



COMUNE DI
CASALE DI SCODOSIA
PROVINCIA DI PADOVA

VARIANTE
N° 15
PRG

VARIANTE PUNTUALE
AI SENSI DELL'ART. 48 C.1 LR 11/2004
E ART. 50 C. 4 LETT H L.R. 61/85
PER INDIVIDUAZIONE AREA A SERVIZI
ZTO "F - aree a parco, gioco e sport" n° 46
RELAZIONE TECNICA

IL SINDACO:

Stefano Farinazzo

IL RESPONSABILE AREA TECNICA:

Antonio Tasso

IL PROGETTISTA:

Mauro Costantini

ADOTTATO:

APPROVATO:

DATA: MARZO 2019

Premessa:

Il Comune di Casale di Scodosia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato n. 2134 del 07.07.2000.

Successivamente sono state prodotte 14 Varianti parziali al PRG, ultima la variante per la riclassificazione di aree edificabili ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015 (varianti verdi). Il

Comune non è dotato di PAT e appartiene al PATI del Montagnanese

Il comma 1 dell'art. 48 della L.R. 11 dispone il Comune possa adottare e approvare ancora varianti ai sensi del comma quarto dell'articolo 50 della L.R. 61 comunque fino all'approvazione del primo PAT.

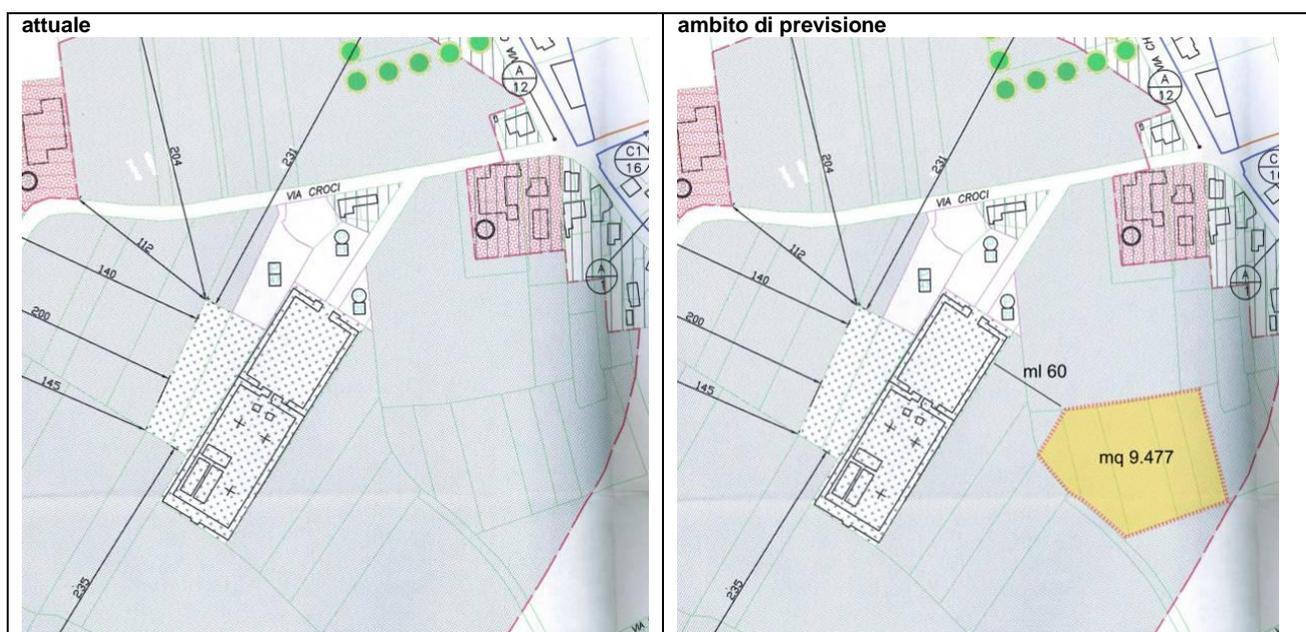
Fra i punti indicati dalla norma richiamata (e specificati nella circolare n. 6/98 pubblicata sul BUR n. 64/98) in questa sede si richiama il seguente:

Punto H:

l'individuazione di aree per attrezzature pubbliche, con superficie inferiore ai 10.000 mq., di cui al D.M. LL.PP. 2 aprile 1968, n. 1444

La presente proposta di variante e quindi volta ad introdurre nel PRG vigente un nuova zona F – aree attrezzate gioco e sport – secondo le condizioni, modalità e limiti richiamati.

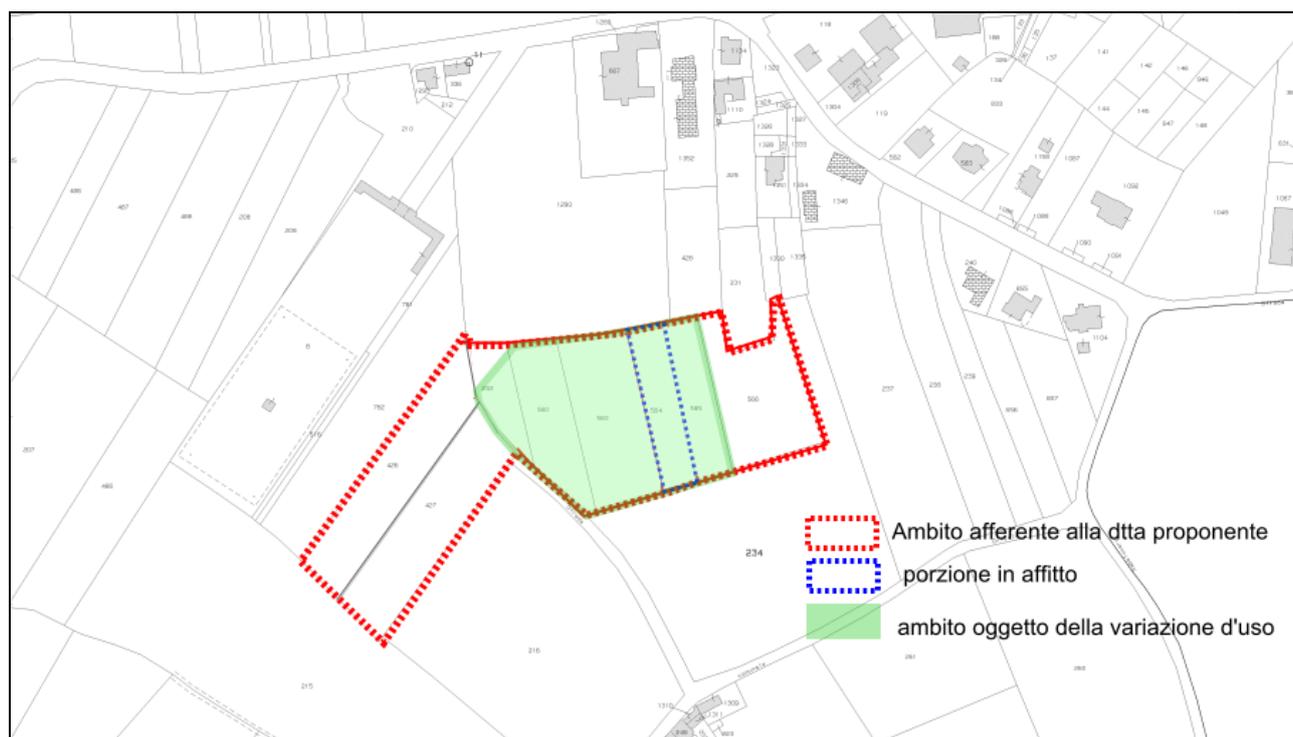
L'ambito oggetto della nuova previsione è indicato in un'area interna al perimetro della fascia di rispetto cimiteriale, ambito già oggetto di un specifica variante (variante n. 12) per l'ampliamento della struttura cimiteriale in direzione opposta a quella oggetto della proposta di modifica.



Oggetto della proposta:

Come richiamato in premessa la presente variante è volta ad individuare una particolare zona a servizi, per attività ludica, ricreativa connessa alla pet trapy, ovvero un galoppatoio, in area attualmente soggetta a rispetto cimiteriale, e deriva da una iniziativa proposta da una azienda agricola didattica locale.

La proposta è relativa alla formazione di un impianto sportivo di equitazione per attività di carattere prevalentemente didattico e terapeutico, ma anche ludico e di svago. La ditta proponente esercita attività di azienda “agricola – didattica” ed è volta allo sviluppo di uno specifico progetto di potenziamento per l’esercizio delle attività già in atto sia sotto il profilo educativo, e quindi nel rapporto anche con scuole pubbliche o altre agenzie attive sul territorio, sia sotto il profilo terapeutico, stanti i più recenti ed interessanti progressi della pet therapy e delle discipline associate nell’approccio anche alla disabilità. In merito risulta già in atto una convezione con l’IREA Morini Pedrina di Este per attività di “stage al maneggio” con “personale tecnico di 1° livello”, qualifica riconosciuta dal Coni.



Dal punto di vista urbanistico ed edilizio la proposta si sostanzia nel riconoscimento della specificità e particolarità di un uso in parte già conforme alla dimensione rurale dell’ambito. Il rispetto cimiteriale infatti non costituisce “zona omogenea”, che pertanto in termini di “zonizzazione” rimane di tipo “E” – agricola” e non limita quindi l’esercizio della attività produttiva rurale nell’area, salvo quanto riguarda la realizzazione di strutture fisse quali edifici, volumi ecc ...

La proposta è quindi quella di normare e specificare gli elementi funzionali connessi, mediante una previsione urbanistica compatibile e che garantisca il prevalente interesse pubblico.

Riferimenti normativi e disciplinari

La proposta di PRG è quella di indicare una destinazione d'uso a servizi (zona F ai sensi al D.M. 02.04.1968, n° 1444) con superficie pari a 9.477 mq. In merito appare utile richiamare la nozione consolidata per cui la previsione di destinazione a servizi può essere attuata, oltre che dall'ente pubblico mediante acquisizione e trasformazione, anche direttamente dal privato in quanto la destinazione stessa assume valore "conformativo" e non meramente preordinato all'esproprio. L'attività proposta rientra nell'elenco delle tipologie di attrezzatura afferenti alle zona per verde gioco e sport già con l'elaborato "grafia e simbologia regionali unificate per la elaborazione degli strumenti urbanistici" di cui alla DGRV 2705/1983, al n. 90 "galoppatoi" come da estratto:

OPERE DI URBANIZZAZIONE - SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE

legenda

68 - impianti incenerimento
 69 - impianti trattamento rifiuti
 70 - pubbliche discariche
 71 -
 72 -

ATTREZZATURE DI INTERSCAMBIO

73 - stazione ferroviaria
 74 - stazione autolinee extraurbane
 75 - stazione rifornimento e servizio
 76 - porto
 77 - porto turistico
 78 - autporto
 79 - aeroporto
 80 -
 81 -

c) aree attrezzature parco e per il gioco e lo sport

82 - area gioco bambini
 83 - giardino pubblico di quartiere
 84 - impianti sportivi di base
 85 - impianti sportivi agonistici
 86 - parco urbano
 87 - campi da golf
 88 - campi da tennis
 89 - piscine
 90 - galoppatoi
 91 - percorsi attrezzati
 92 - parchi extraurbani
 93 -
 94 -

d) aree per parcheggi

La struttura normativa vigente è conformata proprio ai contenuti del documento "grafia e simbologia regionali unificate per la elaborazione degli strumenti urbanistici" di cui alla DGRV 2705/1983"

estratto proposta di integrazione art. 18 delle NTA del PRG:

c) aree a parco, gioco e sport.

n°	tipo	I.F. mc x mq	I.C. % mq	Altezza massima ml
82	Area gioco bambini			
83	Giardino pubblico			
84	Impianti sportivi di base	//	//	//
85	Impianti sportivi agonistici	//	//	//
86	Parco urbano	//	5	//
88	Campi da tennis	//	5	//
89	Piscine	//	30	//
90*	Galoppatoio	//	7,5	3,50
91	Percorsi attrezzati			

Indicazioni particolari:
 Galoppatoio: l'attività indicata con il progressivo n. 47 negli elaborati grafici di PRG sono ammessi:

- ricoveri per animali (box), magazzino, selleria, locali tecnici e porticati, realizzati in legno, anche su superficie pavimentata, con copertura in simil coppo o comunque di colore rosso mattone, entro i limiti di altezza e superficie coperta di repertorio;
- sistemazioni esterne a maneggio, con le relative recinzioni ed arredi;
- coperture provvisorie limitatamente al periodo invernale entro i limiti di stagionalità previsti dalla normativa generale vigente e comunque entro il limite del 12% della superficie di zona

Prescrizioni:

- piantumazione di essenze autoctone di alto fusto lungo il perimetro e nell'ambito adiacente come indicato in grafici di PRG;
- Sistemazione idraulica lungo la viabilità di accesso;
- Superficie scoperta: dovranno essere mantenute le condizioni di permeabilità del terreno evitando pavimentazioni non drenanti;
- in caso di attività di iniziativa privata, dovrà essere stipulata una apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale che preveda le condizioni di fruibilità sociale del servizio, con particolare riguardo a fasce ed orari per attività scolastiche, ricreative e terapeutiche e di interesse pubblico e di pubblico servizio.
- Intervento soggetto a contributo straordinario di cui all'art. 16. Punto 4 lettera Dter del DPR 380/2001 e sss.mm.ii.

Il principale riferimento è dato dai criteri specificati dalla L.R. n° 30 del 30 dicembre 2016, con cui sono modificati ed integrati il comma 4 bis e ter dell'articolo 41 della legge

regionale 23 aprile 2004, n. 11 nonché il comma 5 quater dell'articolo 44 della medesima L.R. 11/2004.

In particolare, la norma richiamata specifica che nelle fasce di rispetto cimiteriale : ... *l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.*”

In merito:

- L'interesse pubblico prevalente deriva dalla particolare e puntuale destinazione d'uso prevista, finalizzata a obiettivi educativi, terapeutici e ricreativi, e viene sostanziato mediante l'obbligo del convenzionamento con l'Amministrazione Comunale per la fruizione da parte degli istituti scolastici locali, e altre agenzie del territorio. L'apertura pubblica inoltre offrirà occasioni di interesse, svago, e socializzazione anche per la accessibilità ai luoghi e ai percorsi arredati, e quindi con una concreta fruibilità pubblica dell'ambito. In merito la proposta di variante include indicazioni di arredo (piantumazioni) anche esterne all'ambito oggetto della specifica trasformazione di destinazione, al fine di integrare al meglio l'insediamento rispetto allo specifico contesto, a mitigazione e valorizzazione della dotazione ambientale del sito.
- Riguardo all'esigenza di tutela relativa agli aspetti igienico sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi si rileva che l'ambito si colloca ad una distanza minima di 60 ml dalla struttura cimiteriale, ovvero oltre il limite dei 50 ml che la norma stabilisce come parametro minimo per la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale, inoltre è il percorso più recente, dettato anche dalla richiamata variante n. 12, esprime chiaramente che la direttrice di eventuale (ulteriore) ampliamento della struttura cimiteriale si colloca sul lato opposto rispetto all'ambito in oggetto. Dal punto di vista ambientale la proposta prevede che vengano inseriti filari di alberi di alto fusto lungo tutto il perimetro d'ambito, nonché l'integrazione di arredi a verde alberato anche esterni all'ambito specifico di destinazione ma afferente alla medesima proprietà e utile a conferire all'ambito la dotazione vegetale che permetta di mitigare e filtrare rispetto alla struttura cimiteriale che incrementare in valore assoluto la dotazione vegetale dell'area. Con il convenzionamento si interverrà inoltre

per il miglioramento idraulico dell'abito, anche se l'intervento in sé non pare tale da modificare in modo significativo l'attuale permeabilità dei suoli; si tratta quindi di introdurre una miglioria quale valore aggiunto per un complessivo corretto percorso di valorizzazione. Nell'insediamento non sono previste attività che comportino la permanenza costante delle persone (come ad esempio la residenza), presenza che invece avverrà secondo i tempi e modalità di esercizio dell'attività. Le strutture previste riguardano box per cavalli e locali accessori, in legno senza strutture murarie in elevazione, e con altezza massima ml 3,50. La superficie massima ammessa è data da un indice di copertura del 7,5% della superficie dell'area, ovvero $mq\ 9.477 \times 7,50\% = mq\ 710\ mq$; un indice quindi estremamente contenuto (quasi paragonabile a quello medio delle zone agricole). La stessa tipologia rientra fra quelle previste dall'art. 44 punto 5 quinquies della L.R. 11/2004 per le zone agricole prevede che *“ Il PI, , disciplina la realizzazione di box e di recinzioni per il ricovero di cavalli, a condizione che tali strutture non si configurino come allevamento e siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità.”* Viene normata anche la prevedibile condizione in cui si rendesse necessario allestire stagionalmente coperture provvisorie (tendoni) per riparo da intemperie (freddo invernale) fissandone il limite massimo nel 12% di copertura della superficie fondiaria. Rimane infine da segnalare che l'insediamento non costituisce o rappresenta in nessun modo un “allevamento” zootecnico.

La variante proposta è soggetta al contributo straordinario di cui all'art. 16 del D.Lgs 380/2001 e ss.mm.ii. che recita:

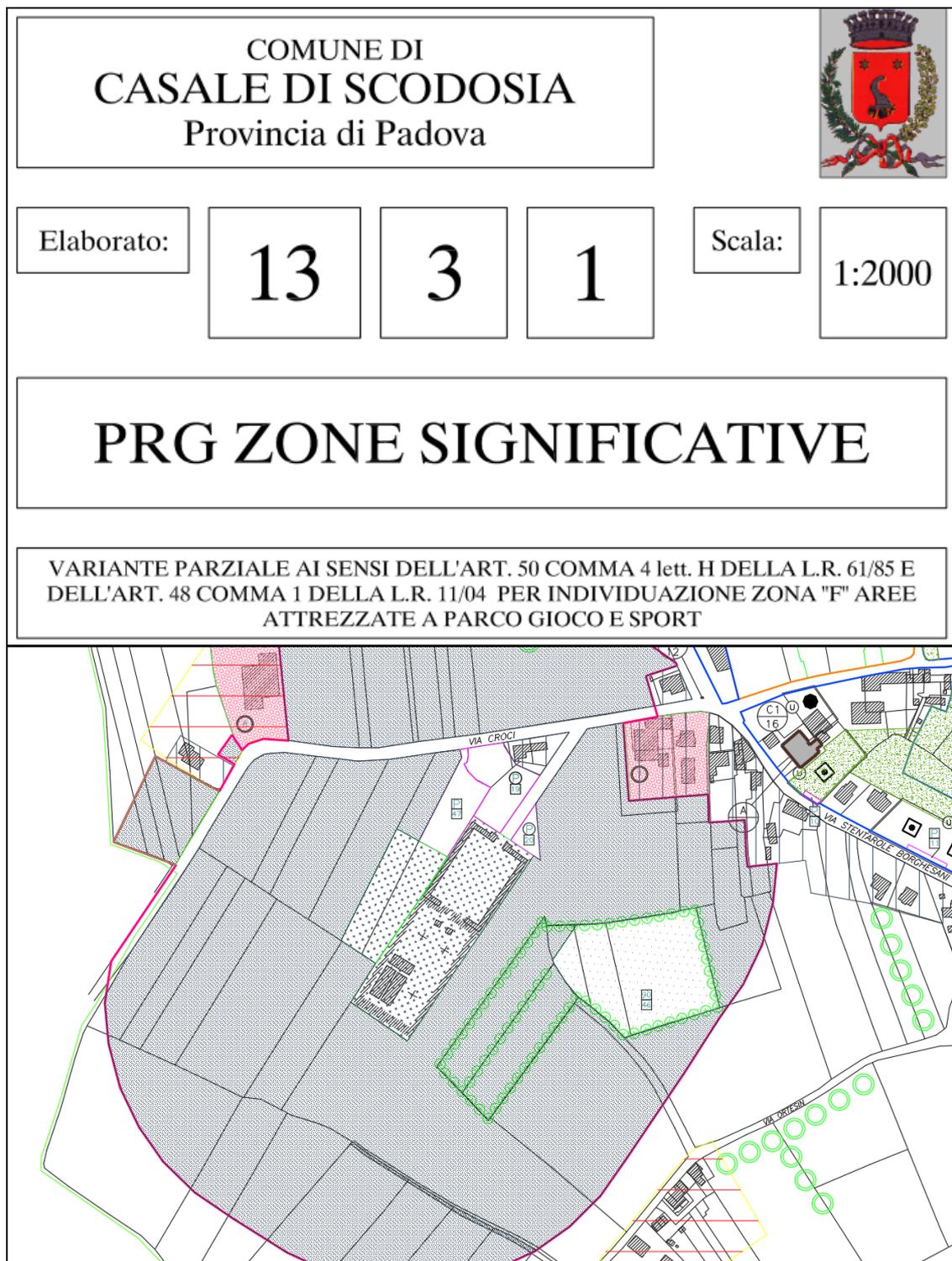
..... alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. *(lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)*

Pertanto in sede di convenzionamento andranno definiti i valori per il calcolo del contributo, riferiti ai valori ex ante (zona agricola con fascia di rispetto cimiteriale) e quello ex post (zona F per verde gioco e sport - galoppatoio) anche in riferimento ai valori IMU vigenti, in base a cui definire il “plus valore” fondiario determinato dalla modifica della destinazione d'uso.

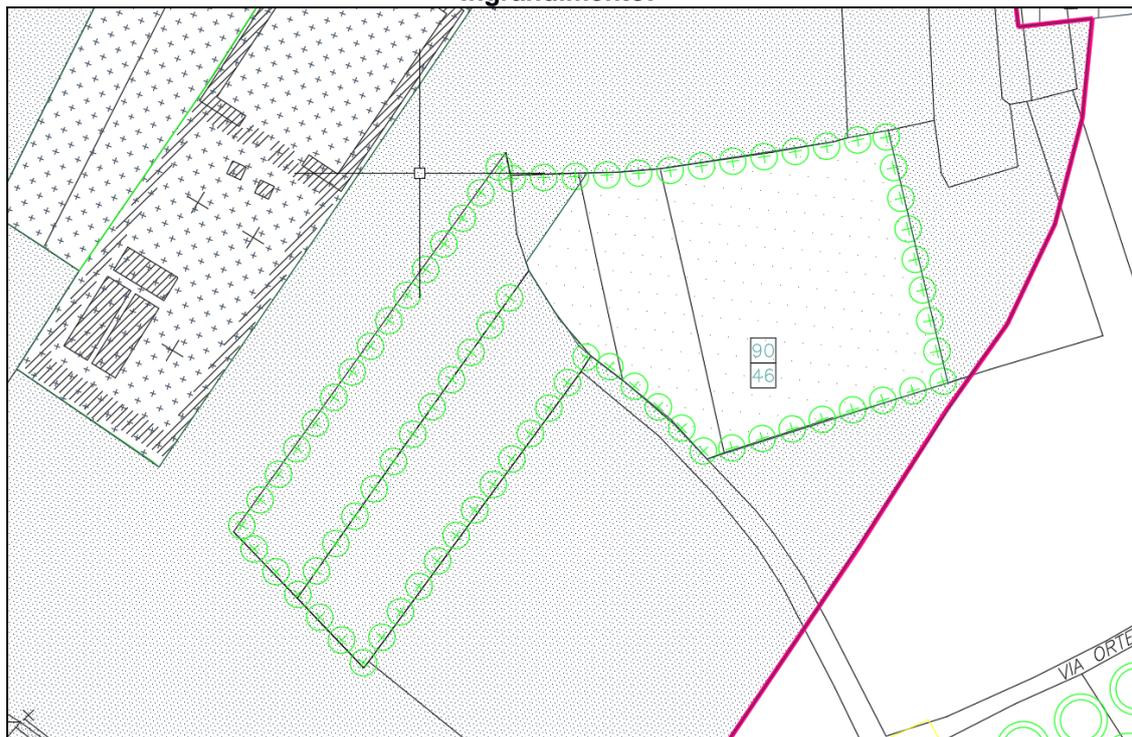
Contenuti della proposta di Variante

In base alle premesse fin qui esposte la modifica al PRG vigente consiste in:

- individuazione in cartografia di PRG, tavole 13.1.2 (intero territorio sud scala 1:5000) e tavola 13.3.1 (zone significative scala 1:2000) di una nuova zona "F n. 47 – area a verde gioco e sport – galoppatoio [90]" per una superficie territoriale di mq 9.477, con inserimento di previsione di alberatura di alto fusto in ambito esterno afferente:



Ingrandimento:



- modifica dell'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG con inserimento della specifica previsione di ZTO F di topologia tipo "galoppatoio" [n°90] e specifiche indicazioni attuative:

Indicazioni particolari:

Galoppatoio: l'attività indicata con il progressivo n. 46 negli elaborati grafici di PRG sono ammessi,:

- ricoveri per animali (box), magazzino, selleria, locali tecnici e porticati, realizzati in legno, anche su superficie pavimentata, con copertura in simil coppo o comunque di colore rosso mattone, entro i limiti di altezza e superficie coperta di repertorio;
- sistemazioni esterne a maneggio, con le relative recinzioni ed arredi;
- coperture provvisorie limitatamente al periodo invernale entro i limiti di stagionalità previsti dalla normativa generale vigente e comunque entro il limite del 12% della superficie di zona

Prescrizioni:

- piantumazione di essenze autoctone di alto fusto lungo il perimetro e nell'ambito adiacente come indicato in grafici di PRG;
- Sistemazione idraulica lungo la viabilità di accesso;
- Superficie scoperta: dovranno essere mantenute le condizioni di permeabilità del terreno evitando pavimentazioni non drenanti;
- in caso di attività di iniziativa privata, dovrà essere stipulata una apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale che preveda le condizioni di fruibilità sociale del servizio, con particolare riguardo a fasce ed orari per attività scolastiche, ricreative e terapeutiche e di interesse pubblico e di pubblico servizio.
- Intervento soggetto a contributo straordinario di cui all'art. 16. Punto 4 lettera D ter del DPR 380/2001

Articolo 18 - ZONE F - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

Queste zone sono destinate:

- a) all'istruzione;
- b) ad attrezzature di interesse comune;
- c) al parco, gioco e sport;
- d) a parcheggio.

Secondo la disciplina dei successivi articoli con riferimento al D.M. 02.04.1968, n° 1444 ed agli articoli 25 e 26 della L.R. 61/85. Tutte queste aree rientrano nel computo delle dotazioni minime di cui all'art. 25 della L.R. 61/85.

Le aree sono così disciplinate:

- a) aree per l'istruzione.

Queste aree sono destinate agli edifici scolastici, secondo la grafia di P.R.G. e in base alla vigente legislazione in materia, particolarmente con riguardo al D.M. 18.12.1975.

Valgono le seguenti norme generali in base al numero identificativo riportato nelle tavole di PRG:

n°	tipo	I.F. mc x mq	I.C. % mq	Altezza massima ml
1	Asilo nido	3,00	40	//
2	Scuola materna	3,00	40	//
3	Scuola elementare	3,00	40	//
4	Scuola media inf.	3,00	40	//

- b) aree per attrezzature di interesse collettivo

In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di interesse pubblico, come Municipi, chiese, mercati,

centri sociali, centri di servizio, secondo i numeri codice riportati nelle tavole di piano e secondo le quantità riportate di seguito:

n°	tipo	I.F. mc x mq	I.C. % mq	Altezza massima ml
9	Chiese	//	//	//
10	Centri religiosi e dipendenze	2,00	30	10,5
23	Sala riunioni	2,00	30	10,5
27	Casa per anziani	1,50	25	//
37	Municipio	//	//	//
39	Uffici pubblici in genere	1,00	20	10,5
40	Banche, sportelli bancari	1,00	20	10,5
43	Carabinieri	3,00	50	10,5
54	Impianti telefonici	//	//	//
58	Centro vendita, supermarket	1;00	20	10,5
60	Esposizioni e fiere	1;00	20	10,5
69	Impianti di trattamento rifiuti	//	//	//
71	Impianti di radiobase per telefonia mobile	//	//	//
75	Stazioni di servizio	//	10	//

c) aree a parco, gioco e sport.

n°	tipo	I.F. mc x mq	I.C. % mq	Altezza massima ml
82	Area gioco bambini			
83	Giardino pubblico			
84	Impianti sportivi di base	//	//	//
85	Impianti sportivi agonistici	//	//	//
86	Parco urbano	//	5	//
88	Campi da tennis	//	5	//
89	Piscine	//	30	//
90*	Galoppatoio	//	7,5	3,50
91	Percorsi attrezzati			

Indicazioni particolari:

Galoppatoio: l'attività indicata con il progressivo n. 46 negli elaborati grafici di PRG sono ammessi,:

- ricoveri per animali (box), magazzino, selleria, locali tecnici e porticati, realizzati in legno, anche su superficie pavimentata, con copertura in simil coppo o comunque di colore rosso mattone, entro i limiti di altezza e superficie coperta di repertorio;
- sistemazioni esterne a maneggio, con le relative recinzioni ed arredi;
- coperture provvisorie limitatamente al periodo invernale entro i limiti di stagionalità previsti dalla normativa generale vigente e comunque entro il limite del 12% della superficie di zona

Prescrizioni:

- piantumazione di essenze autoctone di alto fusto lungo il perimetro e nell'ambito adiacente come indicato in grafi di PRG;
- Sistemazione idraulica lungo la viabilità di accesso;
- Superficie scoperta: dovranno essere mantenute le condizioni di permeabilità del terreno evitando pavimentazioni non drenanti;
- in caso di attività di iniziativa privata, dovrà essere stipulata una apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale che preveda le condizioni di fruibilità sociale del servizio, con particolare riguardo a fasce ed orari per attività scolastiche, ricreative e terapeutiche e di interesse pubblico e di pubblico servizio.
- Intervento soggetto a contributo straordinario di cui all'art. 16. Punto 4 lettera Dter del DPR 380/2001 e sss.mm.ii.

d) aree per parcheggi

Elaborati della variante

Gli elaborati di variante sono costituiti da:

- tav. 13.1.2 intero territorio comunale sud – elaborato di variante
- tav. 13.3.1 zone significative scala 1:2000 – elaborato di variante
- NTA – estratto art. 18 modificato
- la presente relazione tecnica
- VCI - dichiarazione