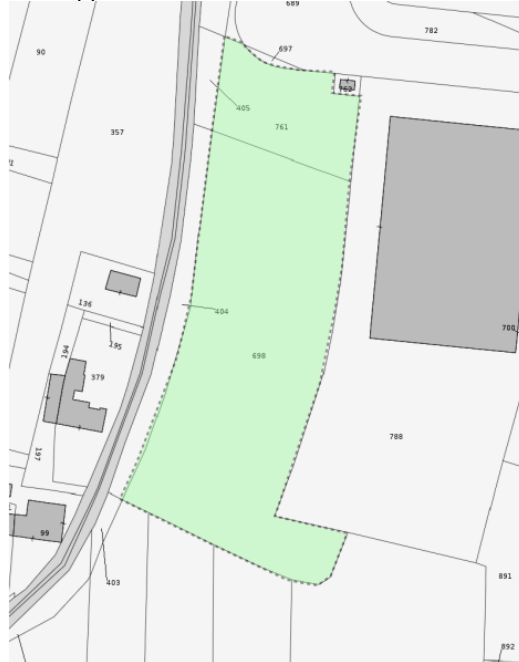


Foto aerea della sola porzione di area F3/27 interessata dall'intervento di riclassificazione (5413 mq). In catasto mappali n. 698 e 761 Foglio 9.

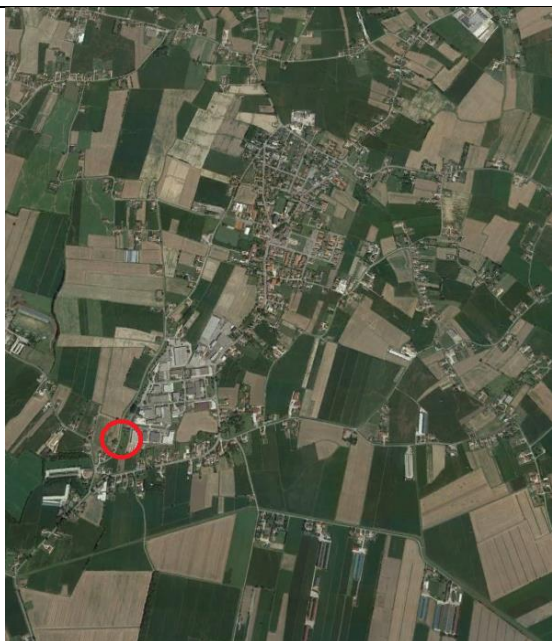
Mappali di proprietà comunale a verde pubblico



Mappali catastali interessati dall'intervento



La proposta di intervento riguarda l'area di proprietà comunale all'interno della zona produttiva del Comune di Ponso localizzata nella parte sud – ovest del comune, come dai seguenti estratti:



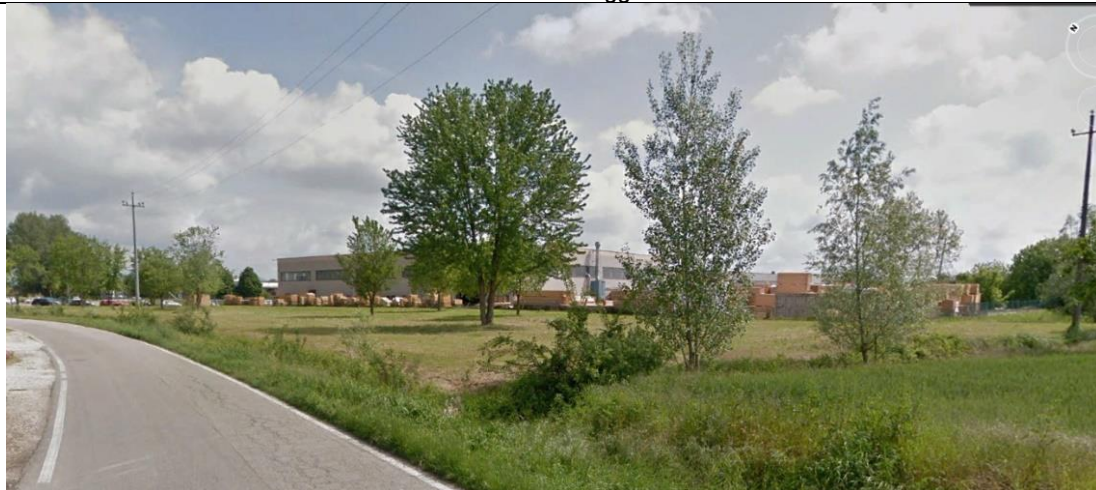
Localizzazione dell'intervento – visuale dall'alto



ingrandimento su area oggetto di intervento

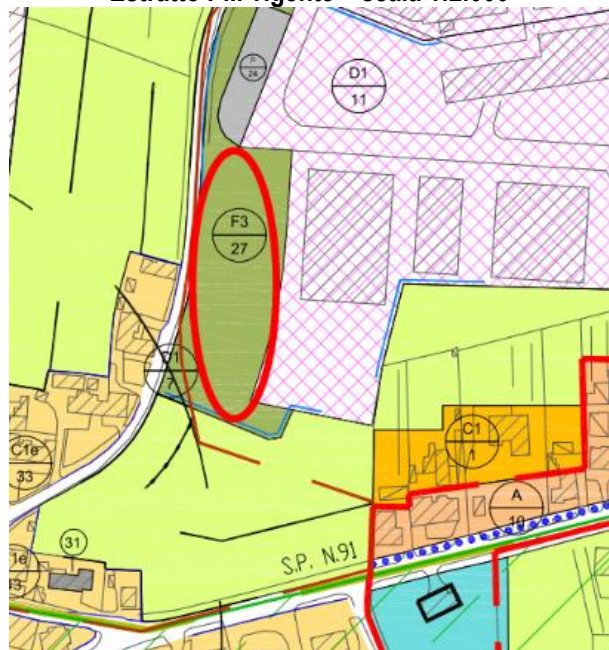


Veduta da nord – ovest sull'area oggetto di riclassificazione



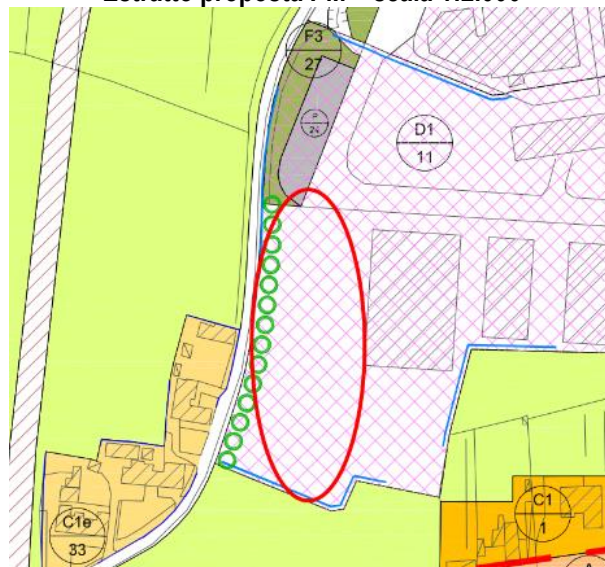
Veduta da sud - ovest

Estratto P.I. vigente – scala 1:2.000



Art.24.3 F3 _ Aree a parco per il gioco e lo sport

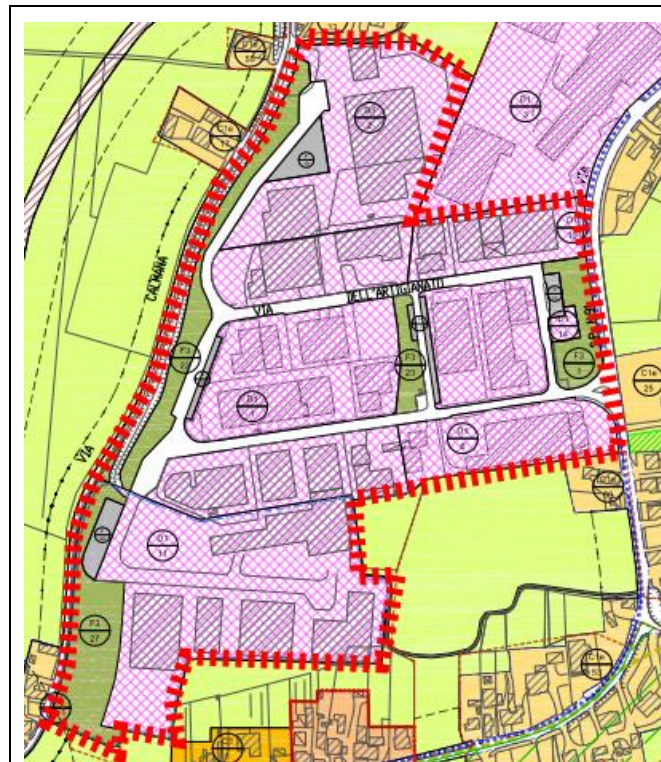
Estratto proposta P.I. – scala 1:2.000



Art.12 Zona D1 _ Attività produttive secondarie e terziarie

La variante al PRG consiste quindi nella trasformazione della destinazione urbanistica dell'area da zona servizi F3.27 (Aree a parco per il gioco e lo sport) a zona produttiva di tipo D1/11 (Attività produttive secondarie e terziarie).

Nell'ambito produttivo complessivo risulta dotato delle seguenti infrastrutture a standard:



Superficie ZTO
produttive dell'ambito

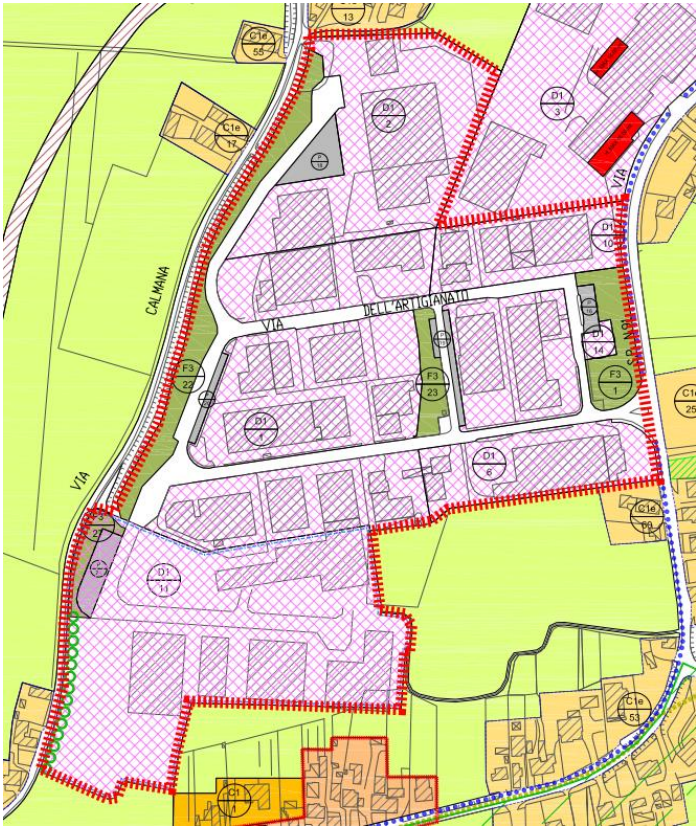
D1 11	38.770
D1 6	8.843
D1 1	43.279
D1 14	544
D1 10	7.486
D1 2	19.004
sommano	117.926

dotazione standard

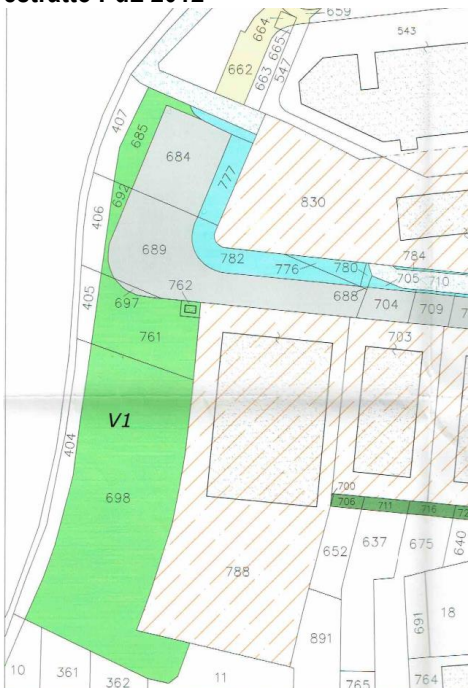
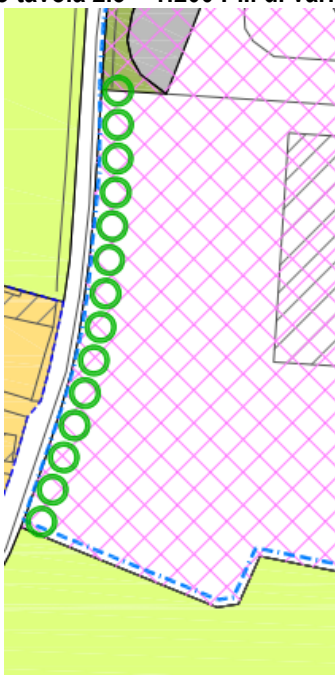
P 24	2032
F3 22	5.438
P 20	1.280
P 18	384
F3 23	1.541
P 19	578
F3 1	3.426
P 16	429
F3 27	6.799
totale	19.875

Deriva che l'attuale dotazione di superfici a standard della zona produttiva in oggetto è pari al **16,8%** della superficie fondiaria produttiva a fronte di uno standard minimo che l'art. 32 punto 3 lett. b della L.R. 11/2004 indica pari al 10% della superficie produttiva.

Con la modifica di cui alla presente proposta di variante si determina la trasformazione di una quota dell'area F3/37 in superficie fondiaria della ZTO D1/11 per mq 5.716 da cui deriva i seguenti quadro stereometrico di dimensionamento:

	Superficie	ZTO	dotazione standard	
	produttive dell'ambito			
	D1 11	44.183	P 24	2032
	D1 6	8.843	F3 22	5.438
	D1 1	43.279	P 20	1.280
	D1 14	544	P 18	384
	D1 10	7.486	F3 23	1.541
	D1 2	19.004	P 19	578
	sommano	123.339	F3 1	3.426
			P 16	429
			F3 27	1.386
			totale	14.462

Con la trasformazione il rapporto fra superficie produttiva e standard risulta quindi pari al 11,72%, ovvero un parametro ancora superiore al minimo di legge del 10% di cui all'art. 32 punto 3 lett. b della L.R. 11/2004 e quindi compatibile con il criterio del mantenimento di una adeguata dotazione di superfici a servizi nel comparto considerato.

estratto PdL 2012 	estratto tavola 2.3 – 1:200 P.I. di variante 
---	--

Al fine di garantire una corretta mitigazione sul lato ovest, ovvero verso via Calmana e il territorio prevalentemente rurale oltre questa, viene proposta una indicazione normativa per la realizzazione di un filare alberato a continuità anche dell'effetto "filtro e mediazione" della serie degli spazi verdi posti lungo la medesima via nella porzione più a nord della zona produttiva. Il filare si attesterà lungo il fosso lato strada che rimane escluso della proposta di trasformazione (mappali 404 e 405 già esclusi dal PdL originario del 2012).

Per quanto riguarda il tema della invarianza idraulica la dimensione della trasformazione si inquadra come trasformazione di "modesta impermeabilizzazione potenziale" ai sensi dell'allegato A della DGR 2948/2009.

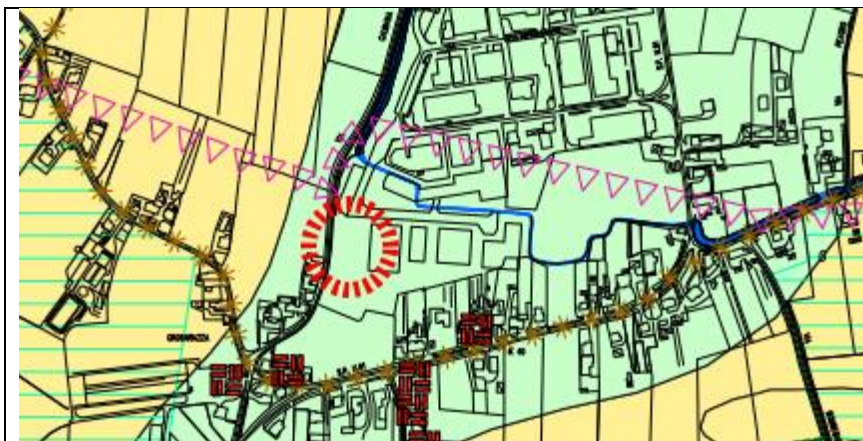
Appare impossibile alla scala della presente variante al Piano degli Interventi poter fornire indicazioni normative di "carattere esecutivo" per la laminazione delle acque meteoriche ai fini dell'invarianza idraulica, anche per uno scenario specifico difficilmente definibile non solo in termini di superficie coperta (che in base alla normativa vigente è fissato in un massimo del 50% del lotto edificabile, art 12 delle NTO) ma anche in termini di potenziale impermeabilizzazione con piazzali e spazi di manovra.

ALLEGATO A alla Dgr n. 2948 del 06 ottobre 2009

pag. 4/6

Classe di Intervento	Definizione
Trascurabile impermeabilizzazione potenziale	intervento su superfici di estensione inferiore a 0.1 ha
Modesta impermeabilizzazione potenziale	Intervento su superfici comprese fra 0.1 e 1 ha
Significativa impermeabilizzazione potenziale	Intervento su superfici comprese fra 1 e 10 ha; interventi su superfici di estensione oltre 10 ha con $Imp < 0,3$
Marcata impermeabilizzazione potenziale	Intervento su superfici superiori a 10 ha con $Imp > 0,3$

Si rende pertanto necessario subordinare un futuro intervento edilizio alla approvazione dello specifico studio di compatibilità idraulica da parte degli organi competenti, come indicato anche nel Prontuario della Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale del P.I. vigente.



In merito va anche segnalato che l'ambito in oggetto ricade in zona classificata "idonea" da punto di vista idrogeologico nella Tavola 3 del PAT "fragilità"

COMPATIBILITA' IDRAULICA

Articolo 6 – contenimento delle acque meteoriche

Tutti gli interventi di trasformazione sono soggetti alle prescrizioni indicate nella Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) del percorsi di pianificazione pregressi qui confermati.

In ogni caso caso valgono le seguenti norme:

- I tetti, le coperture e le superfici fabbricate in genere, esposti alle acque meteoriche, devono essere predisposti, costruiti od organizzati in modo tale da permettere la raccolta, il convogliamento e l'allontanamento delle acque stesse.
- Le tubazioni verticali, di norma devono essere isolate e indipendenti dalle murature e devono essere di sviluppo tale per cui sia garantito il convogliamento delle acque meteoriche fino alla immissione nella rete fognaria delle acque bianche.
- Nel punto di innesto dei tubi pluviali con la rete fognaria orizzontale, devono essere rispettate tutte le prescrizioni date dall'Ente competente.
- Nel caso in cui la fognatura Comunale non esista ancora e salvo l'obbligo di doversi allacciare alla medesima non appena approntata, le acque meteoriche potranno essere lasciate liberamente alla base dei pluviali, tenendo presente tutti gli accorgimenti necessari per far defluire le acque a distanza dai muri perimetrali, affinché le stesse siano assorbite dal terreno.
- Nelle nuove costruzioni particolare attenzione dovrà essere rivolta al mantenimento della permeabilità del suolo, evitando pavimentazioni impermeabilizzanti almeno per il 50% della superficie scoperta.

In tutti gli interventi di nuova urbanizzazione con lo strumento urbanistico attuativo dovranno essere approfondite e verificate le condizioni poste dalla VCI e acquisti specifico parere degli organi competenti.

Le sistemazioni a verde, le sistemazioni stradali, i tombinamenti, le modifiche dei fossi e delle rete di scolo dovrà avvenire secondo le specifiche direttive degli organi competenti anche ai sensi della Dgr n. 2948 del 06 ottobre 2009 e ss.mm.ii

ELABORATI DELLA VARIANTE

La variante in oggetto interviene a modificare i seguenti elaborati del Piano degli Interventi vigente:

REPERTORIO NORMATIVO ZONE OMOGENEE:

zone produttive:

STATO DI FATTO					
Z.T.O.		SUPERFICIE		CUBATURA ESISTENTE	NOTE A PRESCRIZIONI
TIPO	N°	TERRIT. mq	FOND. mq		
D1	1		43.279		
D1	2		19.004		
D1	3		35.708		dove indicato graficamente negli elaborati grafici di P.I. l'altezza massima è quella indicata nell'elaborato grafico stesso
D1	5		1.716		
D1	6		8.843		
D1	11		44.183		Intervento di nuova edificazione su superficie fondiaria maggiore di 1.000 mq soggetto a valutazione di compatibilità idraulica (VCI) e realizzazione filare alberato con essenze locali lungo il perimetro ovest lungo via Calmana.
D1	8		4.162		
D1	10		7.486		
D1	12		4.727		
D1	13		4.442		
D1	14		544		
TOT			174.094		
D3	1	24.056			
TOT		24.056			
D4	1	46.116			
TOT		46.116			

Aree a servizi:

STATO DI FATTO			DI PROGETTO	
Z.T.O.	SUPERFICIE		DI CUI NEL P.U.A.	SUPERFICIE
	TIPO	N°		
F1	1	12.008		
TOT		12.008		
F2	1	5.196		
F2	2	2.335		
F2	3	4.002		
F2	4	1.311		
F2	5			7.874
F2	6	1.739		
F2	7	10.503		
F2	8	922		
F2	9	755		
F2	10	1.888		
F2	11	242		
TOT		28.891		7.874

STATO DI FATTO			DI PROGETTO	
F3	1	3.426		
F3	2	1.409		
F3	3	480		
F3	4	1.254		
F3	5		7.860	
F3	6	2.316		
F3	8	579		
F3	9	545		
F3	10	1.317		
F3	11	212		
F3	12	113		
F3	13	610		
F3	14	74		
F3	15			49.975
F3	16			41.741
F3	17			10.303
F3	18	10.307		
F3	19	19.115		
F3	20	7.978		
F3	21	45.810		
F3	22	5.438		
F3	23	1.541		
F3	24	2.032		
F3	25	990		
F3	26			63.670
F3	27		1.386	
TOT		105.545	9.246	165.689

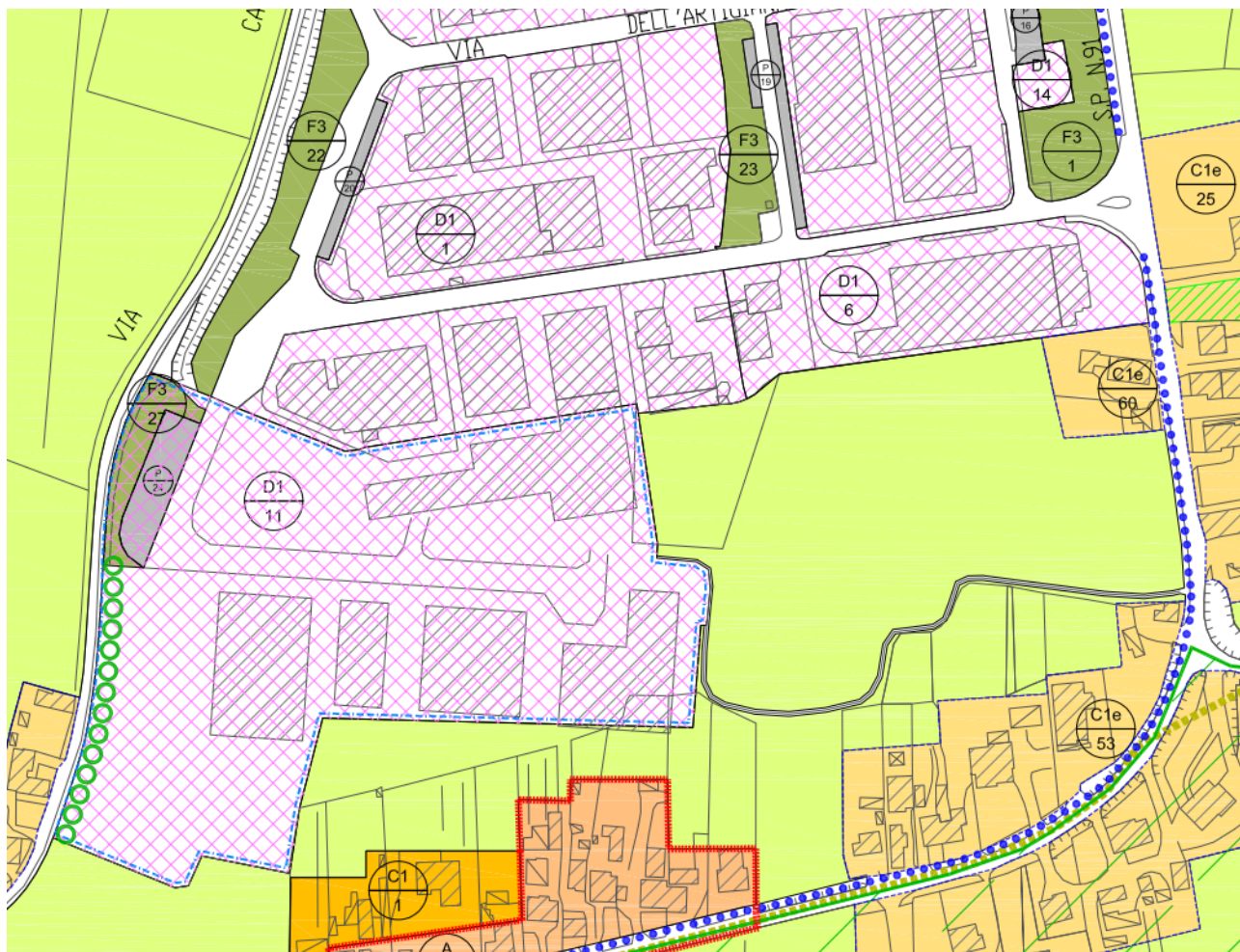
F4	1			597
F4	2	1.160		
F4	3	38		
F4	4	109		
F4	5	204		
F4	6	249		
F4	7	128		
F4	8	1.421		
F4	9	175		
F4	10	490		
F4	11	9		
F4	13	3.743		
F4	14	369		
F4	15	863		
F4	16	429		
F4	17	713		
F4	18	1.280		
F4	19	578		
F4	20	384		
F4	21	564		
F4	22	1.147		
F4	23	241		
F4	24		1.035	
TOT		14.290	1.035	597
F5	1	465		
F5	2	3.827		
F5	3	2.388		
TOT		6.679		
sommano		167.414	15.693	174.160
TOTALE		351.855		

Elaborato grafico:

estratto tavole:

1.2 scala 1:5000 – intero territorio comunale sud

2.3 scala 1:2000 – “Ciesazza”



Art.12  Zona D1 _ Attività produttive secondarie e terziarie

Art.11  Alberature di progetto

La variante si compone quindi dei seguenti elaborati:

- relazione tecnica
- repertorio normativo zone omogenee
- tav. 1.2 scala 1:5000 – intero territorio comunale sud
- tav. 2.3 scala 1:2000 – “Ciesazza”

Allegati:

- Vas – verifica assoggettabilità
- Vinca – dichiarazione
- VCI - asseverazione