



COMUNE DUE CARRARE
Provincia di Padova

P.I.
Variante Parziale

Elaborato

1

Variante al P.I. - Z.T.O. D.6 Centro Commerciale Integrato - Accordo di Programma Pubblico-Privato ai sensi dell'art.6 L.R. 11/2004

Relazione

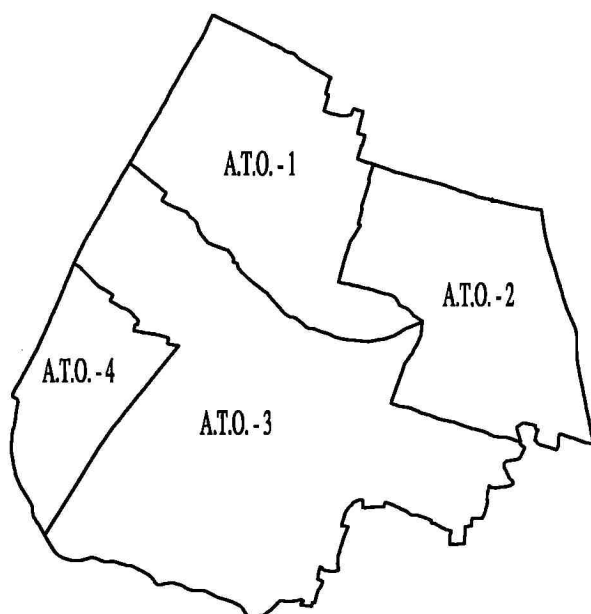
COMUNE DI DUE CARRARE

Provincia di Padova

17 NOV. 2017

Prot. N.14694..

Cat. ...6... Class. ...1... Fasc.



Sindaco

Davide MORO

Segretario Comunale

Annalisa MERLO

Responsabile Servizio Urbanistico

geom. Duilio FASOLATO

Progettista

ing. Carlo FORTINI

Carlo Fortini

Elaborato: Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° del

Novembre 2017

**VARIANTE alle N.T.O. del P.I.
Relativa al Centro Commerciale Integrato – art. 27 - ZTO "D6 Centro Commerciale Integrato"**

RELAZIONE

In attuazione alla delibera di G.C. n. 90 del 31/07/2017, con la quale sono stati forniti dall'Amministrazione Comunale del Comune di Due Carrare indirizzi inerenti la variante di cui all'oggetto, si relaziona quanto segue.

PREMESSO:

- che il comune di Due Carrare è dotato di un Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato dalla conferenza dei servizi del 23/06/2010 ratificata con GDC n. 166 del 27/07/2010, tutt'ora vigente;
- che con delibera di CC n. 40 del 06/10/2011, esecutiva, è stata approvata la variante generale al Piano degli Interventi tra i cui elaborati è stato approvato anche, ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004 e dell'art. 6 Norme Tecniche del PAT, l'accordo di programma pubblico-privato Deda srl con il quale sono state redatte le NTO dell'area di espansione D6 (già D4) "Centro Commerciale Integrato".
- che la società Deda srl ha presentato in data 17/05/2017, al comune di Due Carrare una proposta di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, in variante/integrazione a quello già approvato con la sopracitata delibera di CC n. 40 del 06/12/2011.
- che il sopracitato accordo ha proposto una modifica alle NTO dell'area destinata a ZTO "D6 Centro Commerciale Integrato".
- che ai sensi della LR 14/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo", l'area relativa al Centro Commerciale è stata ritenuta già "consumata/trasformata", in considerazione del fatto che per tale area è stato approvato e convenzionato il PUA, del quale è stato rilasciato il permesso ad urbanizzare con regolare inizio dei lavori.
- che per la sopra citata proposta di accordo pubblico-privato prodotta dalla ditta Deda srl è stato dato avvio alla fase di Concertazione e consultazione ai sensi e per gli effetti dell'art.18, comma 2, LR 11/2004. L'incontro di concertazione e consultazione è avvenuto in data 08/08/2017.

Tutto ciò premesso ed evidenziato,

a seguito della fase di concertazione e consultazione, avvenuta in data 08/08/2017, si è proceduto a modificare le N.T.O. del P.I: art. 27 - ZTO "D6 Centro Commerciale Integrato" al fine di renderle aderenti alle esigenze dell'Amministrazione Comunale di Due Carrare, compatibili all'ipotesi di progetto prodotto dalla ditta proponente e allegato all'accordo pubblico-privato, e al fine del raggiungimento del rilevante interesse pubblico.

Per quanto sopra evidenziato, si passa in rassegna le modifiche operate all'articolo 27 delle N.T.O. e relativi sottotitoli oggetto di variante, precisando che nel corpo normativo è stato aggiunto un ulteriore sottoarticolo n. 27.3.6 "Norma Generale".

27.1 – Destinazione d'uso

All'elenco delle destinazioni d'uso ammesse viene aggiunta: una ulteriore destinazione relativa alla possibilità di realizzare anche opere o attrezzature pubbliche e/o di interesse comune. Tale aggiunta risulta di evidente interesse pubblico.

27.2 – Modi di intervento

L'attuale norma viene completamente sostituita con una sua nuova formulazione.

La variazione più evidente consiste nella modifica delle tipologie edilizie e compositiva del fabbricato, preferendo un edificio sempre a blocco ed isolato, ma unico e compatto; ciò al fine di non avere una dispersione compositiva ed evitare blocchi separati consentendo un uso del suolo più razionale e meno impattante sotto l'aspetto ambientale ed idraulico. Altro aspetto positivo della nuova norma è quello di aver sottolineato e chiarito l'uso dei materiali da impiegarsi sulle facciate esterne dell'edificio.

Di pregio risulta l'obbligo della costruzione del terrapieno tra il complesso edilizio e l'area collinare. Tutto ciò nel rilevante interesse pubblico sotto l'aspetto ambientale.

27.3 – Parametri edificatori

Art. 27.3.1 – Superficie coperta e volume dell'edificio

Viene sostituito il sottotitolo "Rapporto massimo di copertura" con "Superficie coperta e volume dell'edificio".

Tale norma, nel modificare il sottotitolo, fissa una superficie coperta e un volume complessivo da non superare. E' di tutta evidenza che la diminuzione della superficie coperta risulta vantaggiosa in termini ambientali, comportando un minor uso del suolo. Mentre il volume rimane inalterato, rispetto a quello attualmente consentito dalle precedenti normative, non modificando pertanto il peso urbanistico.

La norma, inoltre, è stata integrata evidenziando quali superfici e volumi possono essere esclusi dal conteggio per la determinazione della superficie coperta e volume massimi consentiti.

Tali modifiche hanno il pregio di rendere più chiara e agevole l'applicazione della specifica norma per una migliore attività sia in fase di progetto che di verifica.

La modifica si è resa anche necessaria in quanto si è chiarito quanto già consentito e specificato nel successivo sottotitolo di cui all'articolo 27.3.4 delle N.T.O., laddove specifica in maniera generica quali impianti possono essere esclusi in termini di superficie coperta.

E' stato specificato che tutti i corpi di fabbrica devono far parte del corpo dell'edificio principale, in ossequio alla intervenuta modifica della tipologia edilizie con il novellato articolo 27.2 (Modi di intervento) delle N.T.O.

Anche l'esclusione dal calcolo del volume massimo di alcuni manufatti tecnici, quali lucernari, pensiline, passerelle a protezione di percorsi pedonali, è finalizzata al raggiungimento di un interesse generale garantito da migliori condizioni vitali relative all'uso degli spazi ed aree occupate da coloro che frequenteranno la struttura. In tal modo verranno assicurate condizioni climatiche di benessere in merito all'illuminazione e alla ventilazione dei locali, preferendo l'uso di pozzi luce in sostituzione di vetrate a vista che potrebbero peggiorare la composizione architettonica dell'edificio.

Gli elementi dell'edificio non computati in termini di superficie e di volume hanno una valenza essenzialmente architettonica e comunque non suscettibile di utilizzo autonomo, il tutto giustificato dall'articolata composizione architettonica dell'intervento e dalla possibilità di consentire scelte di particolare significato architettonico in fase progettuale.

Art. 27.3.2 – Distanze (rimane invariato)

Art. 27.3.3 – Altezza massima

Tale norma non è di particolare rilievo, atteso che l'altezza massima rimane quella già prevista nelle attuali N.T.O.

Viene solamente specificato che l'edificio non dovrà avere più di due piani fuori terra, e che le pensiline di copertura necessarie alla protezione dei lucernari avranno delle altezze prestabilite ed, infine, che le stesse avranno una superficie regolamentata.

Viene specificato quali elementi possono eccedere l'altezza massima consentita, regolando quella relativa ai lucernai.

L'esclusione dei lucernari è giustificata dall'articolata composizione architettonica dell'intervento e dalla possibilità di consentire scelte di particolare significato architettonico in fase progettuale e riguarda solo elementi architettonici isolati rispetto alla copertura, da definire in sede di strumento attuativo e/o di progetto edilizio che comunque non possono occupare complessivamente più del 30% dell'intera copertura

Art. 27.3.4 – Sistemazione dell'area scoperta

L'ultimo comma viene stralciato in quanto già equivalentemente previsto dal precedente novellato articolo 27.3.1.

Art. 27.3.5 – Indici ecologici

La norma viene modificata al fine di aumentare l'indice di permeabilità del terreno e ciò a vantaggio dell'interesse generale relativo alla sicurezza idraulica.

Art. 27.3.5 – Norme Generali

Relativamente all'aggiunta del paragrafo relativo alle "Norme di carattere generale", si evidenzia che le stesse, oltre ad essere applicative di norme superiori, fissa l'altezza virtuale necessaria per la determinazione del volume a cui fare riferimento per la determinazione della superficie a parcheggio di cui alla Legge 122/1989.

Conclusioni:

La variante in argomento non comporta aumento del potenziale dimensionamento del PUA vigente in termine di superficie commerciale, ne rispetto alle attuali NTO del P.I. vigente.

La variante inoltre non comporta aumento del volume massimo edificabile rispetto alle norme sopracitate.

Le modifiche ed integrazioni apportate alla normativa, con la presente variante, non incidono sui criteri informativi del Piano.

Si evidenzia altresì che la presente variante alle N.T.O. del P.I. non necessita della verifica della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per le motivazioni sopracitate e in quanto la stessa variante non va a modificare i criteri ambientali che sono già stati valutati in sede di formazione del PATI del Conselvano e del PAT.