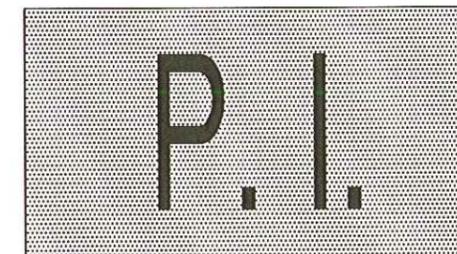




COMUNE DI
MASSANZAGO
PROVINCIA DI PADOVA



--	--	--

	3
--	---

- PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI -

C2PER11 (A.P.P.): Nuova zona di perequazione urbanistica
(in recepimento accordo pubblico privato)

SCALA VARIE



- IL PROGETTISTA -
U.T.C. sett. Urbanistica - Edilizia Privata

- IL SINDACO -
FRANCESCO OLIVI

- IL SEGRETARIO -
Dott.ssa NADIA CELEGHIN

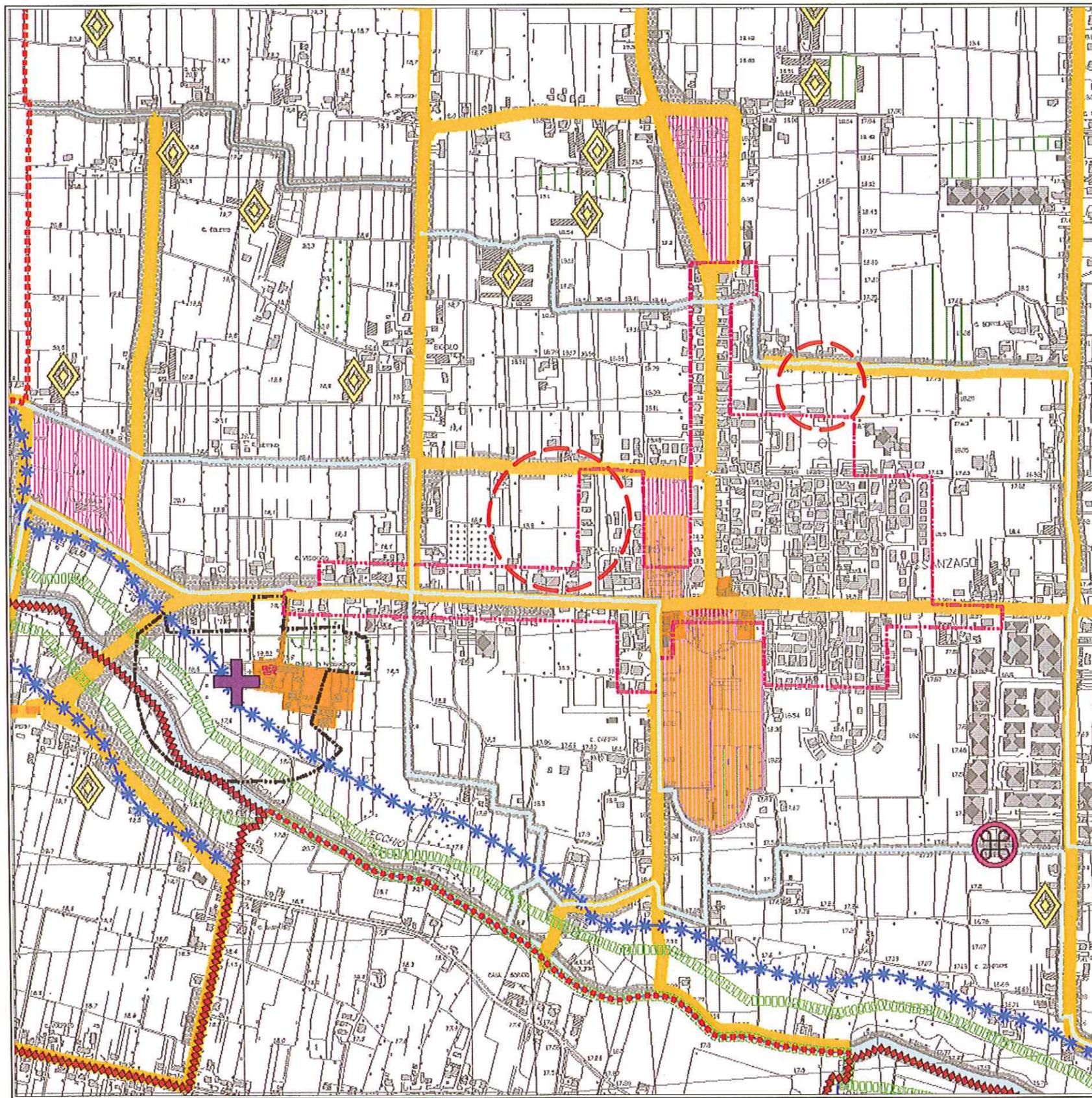
- AGGIORNAMENTO -
settembre 2012

VARIANTE PARZIALE N. 02 AL PRIMO P.I.

Ai sensi art. 6 e art. 18 della L.R. 11/2004 e s.m.i.

Z.T.O C2/PER11 (A.P.P.): NUOVA ZONA DI PEREQUAZIONE URBANISTICA (IN RECEPIMENTO ACCORDO PUBBLICO PRIVATO)

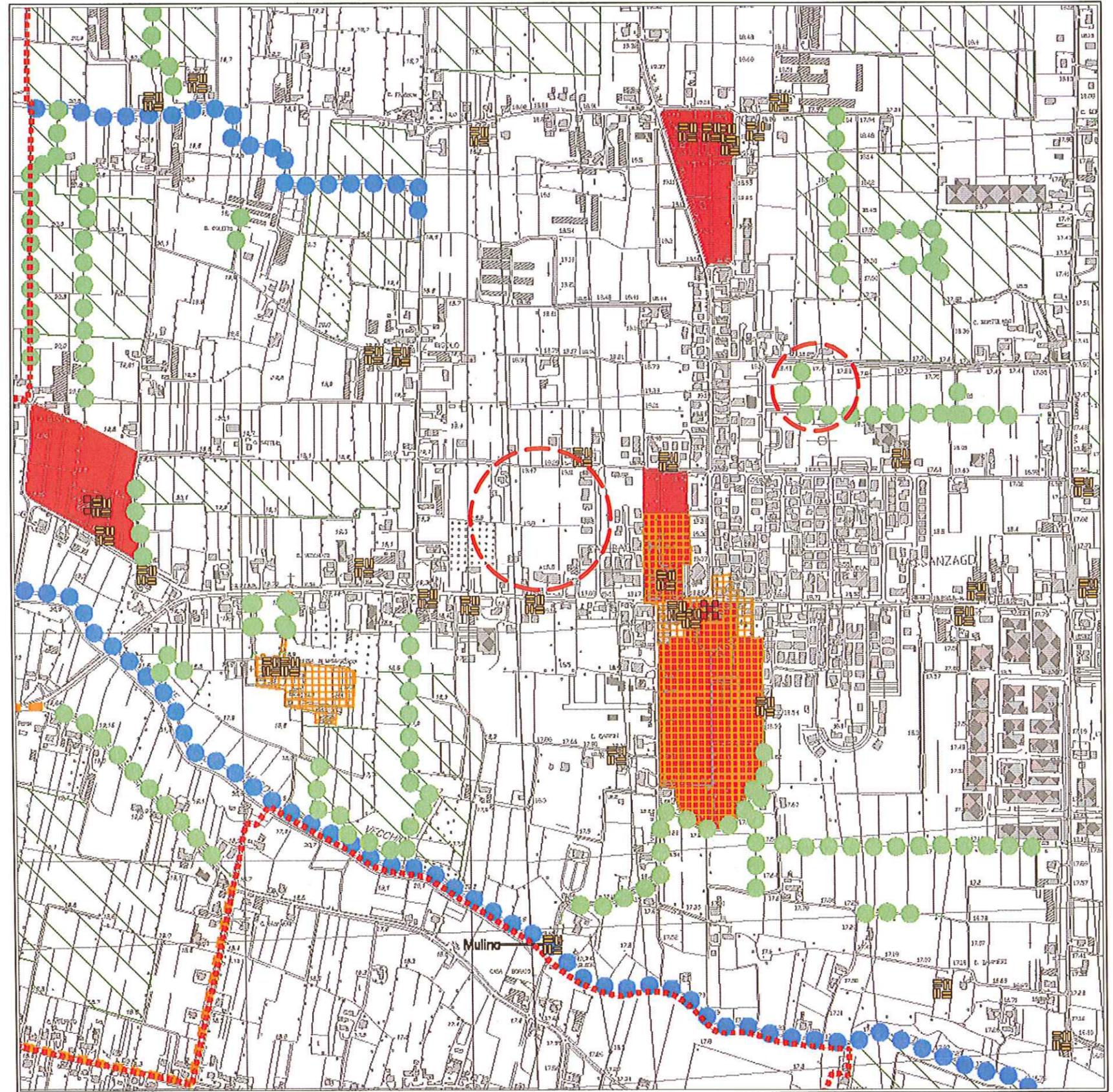
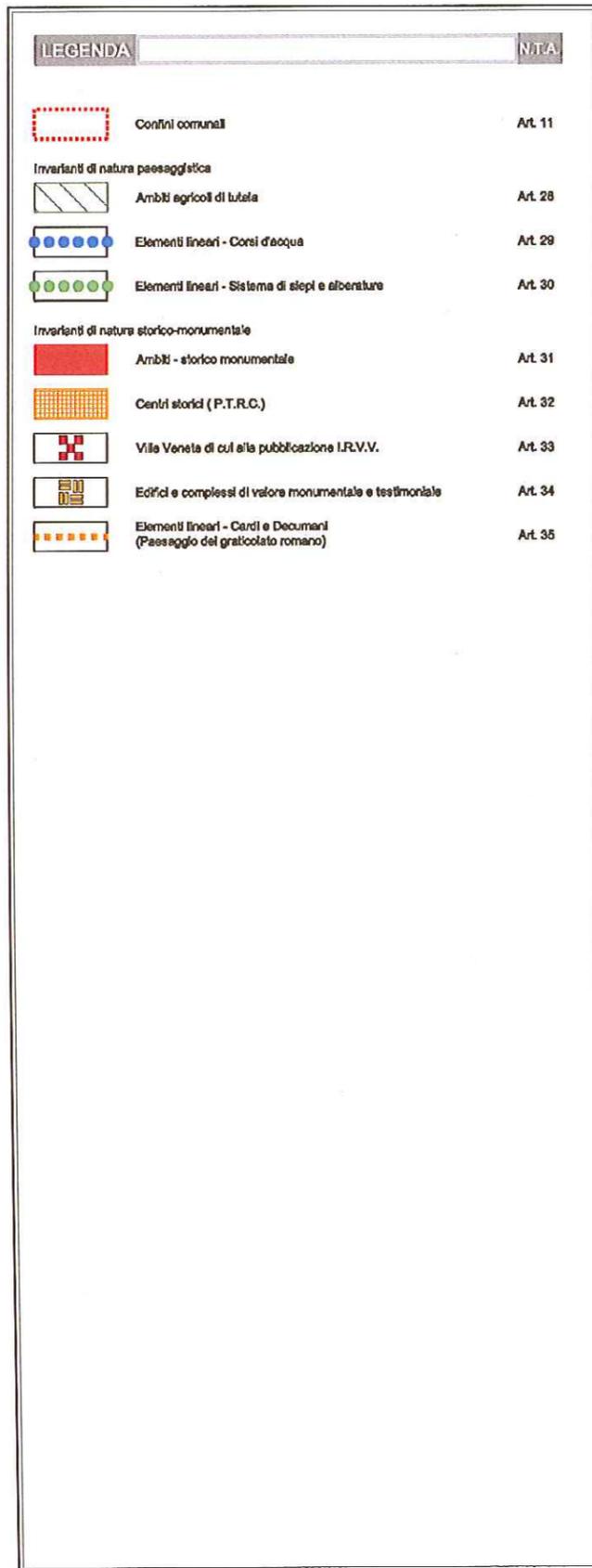
LEGENDA		NTA
	Confini comunali	Art. 11
Vincoli		
	Vincolo paesaggistico - D. Lgs 42/2004 parte III - Corsi d'acqua (Muson, Scolo Fossalta, Marzenego)	Art. 12
	Vincolo paesaggistico - D. Lgs 42/2004 parte III - Zone di interesse archeologico	Art. 13
	Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004	Art. 14
	Vincolo di destinazione forestale - Territorio coperto da foresta e boschi	Art. 14bis
	Vincolo storico O.P.C.M. 3274/2003 - Intero territorio comunale - classe 3	Art. 15
	Ambiti naturalistici di livello regionale (P.T.R.C. - P.T.C.P.)	Art. 16
	Centri storici (P.T.R.C.)	Art. 17
	Contesti figurati (P.T.C.P.)	Art. 17bis
	Agro-centuriato - Cardi e Decumani (P.T.R.C.)	Art. 18
	Ambito agrario di compromessa integrità	Art. 19
	Ambito afferente all'area metropolitana (P.T.R.C.)	Art. 20
	Ambito di bacino scolastico (P.T.C.P.)	Art. 20bis
Altri elementi		
	Idrografia/Fasce di rispetto	Art. 21
	Viabilità/Fasce di rispetto	Art. 22
	Cimiteri/Fasce di rispetto	Art. 23
	Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico	Art. 24
	Affollamenti	Art. 25
	Comune afferente al P.A.T.I. del Camposamprese	Art. 28
	Centro abitato	Art. 22bis



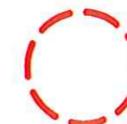
ESTRATTO TAV. 1 - Piano di Assetto del Territorio 1:10000

INDIVIDUAZIONE AREE OGGETTO DI VARIANTE

Z.T.O C2/PER11 (A.P.P.): NUOVA ZONA DI PEREQUAZIONE URBANISTICA (IN RECEPIMENTO ACCORDO PUBBLICO PRIVATO)

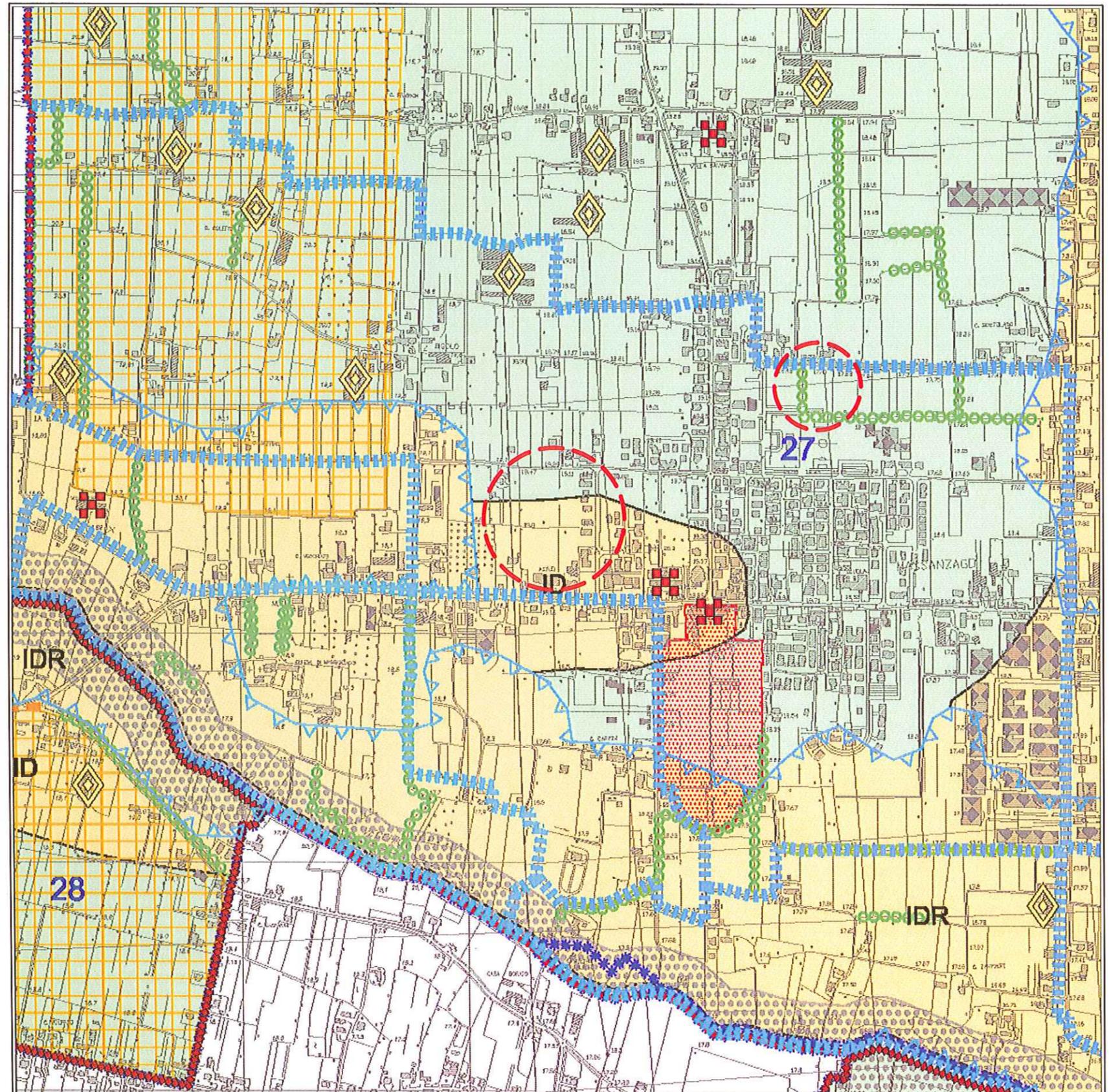
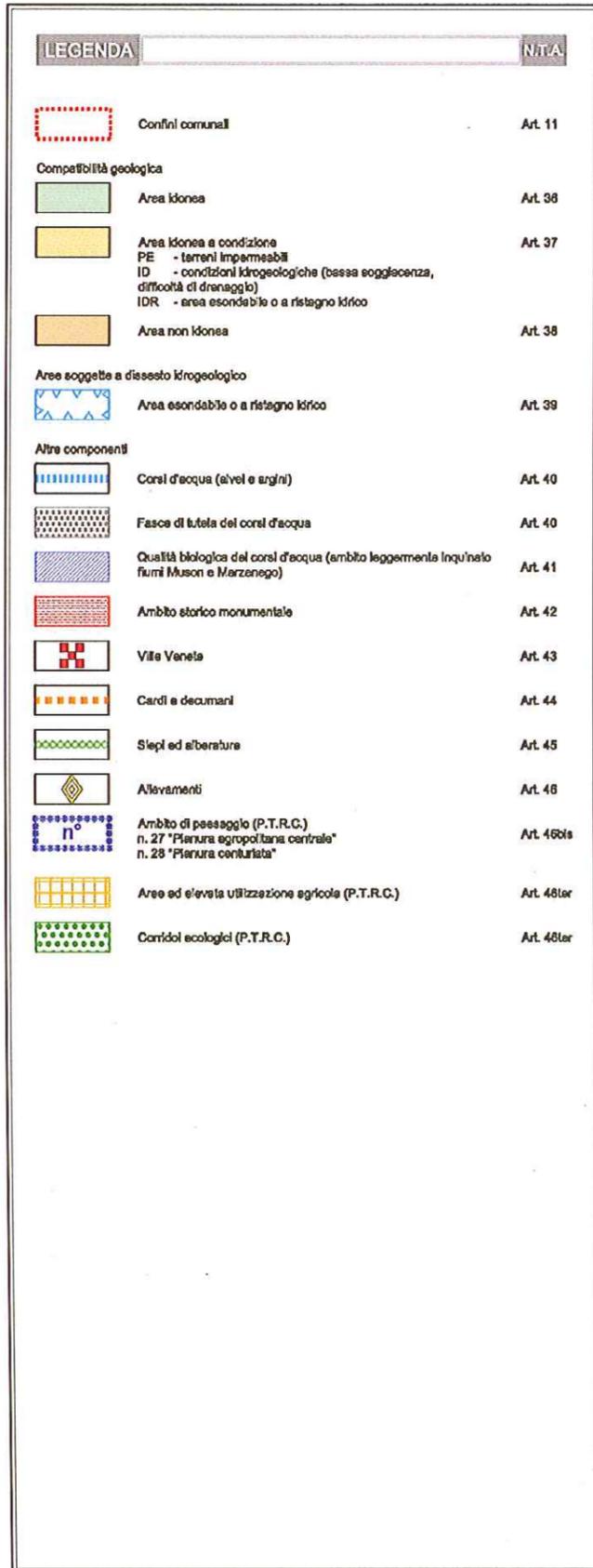


ESTRATTO TAV. 2 - Piano di Assetto del Territorio 1:10000

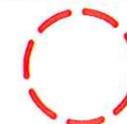


INDIVIDUAZIONE AREE OGGETTO DI VARIANTE

Z.T.O C2/PER11 (A.P.P.): NUOVA ZONA DI PEREQUAZIONE URBANISTICA (IN RECEPIMENTO ACCORDO PUBBLICO PRIVATO)



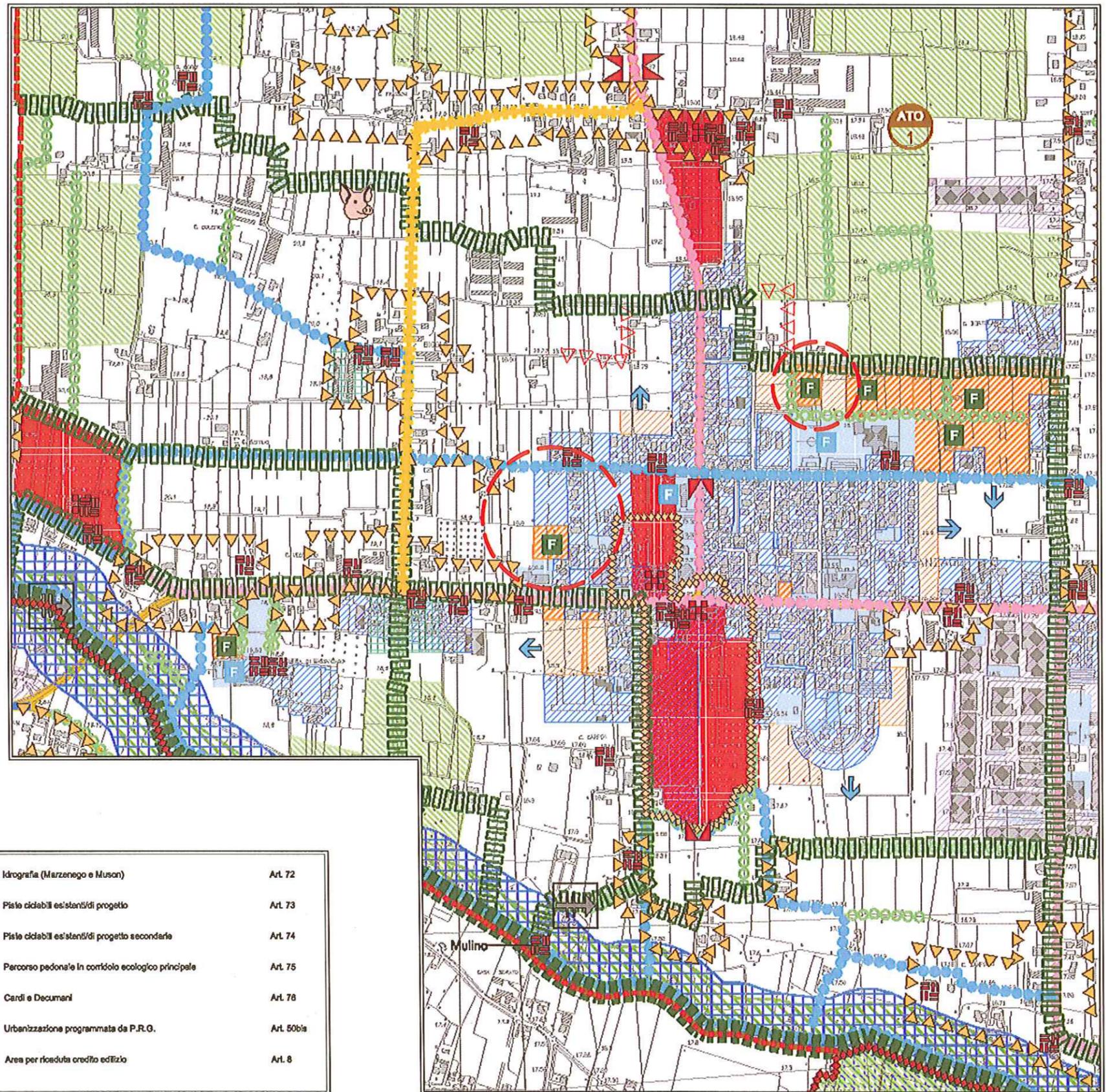
ESTRATTO TAV. 3 - Piano di Assetto del Territorio 1:10000



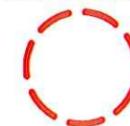
INDIVIDUAZIONE AREE OGGETTO DI VARIANTE

Z.T.O C2/PER11 (A.P.P.): NUOVA ZONA DI PEREQUAZIONE URBANISTICA (IN RECEPIMENTO ACCORDO PUBBLICO PRIVATO)

LEGENDA		NTA
	Confini comunali	Art. 11
Individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O.		
	ATO 1 - Ambito compreso tra i due maggiori corsi d'acqua, Marzanego e Muson, e di collegamento tra i territori veneziano e padovano	Art. 47
	ATO 2 - Ambito del graticolato romano integro	Art. 48
	ATO 3 - Ambito del graticolato romano integro con nucleo residenziale centrale	Art. 49
Azioni strategiche		
	Area di urbanizzazione consolidata (prevalentemente residenziali e servizi)	Art. 50
	Area di urbanizzazione consolidata (prevalentemente produttiva secondario e servizi)	Art. 50
	Edificazione diffusa	Art. 51
	Area di riqualificazione e riconversione	Art. 52
	Limiti fisici alla nuova edificazione	Art. 53
	Linee preferenziali di sviluppo	Art. 54
	Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza attuali	Art. 55
	Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza programmati	Art. 55
	Infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza (strade)	Art. 56
	Viabilità urbana da potenziare	Art. 56 bis
	Politiche agricole - Zootecnica e suini	Art. 57
	Politiche agricole - Agricoltura specializzata orticola	Art. 57
	Politiche agricole - Agricoltura specializzata - "Vino Riviera del Brenta" DOC	Art. 57
Valori e tutele		
	Ambiti per la formazione dei parchi agrari e delle riserve naturali di interesse comune	Art. 58
	Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione	Art. 59
	Ville individuali nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete	Art. 60
	Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale	Art. 61
	Perfinezze scoperte da tutelare	Art. 62
	Coni visuali	Art. 63
	Centri storici	Art. 64
	Ambiti di pregio paesaggistico da tutelare, valorizzare e paesaggi storici	Art. 65
	Zona di ammortizzazione o transizione (Area di connessione naturalistica - Buffer Zone)	Art. 66
	Corridoio ecologico principale (Greenway e Blueway)	Art. 67
	Corridoio ecologico secondario (Greenway e Blueway)	Art. 68
	Sistema delle siepi e delle alberature	Art. 69
	Barriere infrastrutturali (centri edificati e viabilità)	Art. 70
	Barriere naturali (corsi d'acqua)	Art. 71



	Idrografia (Marzanego e Muson)	Art. 72
	Piste ciclabili esistenti di progetto	Art. 73
	Piste ciclabili esistenti di progetto secondarie	Art. 74
	Percorso pedonale in corridoio ecologico principale	Art. 75
	Cardi e Decumani	Art. 76
	Urbanizzazione programmata da P.R.G.	Art. 50bis
	Area per ricaduta credito edilizio	Art. 8



LEGENDA

•••••	limite territorio comunale
	zona A
	zona B1
	zona B2
	zona C1
	zona C1.1
	zona C1.2
	zona C2
	zona D1.1 artigianale - industriale di completamento
	zona D1.2 artigianale - industriale di espansione
	zona D2 attività economiche varie
	zona D3 attività turistico ricettive
●	attività produttive da bloccare
▲	attività produttive da trasferire
	sottozona E2.a - di protezione con delicato equilibrio urbanistico
	sottozona E2.b - agricolo produttiva
	sottozona E3 - agricolo residenziale
	sottozona E4 - nuclei rurali
	specchi d'acqua, fiumi
	scheda normativa
	aree per l'istruzione
	aree per attrezzature di interesse comune
	aree attrezzate a parco, gioco e sport
	aree di parcheggio

Vedi repertorio
Tav. 9

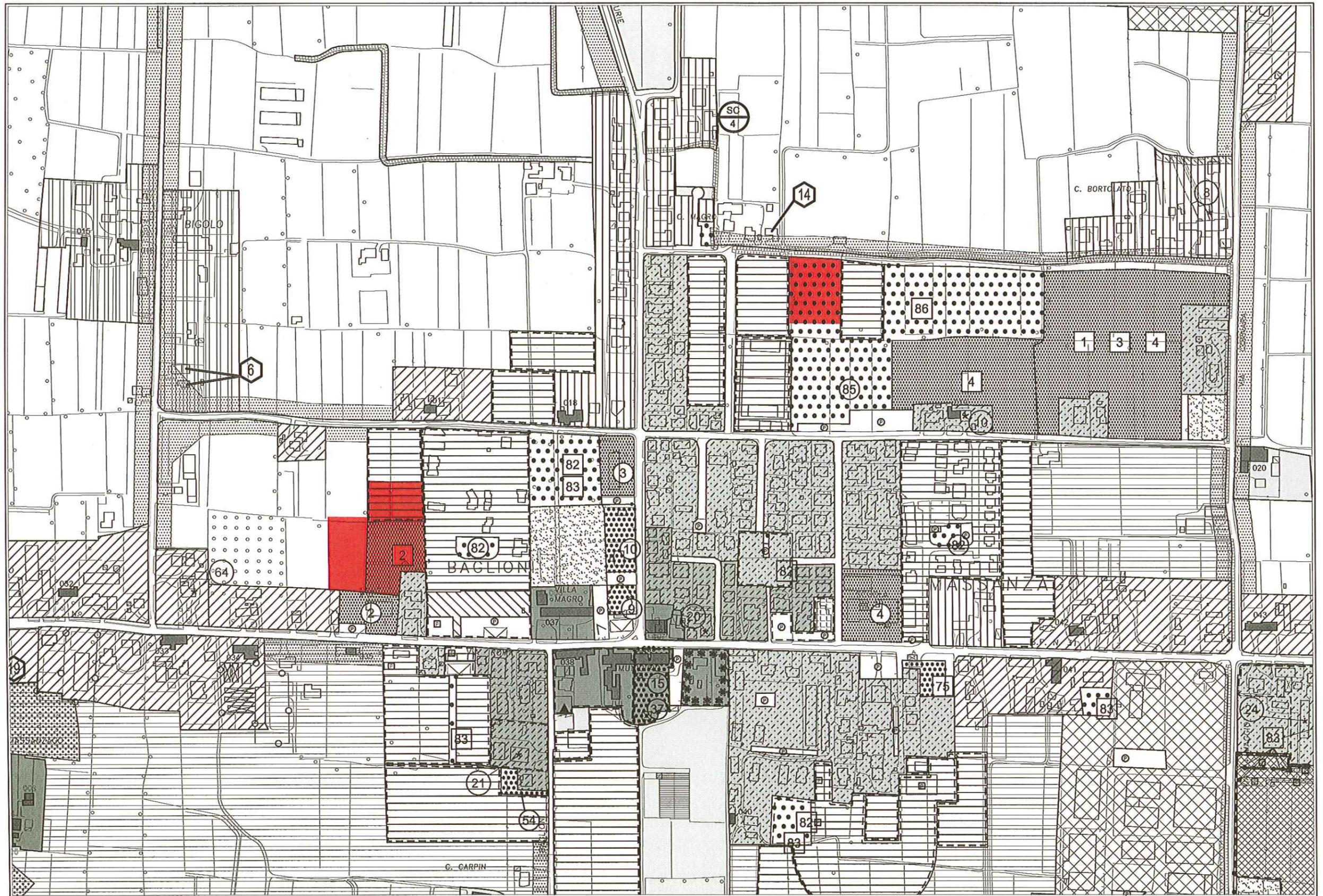
esistente	
di progetto	

	zona di degrado
	P.di L. convenzionato
	strumento urbanistico attuativo
	aree di tutela
	fascia di rispetto fluviale
	fascia di rispetto stradale
	coni visuali significativi
	limite aree sottoposte a vincolo paesaggistico L. 29/6/1939 n. 1497. L. 8/8/1985 n. 431
	fascia di rispetto cimiteriale
	edifici con intervento codificato
	aree di verde privato
	Variante L. 11/87 D.G.R. n. 3306 del 05/06/1990 - n = 1. 2. 3.
	piazze pedonali
	Recupero fabbricati non più funzionali (L.R. n° 24/85 art. 4 comma 2)

N.B. le zone C2/7, C2/8, C2/9, gli standard "c" 82/18 e 83/19, la piazza pedonale e il parcheggio da ricavare al posto del manufatto di cui si ripropone la demolizione, il parcheggio in fregio a via Roma in corrispondenza della zona C2/8 e il parcheggio situato a sud della nuova viabilità di progetto e pertinente alle zone C2/7 e C2/9 costituiscono un unico comparto

Perimetro variante art. 5 D.P.R. n. 447/1998

Z.T.O C2/PER11 (A.P.P.): NUOVA ZONA DI PEREQUAZIONE URBANISTICA (IN RECEPIMENTO ACCORDO PUBBLICO PRIVATO)

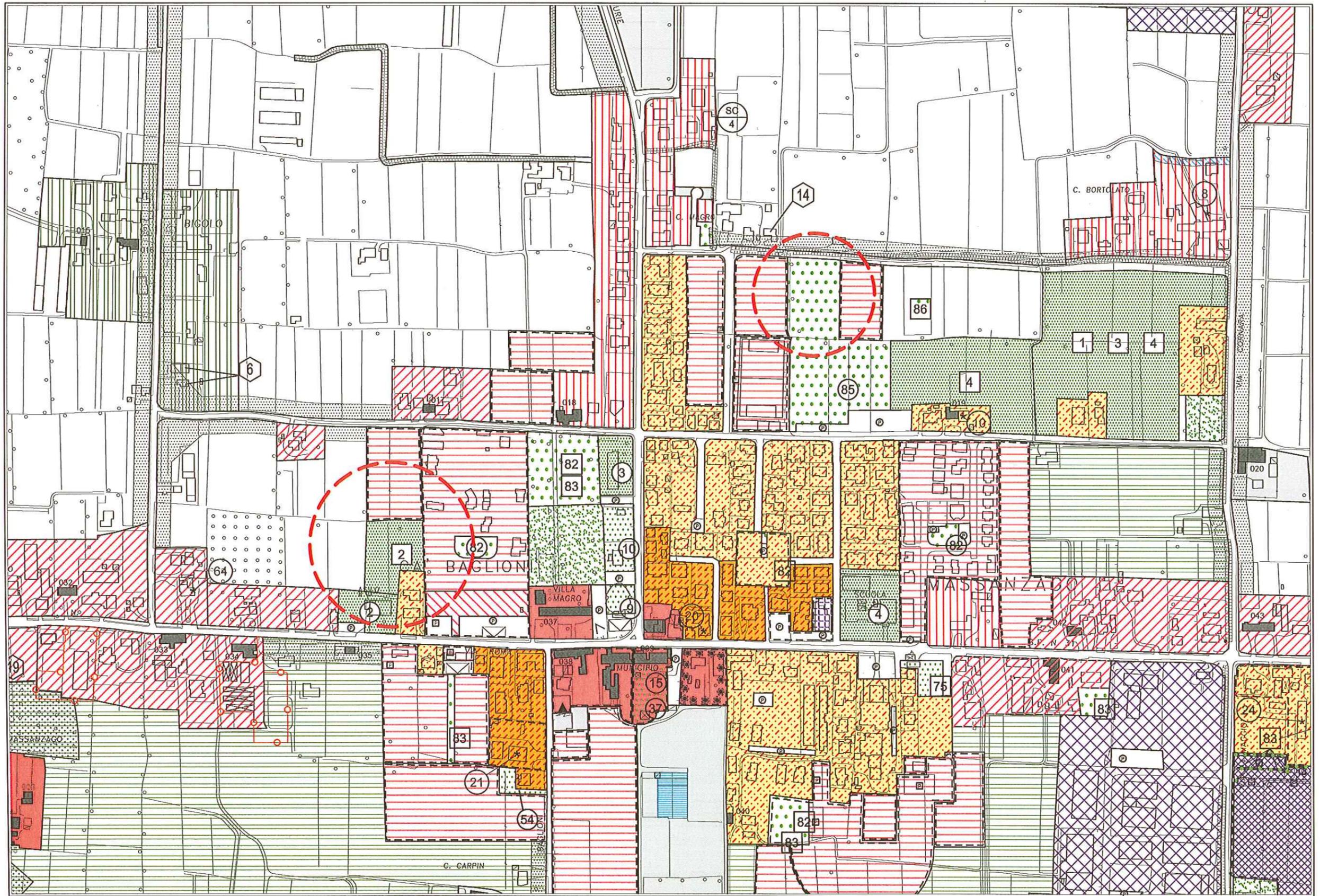


ESTRATTO TAV. 13.1.1 - Primo piano degli interventi vigente 1:5000

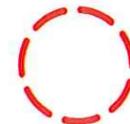


INDIVIDUAZIONE AREE OGGETTO DI VARIANTE

Z.T.O C2/PER11 (A.P.P.): NUOVA ZONA DI PEREQUAZIONE URBANISTICA (IN RECEPIMENTO ACCORDO PUBBLICO PRIVATO)

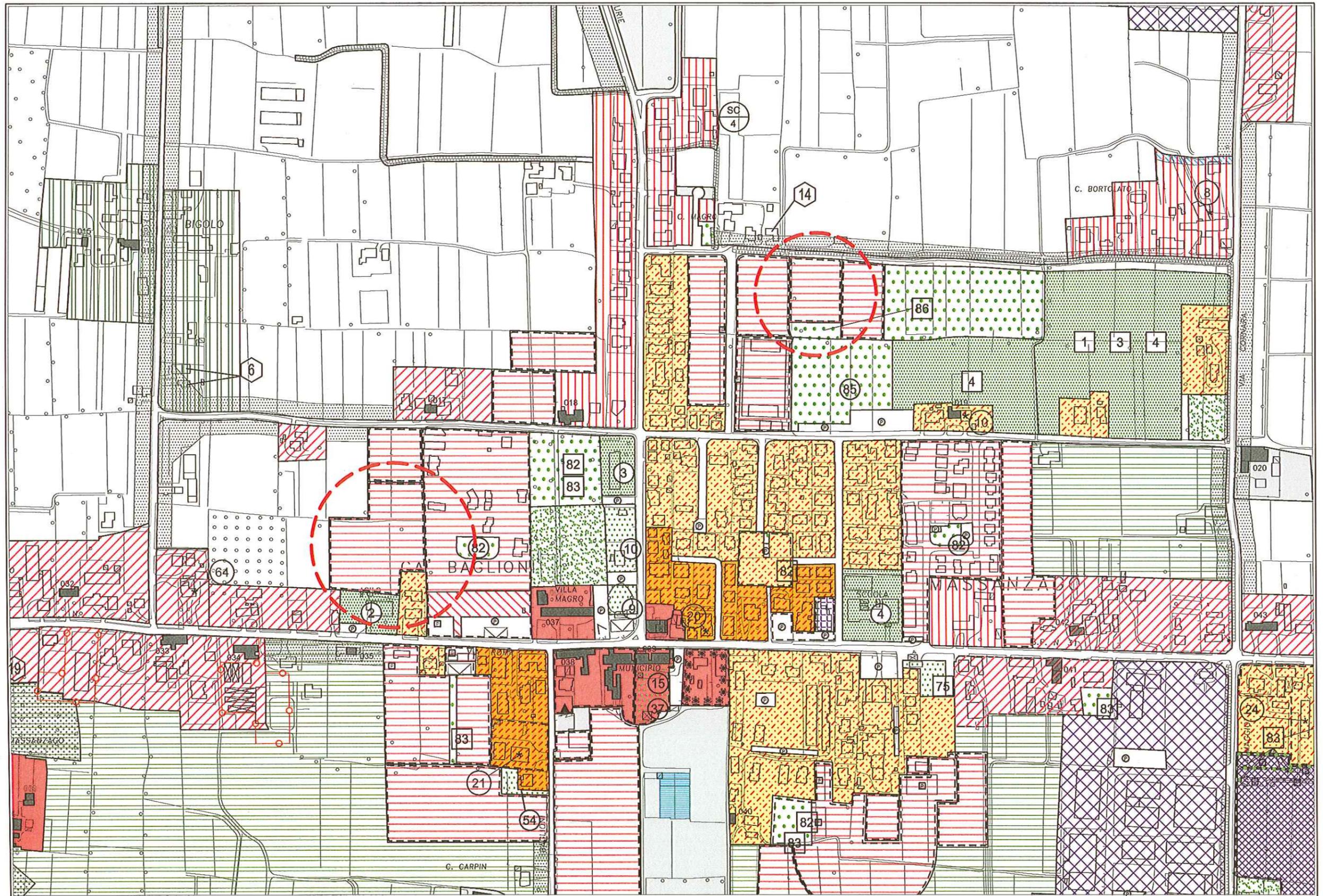


ESTRATTO TAV. 13.1.1 - Primo piano degli interventi vigente 1:5000



INDIVIDUAZIONE AREE OGGETTO DI VARIANTE

Z.T.O C2/PER11 (A.P.P.): NUOVA ZONA DI PEREQUAZIONE URBANISTICA (IN RECEPIMENTO ACCORDO PUBBLICO PRIVATO)



ESTRATTO TAV. 13.1.1 - Primo piano degli interventi adottato 1:5000



INDIVIDUAZIONE AREE OGGETTO DI VARIANTE

LEGENDA

GENERALITA' DEGLI INTERVENTI

	limite territorio comunale
	perimetro zona omogenea
	perimetro strumenti attuativi
	piano di intervento convenzionato
	aree per l'istruzione
	aree per attrezzature di interesse comune
	aree attrezzate a parco, gioco e sport
	aree di parcheggio
	aree di verde privato (appartenenza a Z.T.O)
	aree di tutela
	fascia di rispetto fluviale
	fascia di rispetto stradale
	fascia di rispetto cimiteriale
	limite aree sottoposte a vincolo paesaggistico L. 29/06/1939 n. 1497 - L. 08/08/1985 n. 431
	sottozona E2.a - di protezione con delicato equilibrio urbanistico
	sottozona E2.b - agricolo produttiva
	sottozona E3 - agricolo residenziale
	sottozona E4 - nuclei rurali
	specchi d'acqua, fiumi
	corsi d'acqua
	scheda normativa

	attività produttive da bloccare
	attività produttive da trasferire
	denominazione della zona riferimento tabella specifica n = numero isolato
	riferimento a tipo di attrezzatura esistente numero progressivo
	riferimento a tipo di attrezzatura di progetto numero progressivo
	esistente
	di progetto

CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

	allineamenti - limite dei fronti edilizi sagome limite nuovi edifici
	progettazione unitaria
	coni visuali significativi
	viabilità di progetto
	percorsi pedonali
	piste ciclabili
	filari alberi d'alto fusto
	piazze pedonali

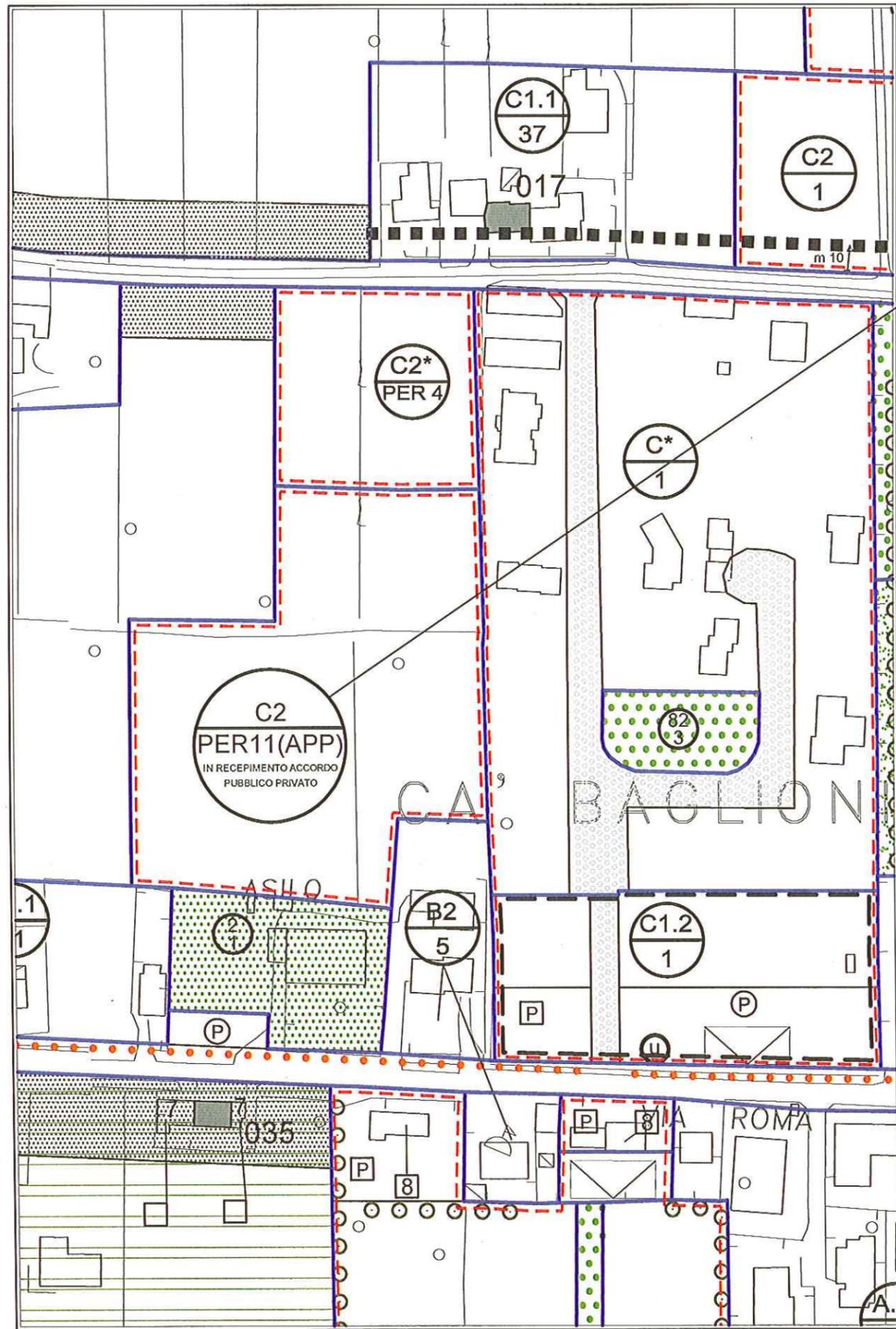
N.B. le zone C2/7, C2/8, C2/9, gli standard "c" 82/18 e 83/19, la piazza pedonale e il parcheggio da ricavare al posto del manufatto di cui si ripropone la demolizione, il parcheggio in fregio a via Roma in corrispondenza della zona C2/8 e il parcheggio situato a sud della nuova viabilità di progetto e pertinente alle zone C2/7 e C2/9 costituiscono un unico comparto

INTERVENTI SULL'ESISTENTE EDIFICATO

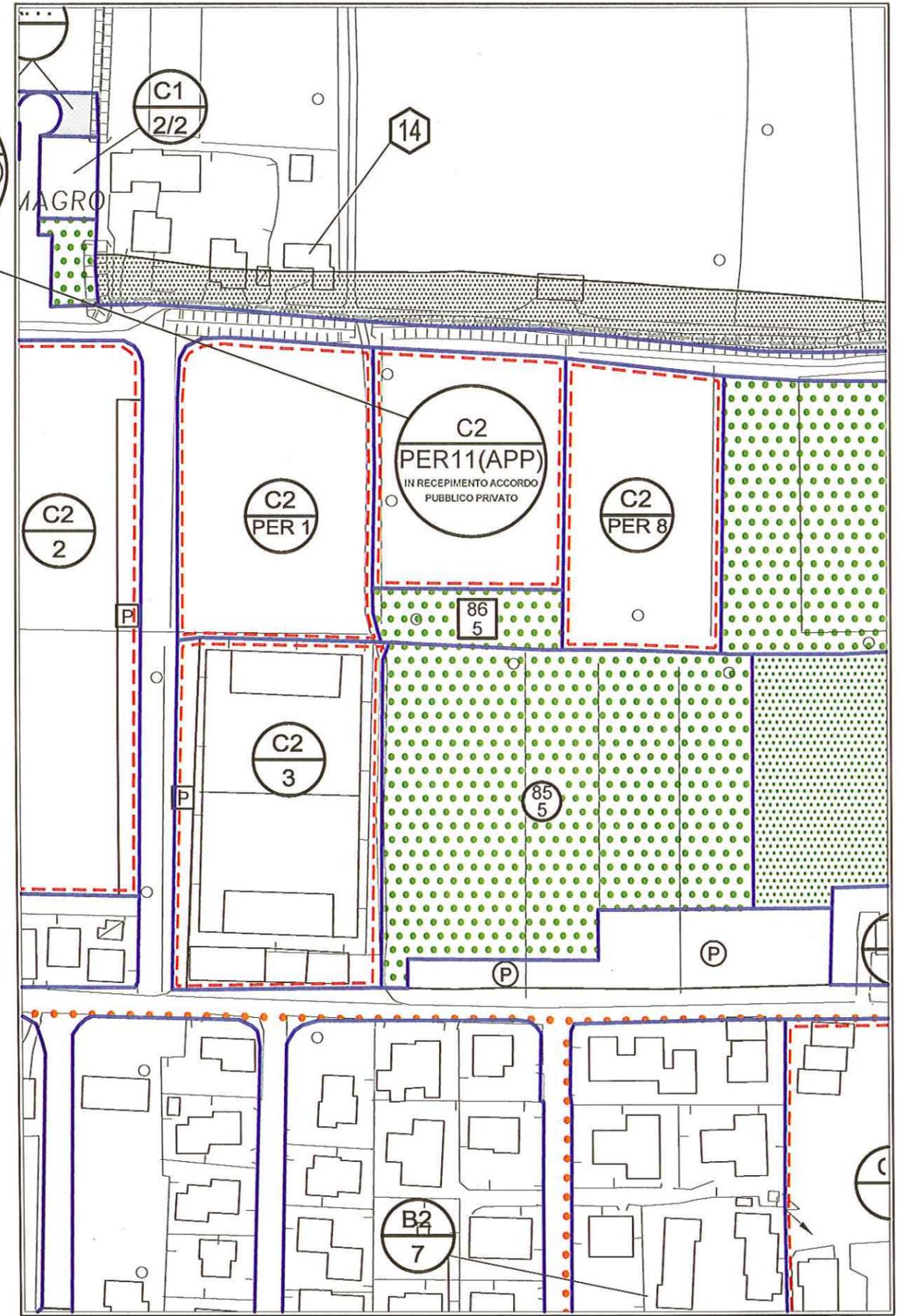
	NNN edifici con intervento codificato
	demolizione e ricostruzione
	demolizione e ricostruzione con indicazione di nuovo sedime
	demolizione senza ricostruzione

	zona di degrado
	elementi lineari significativi
	elementi puntuali significativi: 1. capitello, nicchia 2. mura di recinzione in pietra o laterizio 3. archi e portali in pietra o laterizio su mura di recinzione
	Variante L. 11/87 D.G.R.V. n. 3306 del 05.06.1990 - n. = 1. 2. 3. . . .
	Annessi dismessi (variante n. 9 al P.R.G.)
	Perimetro variante art. 5 D.P.R. n. 447/1998

Z.T.O C2/PER11 (A.P.P.): NUOVA ZONA DI PEREQUAZIONE URBANISTICA (IN RECEPIMENTO ACCORDO PUBBLICO PRIVATO)



ESTRATTO TAV. 13.3b - Primo piano degli interventi adottato 1:2000



ESTRATTO TAV. 13.3b - Primo piano degli interventi adottato 1:2000

Stato di fatto:

L'ambito di perequazione urbanistica Z.T.O. C2/PER11 (A.P.P.) comprende:

- un'area localizzata nel centro del capoluogo, attualmente ricadente parte in sottozona E2b, parte in zona C2/PER4, parte in area destinata a servizi (istruzione) facilmente accessibile e a ridosso di zona notevolmente edificata;
 - un'area localizzata più a nord del capoluogo, avente attuale destinazione urbanistica di area a servizi (parco, gioco sport);
- per una superficie territoriale di mq. 21.055.

Proposta progettuale:

Si prevede la variazione della destinazione urbanistica delle due aree in zona C2 perequata n. 11 (in recepimento accordo pubblico privato) con la cessione di circa il 58 % di aree a standard. L'indice di edificabilità territoriale è pari a mc/mq. 0,43 con conseguente volume massimo realizzabile pari a mc. 9.054 (21.055x0,43). Si prevede inoltre:

- un'area a servizio del nuovo asilo nido integrato pari della superficie indicativa di circa mq. 3.202;
- un'area destinata alla viabilità a servizio dell'asilo nido integrato comprensiva dei marciapiedi della superficie indicativa di mq. 820 di cui circa mq. 225 destinata alla sosta dei veicoli;
- la destinazione a parco dell'area sita a nord del capoluogo a servizio degli impianti sportivi esistenti della superficie indicativa di mq. 5.790;
- la concentrazione della volumetria complessiva nella zona al centro del capoluogo, con l'inserimento di un'area per l'edificazione della superficie indicativa di mq. 8.755;
- un'area destinata alla viabilità e parcheggio a servizio del nuovo volume edificabile della superficie indicativa pari a mq. 1.868 di cui circa mq. 423 destinata a parcheggio;
- un'area a verde a servizio del nuovo volume edificabile della superficie indicativa di mq. 620;

Dati tecnici

Zona Territoriale omogenea: C2/PER11 (A.P.P.)
Superficie complessiva: mq. 21.055
Indice di edif. territ.: 0,43 mc/mq
Volume massimo edificabile: mc. 9.054
Destinazione d'uso: come art. 41 N.T.A

Spazi pubblici a servizio del nuovo asilo nido integrato e degli impianti sportivi (sup. indicative)

Area a servizio asilo nido integrato mq. 3.202
Area a viabilità e parcheggio a servizio asilo nido integrato mq. 820
Area a servizio impianti sportivi mq. 5.790

Spazi pubblici a servizio volume residenziale (superfici indicative)

Area a verde: mq. 620
Area a parcheggio complessiva: mq. 423
Area destinata alla viabilità: mq. 1.445

Recepimento Accordo Pubblico-Privato:

Costituiscono parte integrante e sostanziale, nella realizzazione dell'intervento, tutte le prescrizioni di cui all'atto unilaterale d'obbligo allegato alla deliberazione di adozione della variante parziale n. 2 al primo PI

Prescrizioni particolari:

Il disegno allegato indica le modalità organizzative dell'area totale. Il volume edificabile deve essere concentrato nell'area al centro del capoluogo, inoltre:

- dovrà essere prevista una puntuale ricognizione delle alberature esistenti lungo i lati ovest dell'area a servizio degli impianti sportivi volta al recupero e alla valorizzazione delle stesse;
- dovranno essere realizzate le seguenti opere di urbanizzazione fuori ambito: collegamento ai sottoservizi esistenti e sistemazione area a verde pubblico;
- gli spazi destinati a verde al servizio del volume residenziale, compreso il verde fuori ambito, dovranno essere arredati con attrezzature per lo svago.

Modalità di attuazione

La realizzazione del progetto è regolamentata dall'art. 8 bis delle N.T.A. ed è subordinata alla approvazione di un PUA con allegata convenzione urbanistica che definisca i tempi e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la cessione delle relative aree in recepimento delle obbligazioni di cui all'atto unilaterale d'obbligo allegato alla deliberazione di adozione della variante parziale n. 2 al primo Piano degli Interventi. In conformità alle disposizioni di cui agli artt. 36 e 37 delle NTA del PAT, in fase di presentazione del PUA, si dovrà provvedere alla redazione della relazione di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica nonché alla redazione della relazione di compatibilità idraulica. La cessione delle aree a servizio del nuovo volume edificabile e la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione è a scomputo del pagamento del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria. Nel caso in cui il valore delle opere realizzate e delle aree cedute fosse inferiore all'ammontare degli oneri tabellari, dovrà essere versata la differenza rispetto a tale valore. Dovranno invece essere versati il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria con le modalità che verranno definite nella convenzione urbanistica.

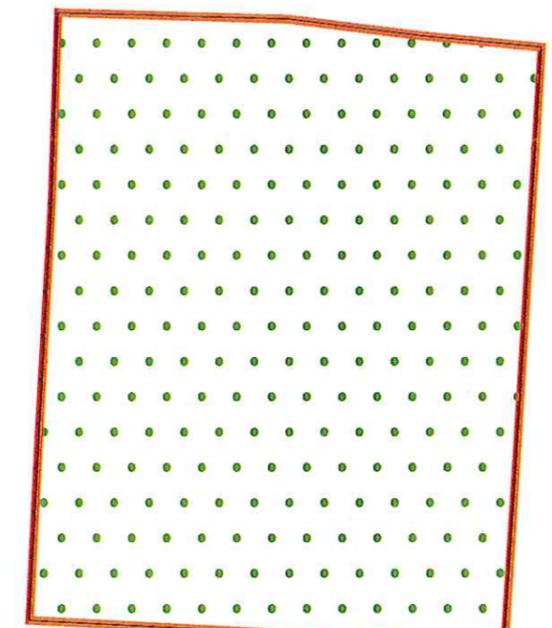
DISEGNO ORGANIZZATIVO SCALA 1:1000

LEGENDA

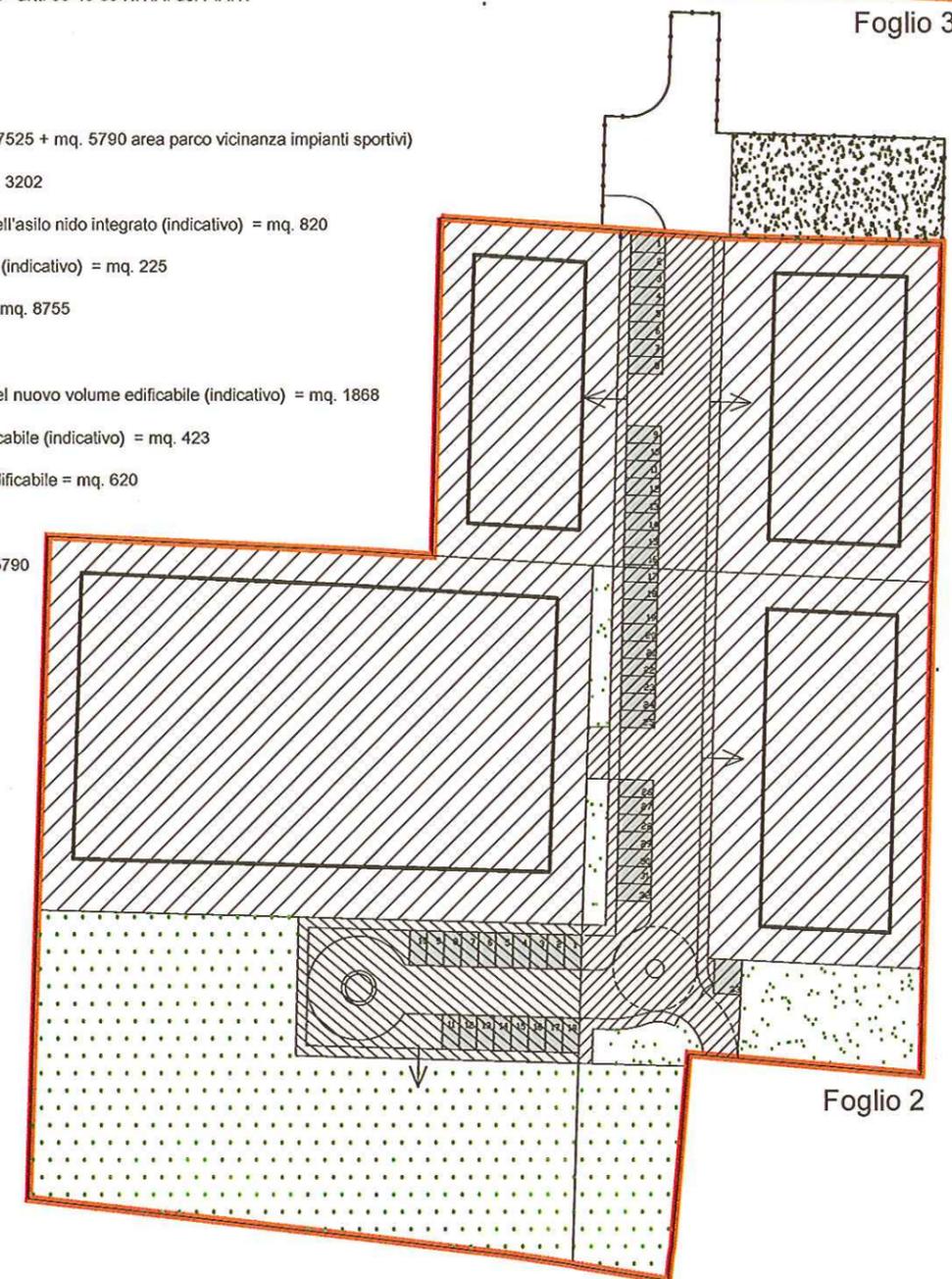
- Opere da eseguire fuori ambito
- Ambito zone perequate
- Aree destinate all'edificazione
- Limite edificazione
- Verde pubblico
- Aree a verde a servizio del nuovo volume edificabile
- Parcheggi
- Strade, marciapiedi e parcheggi a servizio del nuovo volume edificabile
- Strade, marciapiedi e parcheggi a servizio dell'asilo nido integrato
- Area a servizio dell'asilo nido integrato
- Area a servizio degli impianti sportivi
- Sistema delle siepi e delle alberature - artt. 30-45-69 N.T.A. del P.A.T.

DATI TECNICI

Ambito zone perequate = mq. 21055 (mq. 17525 + mq. 5790 area parco vicinanza impianti sportivi)
Area a servizio dell'asilo nido integrato = mq. 3202
Strade marciapiedi e parcheggi a servizio dell'asilo nido integrato (indicativo) = mq. 820
Parcheggi a servizio dell'asilo nido integrato (indicativo) = mq. 225
Aree destinate all'edificazione (indicativo) = mq. 8755
Volume edificabile = mc. 9054
Strade marciapiedi e parcheggi a servizio del nuovo volume edificabile (indicativo) = mq. 1868
Parcheggi a servizio del nuovo volume edificabile (indicativo) = mq. 423
Area a verde a servizio del nuovo volume edificabile = mq. 620
Verde pubblico = mq. 460 (fuori ambito)
Area a servizio degli impianti sportivi = mq. 5790
Tipologia edilizia: uni-bi-trifamiliare-blocco



Foglio 3



Foglio 2