

COMUNE DI NOALE

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA



VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

Approvazione D.G.R. n.2658 del 4 Agosto 2000

VARIANTE PARZIALE

**Secondo le disposizioni della L.R. n. 11 del 16 febbraio 2010
e con le procedure dell'art. 50 commi 9-14 L.R. 61/1985**

RELAZIONE

Il Sindaco : Patrizia Andreotti

Il Segretario Comunale:

Progettista: dott. arch. Giovanni Scantamburlo
collaboratore : arch. Stefano Barbiero

VARIANTE PARZIALE AL PRG
(Cambio di destinazione di zona area pubblica via Coppadoro)

1. INQUADRAMENTO DEL PROGETTO
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE
 - 2.1 Piano Paesistico Regionale
 - 2.2 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
 - 2.3 Piano Regolatore Generale
 - 2.4 PAT adottato
3. FINALITA' DELLA PROPOSTA DI VARIANTE PER RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA,
AMBIENTALE E URBANA
 - 3.1 Inquadramento territoriale e fotografico
 - 3.2 Il Progetto di variante
 - 3.3 Reti viarie e tecnologiche
4. EFFETTI SULLE COMPONENTI AMBIENTALI
 - 4.1 Idrogeomorfologia
 - 4.2 Elementi del paesaggio
 - 4.3 Ecosistemi
 - 4.4 Rumore
 - 4.5 Qualità dell'aria
5. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE
6. CONSIDERAZIONI FINALI
7. ALLEGATI
 - Relazione ;
 - tav. 1 Estratto strumento urbanistico (P.R.G.) vigente;
 - tav. 2 Estratto strumento urbanistico (P.R.G.) in variante;
 - Normativa speciale per la zona A1 vigente, Area ex Consorzio Agrario;
 - Normativa speciale per la zona A1 in variante, Area ex Consorzio Agrario;
 - Relazione Verifica dimensionamento;
 - Relazione compatibilità idraulica.

1. INQUADRAMENTO DEL PROGETTO

La proposta che viene presentata riguarda il terreno di proprietà del Comune di Noale posto in via Coppadoro, censito catastalmente al C.T. foglio 16 particella 1301 di are 08 ca 30 .



Vista dall'alto dell'area parcheggio di Via Coppadoro.

E'obiettivo e interesse dell'Amministrazione comunale procedere con la valorizzazione dell'area di proprietà pubblica, sopra descritta , mediante corrispondente variante urbanistica, da Z.T.O. F – *parcheggio* , a ZTO B 3* speciale, residenziale di completamento , con indice fondiario 1 mc/mq .

Tale valorizzazione permetterà di procedere all'alienazione per l'acquisizione , mediante accordo di permuta, della proprietà dell'immobile costituito dal terreno censito al C.T. del Comune di Noale, fg. 16 particella 686 e particella 687 , della superficie complessiva di mq 2.430 avente destinazione : *parco* , per poter in tal modo completare l'accorpamento nella area avente destinazione ZTO F – Area a parco , gioco e sport, di via dei Tigli posta a nord-est oltre il fiume Marzenego, denominata impianti sportivi di via dei Tigli.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

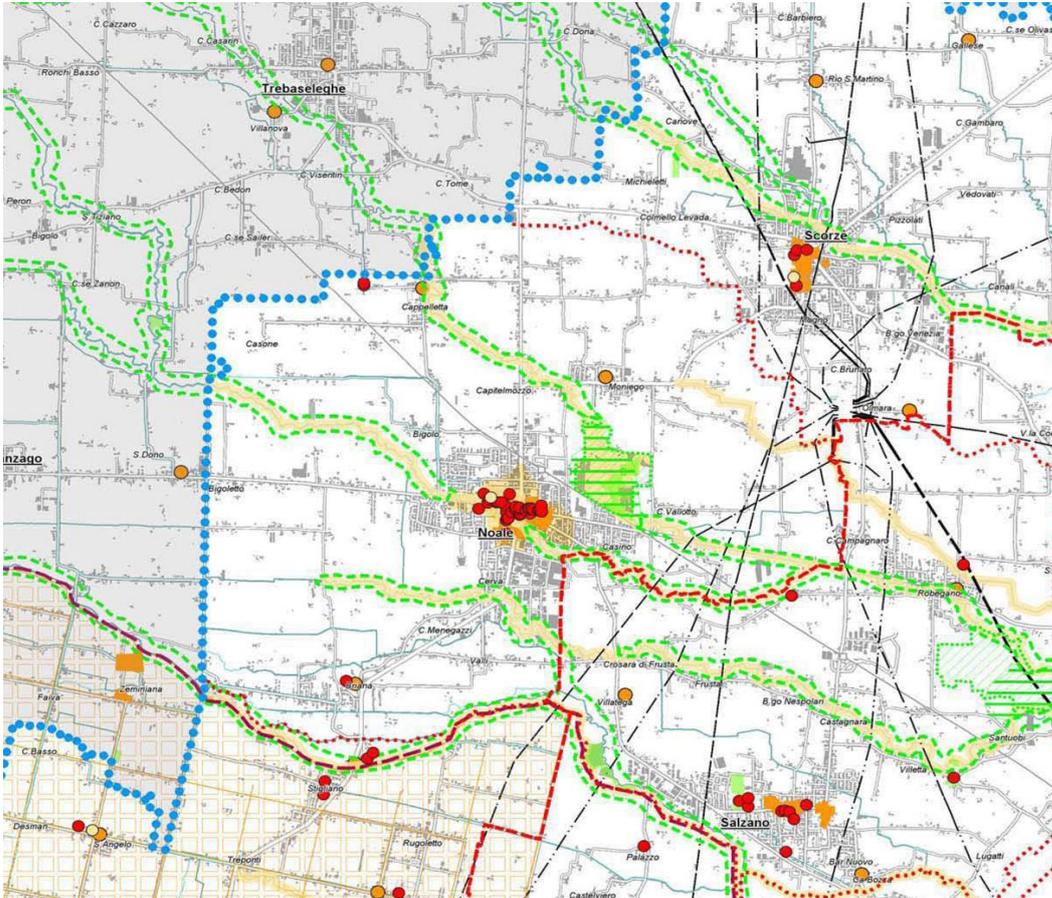
2.1 PTRC

Variante parziale al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC 2009) con attribuzione della valenza paesaggistica, adottata con deliberazione della Giunta Regionale n. 427 del 10 aprile 2013.

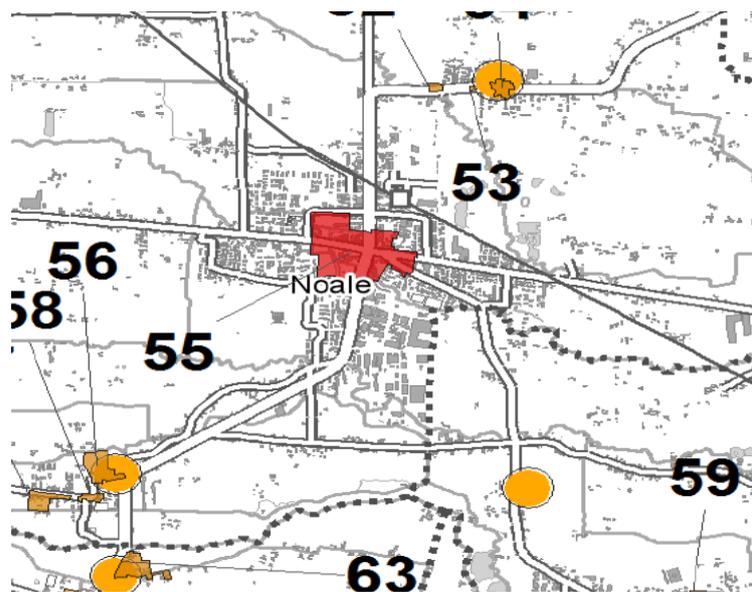


Territorio del Comune di Noale estratto da:
Tav. 09 Sistema del Territorio rurale e della rete ecologica - 21 Alta Pianura tra Brenta e Piave

2.2 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale



Territorio del Comune di Noale estratto da:
Tav. 1-2 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



Tav. VI Centri Storici
Centro Storico di Noale

2.3 Piano Regolatore Generale (D.G.R. n. 2658 del 4/8/2000)



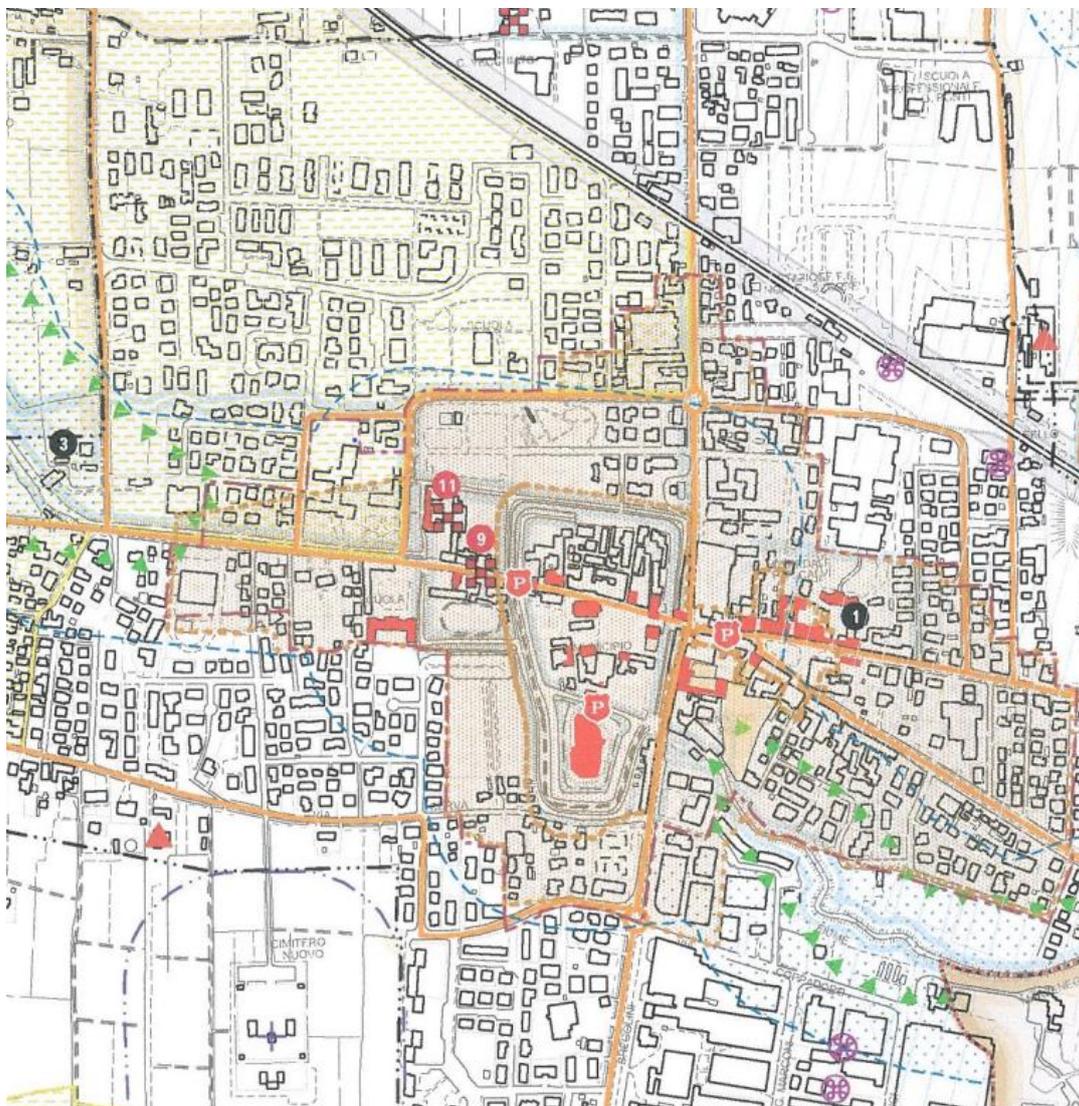
Estratto P.R.G. vigente Tav. N° 13.3 1-2 Zone significative: Capoluogo scala 1:2000

L'area di proprietà pubblica interessata dalla proposta di variante è classificata come:
Zona F 035 – 95 *Aree per parcheggi*

L'immobile suddetto ricade in area classificata dal PRG vigente in Zona Territoriale Omogenea F, di cui alla Variante Generale, approvata con D.G.R. n. 2658 del 04 agosto 2000;

in tale area prevede : 95 *Aree per parcheggi – di progetto*

2.4 P.A.T. adottato



Estratto da tav. n° 1 Carte dei vincoli e della pianificazione territoriale

Aree a vincolo paesaggistico vincolate ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs n. 42/2004:
(fiumi, torrenti, territori costieri, territori coperti da foreste e boschi, zone di interesse archeologico, ecc.)

3. FINALITA' DELLA PROPOSTA DI VARIANTE PER RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA, AMBIENTALE E URBANA

3.1 Inquadramento territoriale e fotografico

Il compendio immobiliare si trova ubicato in via Coppadoro; il terreno risulta censito catastalmente al C.T. , foglio 16 - particella 1301 di are 08 ca 30.

Attualmente nell'area risulta pressoché incolta, con presenti alcune piante sparse poiché cresciute spontaneamente ovvero per piantumazione residuale. E' contornata da una siepe sul lato nord che racchiude la proprietà di terzi , una recinzione in rete e paletti metallici, a sud cordonata che separa dal parcheggio esistente, ed infine ad ovest da marciapiede stradale.



Foto fronte sud-ovest con strada di accesso all'area .



Vista aerea “Area via Coppadoro” (a sinistra) e “area in via del Tezzon” (a destra) ansa del Fiume Marzenego (area boscata adiacente campo di calcio).

3.2 Il Progetto di variante

L’ immobile , come identificato complessivamente al punto precedente, rientra nel Piano per il 2019 delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del comune, di cui all’art. 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 “Disposizioni urgenti per lo sviluppo economica, la semplificazione , la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributari” convertito in legge con modificazioni della legge 6 agosto 2008, n. 133.

E ciò mediante specifiche variante parziale al PRG vigente, secondo le disposizioni di cui all’art. 35 della L.R. n.11 del 16 febbraio 2010, che al comma 1 del citato articolo, ammette qualora, il piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del comune, : “*..determini una nuova destinazione urbanistica dei beni ivi inseriti e sia approvato dal consiglio comunale, costituisce adozione di variante allo strumento urbanistico generale; la variante è approvata con le procedure di cui*

.... . 2. Per i comuni che non sono dotati di PAT, in deroga al comma , dell'articolo 48,ovvero con la procedura di cui ai commi da 9 a 14 del medesimo articolo 50 nel caso di varianti relative ai terreni o che comportino variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico generale vigente”.

3.3 Reti viarie e tecnologiche

L'area interessata dalla proposta di variante risulta servita dalla bretella stradale collegata a via Coppadoro sul lato sud , che si connette con la S.R. 515 (via Bregolini verso ovest).

L'ambito d'intervento è servito delle principali reti tecnologiche:

- rete acquedotto;
- rete metano;
- rete illuminazione pubblica;
- rete fognatura acque bianche;
- rete fognatura acque nere;

4. EFFETTI SULLE COMPONENTI AMBIENTALI

4.1 Idrogeomorfologia

L'area interessata ricadente nel quadrante sud-est del Centro storico di Noale , risulta contornata lungo il perimetro sul confine nord dal corso del Fiume Marzenego.

4.2 Elementi del paesaggio

L'ambito risulta ricompreso all'interno del perimetro delle “Aree di notevole interesse pubblico vincolate ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs n. 42/2004”.

In tale ambito, tra gli elementi preminenti del paesaggio , oltre alla presenza del corso d'acqua di cui sopra, si evidenzia la presenza dell'area a nord dello stesso Marzenego ove sono ubicati i campi di calcio e un'area di proprietà privata già ampiamente alberata che il Comune intende acquisire in permuta in cambio del lotto che si ricava dalla prevista valorizzazione in variante .

4.3 Ecosistemi

L'area oggetto di variante risulta inserita all'interno di un contesto già edificato, comportandone un lievissimo ampliamento (unico lotto) verso sud .

La modica volumetria residenziale ivi prevista non comporta effetti significativamente negativi sugli ecosistemi presenti in tali margini.

4.4 Rumore

Non si prevedono incrementi di rumore rispetto al contesto attuale ovvero rispetto alla previsione attuale di piano (area a parcheggio) .

4.5 Qualità dell'aria

La zona interessata riporta valori di concentrazioni di agenti inquinanti inferiori ai limiti per la protezione della salute umana.

5. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

La variazione urbanistica della presente variante riguarda:

- la modifica di destinazione da Z.T.O. F – parcheggio a Z.T.O. B 3(* speciale - valorizzazione), residenziale di completamento , con indice fondiario 1 mc/mq. Nota: da alienare mediante permuta, per l'acquisizione proprietà dell'immobile costituito dal terreno censito al CT del Comune di Noale, fg. 16 particella 686 e particella 687 , della superficie complessiva di mq 2.430 a destinazione parco, di cui all'accordo sottoscritto , reg. n. 1503/2018;

La variante al Piano come sopra delineata si pone nell'ottica della riqualificazione urbana di un importante ambito posta in adiacenza a sud-est del Centro Storico , che si interpone tra lo stesso e la prima zona industriale di Noale

La motivazione di valorizzare l'area di proprietà pubblica nasce dell'obiettivo di completare la dotazione dell'area pubblica di via dei Tigli, consentendo al Comune con l'acquisizione dell'area boscata sopra meglio indicata di dare piena attuazione al pianificazione generale (P.R.G.) che in tale ambito prevedeva un'ampia Z.T.O. F: *area a parco , gioco e sport*;

D'altronde il cambio di zona di una piccola superficie, destinata dal P.R.G. vigente a parcheggio, prevista con varianti successive alla variante generale del 2000 in ampliamento dell'area a parcheggio esistente (a meri fini di dare omogeneità d'uso), viene motivata dalla verificata sufficienza della dotazione attuale e di quella prevista nello stesso ambito.

6. CONSIDERAZIONI FINALI

Riassumendo quanto esposto si conclude che:

- la proposta di variante urbanistica è finalizzata alla valorizzazione di immobile di proprietà comunale da porre in alienazione con nuova destinazione urbanistica,

-La variante al PRG vigente non è in contrasto e non comporta modifiche al pianificazione sovra ordinata del PTCP e del PTRC adottato, con attribuzione di valenza paesaggistica;

- La variante proposta risulta ininfluente rispetto al dimensionamento ed al peso insediativo previsto dal P.R.G. vigente, in quanto si tratta di previsione di una volumetria in ampliamento a destinazione residenziale pari a 830 mc., a fronte di una sottrazione di una superficie corrispondente di mq 830 dagli standards a parcheggi;

-Infine i parametri ambientali relativi all'acqua, all'aria, al suolo e al sottosuolo non vengono alterati dall'intervento.

7. ALLEGATI

La variante di cui trattasi viene rappresentata e composta dai seguenti allegati:

- Relazione ;
- tav. 1 Estratto strumento urbanistico (P.R.G.) vigente;
- tav. 2 Estratto strumento urbanistico (P.R.G.) in variante;
- Normativa speciale per la Z.T.O. B3 *;
- Relazione verifica dimensionamento;
- Relazione idraulica.
- Dichiarazioni VAS e VincA

IL PROGETTISTA

dott. arch. Giovanni Scantamburlo