

COMUNE DI SOLESINO

Provincia di Padova

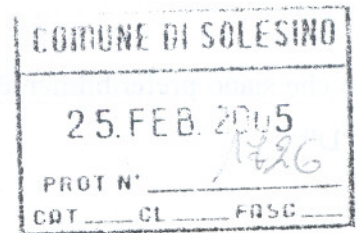
PRG

2007

Scheda di progetto N° 8

- Documento di intesa ai sensi della Legge Regionale 27/12/2002 n. 35 e successive modifiche ed integrazioni (prot. 1726 del 25/02/2005)

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE
CONSIGLIO n. 45 del 28/12/07



Provincia di Padova

URBANISTICA

DOCUMENTO D'INTESA AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 27 DICEMBRE 2002 N. 35 e successive modificazioni ed integrazioni

Alla sottoscrizione del presente accordo sono stati invitati:

Amministrazione Provinciale di Padova, con sede in Padova Piazza Antenore n. 3

nella persona dell'Assessore all'Urbanistica Flavio Frasson

e

- **Comune di Solesino** con sede in Via 28 Aprile n.3

nella persona del Sindaco Walter Barin

- **Comune di Monselice**, con sede in Piazza San Marco 1

nella persona del Sindaco Fabio Conte

- **Comune di Stanghella** con sede in Piazza R.O. Pighin n. 38

nella persona del Sindaco Mauro Sturaro

PREMESSO CHE

- la legge regionale 27 dicembre 2002 n. 35 all'art. 1 comma 2, non consente l'adozione di strumenti urbanistici o loro varianti finalizzati alla previsione di nuove zone produttive (Z.T.O. D), ovvero l'ampliamento di quelle esistenti, che non si rendano indispensabili per adeguare le attività stesse ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie;

- l'art. 1, comma 3, della L.R. 35/2002 ammette una deroga a quanto previsto dal suddetto comma 2 qualora i Comuni e le Province interessati, previo accordo, procedano alla pianificazione coordinata di insediamenti produttivi in aree già dotate di adeguate infrastrutture

e che siano preferibilmente contigue ad aree già destinate a zone territoriali omogenee di tipo "D";

VISTE

le leggi regionali 23 Aprile 2004 n.11 "Norme per il governo del Territorio" e 21 Ottobre 2004 n. 20 "Disposizioni sull'applicazione della legge regionale 23 Aprile 2004 n. 11", nonché gli "atti di indirizzo" applicativi della legge urbanistica, adottati e pubblicati sul B.U.R. n. 105 del 22 ottobre 2004;

VISTO

l'art. 48 della citata legge regionale 11/04, prevede che "... entro la data del 28 febbraio 2005 continua ad applicarsi l'articolo 1, commi da 2 a 6 della legge regionale 27 dicembre 2002, n. 35 e successive modificazioni";

RICHIAMATO

il provvedimento n. 26 di reg. del 31.03.2003 mediante il quale Consiglio Provinciale ha fornito alcuni indirizzi applicativi della suddetta legge regionale, individuando il contenuto degli accordi preventivi di pianificazione coordinata e della attività di pianificazione stessa, in armonia con i documenti della programmazione e della pianificazione regionale provinciale nonché funzionali alla razionalizzazione del sistema produttivo;

PRESO ATTO

che il Comune di Solesino ha presentato tre istanze (del 10.02.2005 prot.n. 1233 pervenuta in data 11.02.2005 prot.n. 14975, del 17.02.2005 prot.n. 1433 pervenuta in data 17.02.2005 prot.n. 18013 e del 17.02.2005 prot.n. 1433 pervenuta in data 17.02.2005 prot.n. 18015) al fine di avviare l'attività di pianificazione coordinata prevista dalla L.R. 35/02 e s.m.i. con la Provincia e i Comuni limitrofi, nell'ambito della definizione di una variante parziale al proprio strumento urbanistico;

PRESO ATTO

dei contenuti della variante urbanistica di seguito sintetizzati :

✓ Istanza del 10.02.2005 prot.n. 1233 pervenuta in data 11.02.2005 prot.n. 14975.

Modifica delle destinazioni urbanistiche di alcune aree che risultano già urbanizzate e destinate a servizi o a zone produttive e situate, prevalentemente, in zone densamente urbanizzate, contigue a zone produttive esistenti.

Tali ambiti vengono individuati negli elaborati grafici allegati all'istanza con i n.ri 5, 44, 58, 60, 61 e 76.

La superficie totale oggetto di variante ammonta complessivamente a mq. 28.334, secondo la ripartizione contenuta nella relazione allegata al presente accordo.

Poiché tali aree sono state ricomprese nella variante parziale al P.R.G. denominata "2004/a" adottata con D.C.C. n. 22 del 23.04.2004, con nota del 23.02.2005 prot.n. 20229

l'Amministrazione Comunale intende stralciare le aree produttive e riadottare la nuova variante a seguito della sottoscrizione del presente accordo, per le sole parti produttive con successiva adozione di variante urbanistica.

✓ Istanza del 17.02.2005 prot.n. 1433 pervenuta in data 17.02.2005 prot.n. 18013
Ampliamento di due attività produttive esistenti situate in zona impropria (ditta Antico Stile di Brigato Diego e ditta Gods House di Bego dott. Stefano & C. snc); gli ampliamenti di superficie richiesti ammontano complessivamente a mq. 1.300 secondo la ripartizione contenuta nella relazione allegata al presente accordo.

✓ Istanza del 17.02.2005 prot.n. 1433 pervenuta in data 17.02.2005 prot.n. 18015
Modifica della destinazione urbanistica di un'area che attualmente risulta destinata prevalentemente a z.t.o. "F3 – area attrezzata a parco gioco e sport" in z.t.o. D1 e D3.
Su parte delle aree oggetto di trasformazione urbanistica esiste un impianto sportivo che per diverse previsioni viene smantellato.

Le aree oggetto del presente accordo di pianificazione coordinata sono situate in diretta contiguità con comparti produttivi esistenti e già attuati, misurano una superficie complessiva di mq. 20.540,00 secondo la ripartizione contenuta nella relazione allegata al presente accordo;

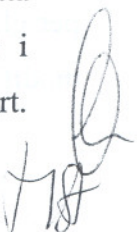

RITENUTO

di coinvolgere, nella sottoscrizione del presente accordo:

- l'Amministrazione Comunale di Stanghella, visto che l'area di proprietà della ditta "Gods House di Bego dott. Stefano & C. snc" "è situata a cavallo dei comuni di Solesino e di Stanghella e
- l'Amministrazione Comunale di Monselice, visto che l'area oggetto di trasformazione urbanistica in z.t.o. D1 e D3, attualmente destinata dal vigente P.R.G. prevalentemente a z.t.o. "F3 – area attrezzata a parco gioco e sport", si colloca nelle immediate vicinanze del territorio comunale di Monselice;

CONSIDERATO

- che la modifica delle destinazioni urbanistiche delle aree individuate con i n.ri 5, 44, 58, 60, 61 e 76 è finalizzata ad un migliore utilizzo del territorio a fini produttivi, attraverso una più razionale destinazione delle aree interessate e per meglio definire la normativa per l'attività in essere;
- che gli ampliamenti delle due attività produttive esistenti situate in zona impropria (ditta Antico Stile di Brigato Diego e ditta Gods House di Bego dott. Stefano & C. snc) rispettano i limiti previsti dall'art. 1, Co. 5, della L. R. n. 35/2002 così come da ultimo modificato dall'Art.



50 della L. R. n. 11/2004 che recita: "... Resta fermo, previa sottoscrizione dell'accordo, quanto consentito dal comma 3; in tale caso l'ampliamento non può essere superiore al 100% della superficie coperta esistente e, comunque, non può interessare una superficie superiore a mq. 1.500" e inoltre sono motivati dalla necessità di consentire alle attività esistenti di potenziare e razionalizzare la propria produzione;

- che la modifica della destinazione urbanistica di un'area che risulta attualmente destinata prevalentemente a z.t.o. "F3 - area attrezzata a parco gioco e sport" in z.t.o. D1 e D3 è motivata dalla necessità di dare risposta ad esigenze generali delle attività produttive stesse insediate ed insediabili e che comunque risulta collegata alla viabilità della Lottizzazione produttiva già realizzata a Sud.

ACCERTATO

che detti ampliamenti, contenuti nella proposta di variante urbanistica, rientrano nel quadro di razionalizzazione del sistema produttivo del territorio comunale;

PRESO ATTO

- che la zona di espansione produttiva si colloca in aderenza alla zona artigianale/industriale già esistente;

- che le dotazioni infrastrutturali locali esistenti verranno potenziate ed estese nelle nuove aree di espansione in sede di realizzazione delle nuove reti stradali di urbanizzazione;

- che, dal punto di vista viabilistico, la nuova zona di espansione di aree produttive di cui al presente accordo gode di una buona localizzazione, per le motivazioni sopra citate, sia per le infrastrutture esistenti che per quelle previste;

Tutto ciò premesso i sottoscritti Enti

In relazione alla proposta di variante parziale allo strumento urbanistico del Comune di Solesino di cui in premessa, nell'intento di procedere alla sottoscrizione del presente accordo di pianificazione coordinata ai sensi della L.R. 35/2002 e s.m.i.

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art. 1- Ambito di applicazione

Il presente accordo è stipulato dai sottoscritti Amministratori in premessa indicati, ai sensi e per gli affetti dell'art. 1 comma 3 della legge regionale 27 dicembre 2002, n. 35 e successive modificazioni ed integrazioni e della nuova legge regionale urbanistica n. 11/2004.



Art. 2 - Coordinamento

L'Amministrazione Provinciale assume il ruolo di responsabile del coordinamento della pianificazione di insediamenti produttivi che il Comune di Solesino intende prevedere nel proprio strumento urbanistico.

Art.3 - Descrizione dell'intervento

La proposta di variante di cui sopra prevede sostanzialmente :

- ✓ Istanza del 10.02.2005 prot.n. 1233 pervenuta in data 11.02.2005 prot.n. 14975.

Modifica delle destinazioni urbanistiche di alcune aree che risultano già urbanizzate e destinate a servizi o a zone produttive e situate, prevalentemente, in zone densamente urbanizzate, contigue a zone produttive esistenti.

Tali ambiti vengono individuati negli elaborati grafici allegati all'istanza con i n.ri 5, 44, 58, 60, 61 e 76.

La superficie totale oggetto di variante ammonta complessivamente a mq. 28.334, secondo la ripartizione contenuta nella relazione allegata al presente accordo.

Poiché tali aree sono state ricomprese nella variante parziale al P.R.G. denominata "2004/a" adottata con D.C.C. n. 22 del 23.04.2004, con nota del 23.02.2005 prot.n. 20229 si è suggerito all'amministrazione comunale di provvedere, prima della sottoscrizione dell'accordo, allo stralcio parziale della variante in parola, per le sole parti produttive con successiva adozione di variante urbanistica.

- ✓ Istanza del 17.02.2005 prot.n. 1433 pervenuta in data 17.02.2005 prot.n. 18013

Ampliamento di due attività produttive esistenti situate in zona impropria (ditta Antico Stile di Brigato Diego e ditta Gods House di Bego dott. Stefano & C. snc); gli ampliamenti di superficie richiesti ammontano complessivamente a mq. 1.300 secondo la ripartizione contenuta nella relazione allegata al presente accordo.

- ✓ Istanza del 17.02.2005 prot.n. 1433 pervenuta in data 17.02.2005 prot.n. 18015

Modifica della destinazione urbanistica di un'area, che attualmente risulta destinata prevalentemente a z.t.o. "F3 - area attrezzata a parco gioco e sport", in z.t.o. D1 e D3.

Su parte delle aree oggetto di trasformazione urbanistica esiste un impianto sportivo che per diverse previsioni viene smantellato.

Le aree oggetto del presente accordo di pianificazione coordinata sono situate in diretta contiguità con comparti produttivi esistenti e già attuati, misurano una superficie complessiva di mq. 20.540,00 secondo la ripartizione contenuta nella relazione allegata al presente accordo;

Art. 4 - Obiettivi della proposta di coordinamento

Gli obiettivi della proposta di coordinamento, si sostanziano nei seguenti punti :

- favorire la specifica esigenza di riorganizzazione/adequamento e potenziamento delle attività produttive esistenti in zona impropria nel Comune di Solesino oggetto del presente accordo, attraverso l'accoglimento di modeste previsioni di espansione, tendenti comunque a rivitalizzare e a mantenere elevati i livelli competitivi di mercato, delle medio- piccole imprese artigianali;
- il sostentamento e l'attuazione dei processi di sviluppo economico del territorio, attraverso l'accoglimento dell'espansione della zona produttiva esistente, tendente comunque a rivitalizzare e a mantenere elevati i livelli competitivi di mercato in aree già servite di adeguata dotazione infrastrutturale, valorizzando nel contempo le qualità compositivo-architettoniche innovative dell'edificato produttivo;
- la realizzazione di opere pubbliche integrative, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione poste a carico della ditta lottizzante all'interno dell'ambito considerato;
- prevedere nelle nuove zone interventi di mitigazione ecologico/ambientale che riducano gli impatti in relazione al contesto territoriale circostante (zone agricole, centri abitati, centri storici, zone di pregio ambientale), a maggior tutela dei con visuali, della conservazione del suolo e regimazione delle acque, nonché assorbimento degli agenti inquinanti e acustici.

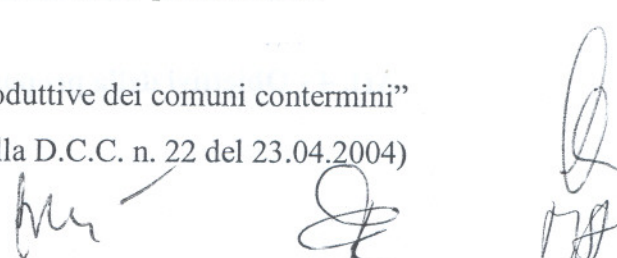
Art. 5 - Infrastrutturazioni e ripartizione dei proventi derivanti dalle imposte comunali sugli immobili -I.C.I.

I proventi derivanti dall'ICI verranno trattenuti dal Comune che si impegna però ad utilizzarli per la realizzazione di interventi di miglioramento e potenziamento viario, da concordare con la Provincia di Padova attraverso uno specifico accordo di programma preventivo all'approvazione del primo S.U.A., nonché in opere di mitigazione ambientale.

Art. 6 - Attività di Pianificazione Coordinata

Il presente accordo, registra il sostanziale già avvenuto completamento dell'attività di pianificazione coordinata di insediamenti produttivi, come risulta dalla relazione tecnica – descrittiva allegata a firma del responsabile del procedimento provinciale e comunale - settore Urbanistica, che ne attesta l'avvenuta conclusione in data odierna, in sintonia con il presente accordo, che comprende la seguente documentazione:

- 1) istanza del 10.02.2005 prot.n. 1233 pervenuta in data 11.02.2005 prot.n. 14975
- Relazione
 - Tavola in scala 1:25.000 di “ Individuazione aree produttive dei comuni contermini”
 - Tav.n. 13.1.1 – intero territorio comunale (allegata alla D.C.C. n. 22 del 23.04.2004)



- Tav.n. 13.3.A – zone significative – motte cerasara – scala 1:2000
- Tav.n. 13.3.B – zon esignificative – centro – scala 1.2000
- Certificazione sull'adeguatezza delle infrastrutture locali esistenti e sul rispetto del Piano di Zonizzazione acustica comunale

2) Istanza del 17.02.2005 prot.n. 1433 pervenuta in data 17.02.2005 prot.n. 18013

- elaborato 1 : scheda con elaborati grafici (ditta Gods House di Bego Dott. Stefano & C. s.n.c.)
- elaborato 2 : schema convenzione comune di solesino - ditta Gods House di Bego Dott. Stefano & C. s.n.c.
- elaborato 1 : scheda con elaborati grafici (ditta Antico Stile di Brigato Diego);
- elaborato 2 : schema convenzione comune di solesino - ditta Antico Stile di Brigato Diego);
- Certificazione sull'adeguatezza delle infrastrutture locali esistenti e sul rispetto del Piano di Zonizzazione acustica comunale
- Dichiarazione sull'utilizzo dei proventi inerenti l'imposta comunale sugli immobili.

3) Istanza del 17.02.2005 prot.n. 1433 pervenuta in data 17.02.2005 prot.n. 18015

- relazione generale;
- tavola di variante parziale al P.R.G. – scala 1.5000 e 1.2000
- tavola di individuazione varianti – scala 1.5000 e 1.2000
- Certificazione sull'adeguatezza delle infrastrutture locali esistenti e sul rispetto del Piano di Zonizzazione acustica comunale.

Accertata quindi la corrispondenza degli elaborati al contenuto del presente accordo si certifica la contestuale avvenuta conclusione dell'attività di pianificazione coordinata.

Il presente Accordo di Pianificazione Coordinata di insediamenti produttivi, sottoscritto dalle parti, completo degli elaborati prima citati, andrà allegato agli elaborati di variante al P.R.G. che il Comune di Solesino provvederà a redigere e adottare nel rispetto delle disposizioni normative di cui all'art. 50 della L.R. 61/85 .

Art. 7 Considerazioni finali

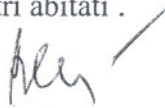
In conclusione si evidenzia che le proposte di variante parziale al P.R.G. del Comune di Solesino e sopradescritte, non risultano in contrasto con le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, ancorché attualmente non cogente

Il territorio della bassa pianura della provincia di Padova, in cui è inserito il Comune di Solesino, è caratterizzato da pregevoli ecosistemi e paesaggi agrari tipici che dovranno essere

oggetto di tutela e valorizzazione, con particolare attenzione alle interazioni con i valori ambientali e con gli impatti antropici.

Per le motivazioni suddette si prescrive quanto segue:

- per l'ambito individuato con il n. 44 , di cui all'istanza n. 1) e che risulta interessato da un'attività produttiva per la raccolta, stoccaggio e rottamazione di veicoli a motore, che le aree di pertinenza dovranno essere oggetto di adeguata riqualificazione ambientale/ecologica attraverso interventi di mitigazione che riducano l'impatto con il contesto territoriale circostante di zona agricola, e ciò a maggior tutela dei coni visuali, della conservazione del suolo e regimazione delle acque, nonché assorbimento degli agenti inquinanti e acustici;
- i due progetti di ampliamento delle attività esistenti in zona impropria dovranno essere comprensivi di una sistemazione del verde che provveda agli obiettivi di tutela dell'integrità paesaggistico-ambientale e di salvaguardia dei coni visuali, al fine di eliminare o mitigare gli impatti negativi sull'ambiente circostante, derivanti dallo sviluppo urbanistico ed edilizio in questione ; particolare attenzione dovrà essere posta nel riordino dell'area esterna di pertinenza, prevedendo l'eliminazione di eventuali depositi e accatastamenti esterni dei materiali. Tali obiettivi potranno essere raggiunti mediante interventi che prevedano lungo tutto il perimetro dell'area , la realizzazione di adeguate fasce arboree ed arbustive anche ad alto fusto, aventi larghezza minima di 5,00 m., adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzioni di riequilibrio del sistema ambientale e di filtro prospettanti gli ambiti da tutelare dal punto di vista paesaggistico, nonché verso le aree limitrofe ad uso agricolo o verso i centri abitati .
- per quanto riguarda il progetto di ampliamento dell'attività della ditta Antico Stile di Brigato Diego, sino rispettate le norme relative alle fasce di rispetto stradale dell'esistente S.P. n. 84 sulla base delle disposizioni del codice della strada;
- per l'ambito oggetto di trasformazione urbanistica, che presenta la particolare collocazione descritta nella relazione allegata al presente Accordo, è opportuno che lo sviluppo dell'area avvenga nel rispetto della tutela dell'integrità paesaggistico-ambientale e di salvaguardia dei coni visuali, al fine di eliminare o mitigare gli impatti negativi sull'ambiente circostante derivanti dallo sviluppo urbanistico ed edilizio in questione, con particolare riferimento all'area agricola e a quella destinata ad attrezzature sportive e ricreative posta a nord. Tali obiettivi potranno essere raggiunti mediante interventi che prevedano, lungo tutto il perimetro nord dell'area oggetto di trasformazione urbanistica, la realizzazione di adeguate fasce arboree ed arbustive anche ad alto fusto, aventi larghezza minima di 5,00 m., adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzioni di riequilibrio del sistema ambientale e di filtro prospettanti gli ambiti da tutelare dal punto di vista paesaggistico, nonché verso le aree limitrofe ad uso agricolo o verso i centri abitati .



La progettazione del verde dovrà tenere in considerazione i contenuti delle linee guida elaborate dalla Provincia per la progettazione "Ambientale-Emas" delle aree destinate a insediamenti produttivi.

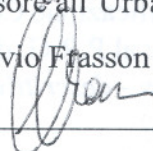
Padova li, 25.02.2005

I presenti :

Per l'Amministrazione Provinciale di Padova

L'Assessore all'Urbanistica

Flavio Frasson



Per il Comune di Solesino

Il Sindaco

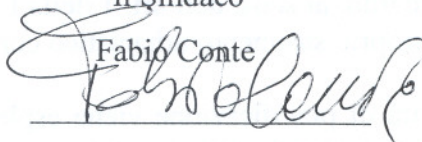
Walter Barin



Per il Comune di Monselice

Il Sindaco

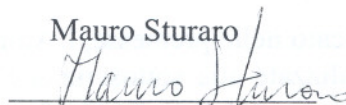
Fabio Conte



Per il Comune di Stanghella

Il Sindaco

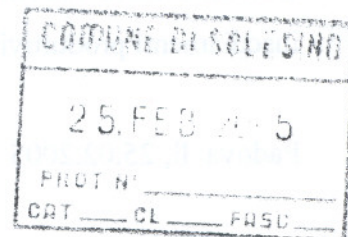
Mauro Sturaro





Provincia di Padova

Settore Urbanistica



Oggetto: Accordo di Pianificazione Coordinata per insediamenti produttivi - L.R. n. 35/02;
Variante Parziale al P.R.G. del Comune di Solesino .
- *Relazione tecnica - descrittiva*

PREMESSE

L'attività di pianificazione coordinata è stata avviata a seguito di n. 3 istanze avanzate dal Comune di Solesino :

- 1) del 10.02.2005 prot.n. 1233 pervenuta in data 11.02.2005 prot.n. 14975 e
- 2) del 17.02.2005 prot.n. 1433 pervenuta in data 17.02.2005 prot.n. 18013;
- 3) del 17.02.2005 prot.n. 1433 pervenuta in data 17.02.2005 prot.n. 18015.

Con le istanze succitate l'Amministrazione comunale intende promuovere la sottoscrizione di un accordo, ai sensi dell'art. 1 della L.R. 35/02, finalizzato all'adozione di una variante parziale al proprio strumento urbanistico comunale vigente.

L'attività di pianificazione viene espletata anche sulla base degli indirizzi applicativi della normativa regionale indicati nel provvedimento del Consiglio Provinciale n. 26 del 31.03.2003.

DESCRIZIONE e OBIETTIVO DELLA VARIANTE

Come indicato nelle premesse, l'Amministrazione Comunale di Solesino ha presentato tre istanze finalizzate alla sottoscrizione di un accordo di pianificazione coordinata , ai sensi dell'art. 1 comma 3 della L.R. 35/02 , di seguito descritte.

- 1) istanza del 10.02.2005 prot.n. 1233 pervenuta in data 11.02.2005 prot.n. 14975

Modifica delle destinazioni urbanistiche di alcune aree che risultano già urbanizzate e destinate a servizi o a zone produttive e situate, prevalentemente, in zone densamente urbanizzate, contigue a zone produttive esistenti.

Tali ambiti vengono individuati negli elaborati grafici allegati all'istanza con i n.ri 5, 44, 58, 60,61 e 76.

Poiché tali aree sono state ricomprese nella variante parziale al P.R.G. denominata "2004/a" adottata con D.C.C. n. 22 del 23.04.2004, con nota del 23.02.2005 prot.n. 20229 si è suggerito all'amministrazione comunale di provvedere, prima della sottoscrizione dell'accordo, allo stralcio parziale della variante in parola, per le sole parti produttive con successiva adozione di variante urbanistica.

La superficie totale oggetto di variante ammonta complessivamente a mq. 28.334, secondo la seguente ripartizione:

n.	Destinazione urbanistica attuale	Destinazione urbanistica in variante e motivazione
5	F2 - aree per attrezzature di interesse comune – attrezzatura privata	<p>Modifica in z.t.o. D7 – area per distribuzione carburanti (mq. 5.969).</p> <p>Attualmente sull'area vi insiste un impianto per la distribuzione di carburante. La variante è motivata allo scopo di meglio definire la normativa per l'attività in essere.</p>
44	E.2 – sottozona agricola	<p>Modifica in z.t.o. D5- aree per l'attività di raccolta , stoccaggio e rottamazione (mq. 7.576) in ampliamento alla contigua z.t.o. D5 esistente.</p> <p>Attualmente sull'area vi insiste un'attività produttiva per la raccolta, stoccaggio e rottamazione di veicoli a motore, regolarmente autorizzata. La variante è motivata allo scopo di sviluppare l'attività esistente.</p>
58	F2 - aree per attrezzature di interesse comune – attrezzatura privata	<p>Modifica in z.t.o. D7 – area per distribuzione carburanti (mq. 4.343).</p> <p>Attualmente sull'area vi insiste un impianto per la distribuzione di carburante. La variante è motivata allo scopo di meglio definire la normativa per l'attività in essere.</p>
60	F3 area attrezzata a parco, gioco e sport	<p>Modifica in z.t.o. D1 – di completamento : industriale artigianale commerciale (mq. 728).</p> <p>Si tratta di adeguare allo stato reale dei luoghi e alla previsione del collegato strumento urbanistico attuativo tuttora vigente, la destinazione di zona di una porzione di superficie fondiaria su Lottizzazione per insediamenti produttivi già in essere.</p>
61	B – di completamento del patrimonio edilizio esistente	<p>Modifica in z.t.o.D1 - di completamento : industriale artigianale commerciale (mq. 4.388).</p> <p>Si tratta di adeguare allo stato reale dei luoghi e alla previsione del collegato strumento urbanistico attuativo di tipo produttivo, la destinazione di zona di un'area che era ed è già lotto produttivo ma che per errore era stata in precedenza riclassificata quale Z.T.O. "B".</p>

76	F2 - aree per attrezzature di interesse comune – attrezzatura privata; D1 di completamento : industriale artigianale commerciale	Modifica in z.t.o. D7 <i>speciale</i> per “distribuzione carburanti insediamenti ricettivi e ristorazioni” (mq. totali 5.330) Attualmente sull’area insiste un impianto per la distribuzione carburante e ricettiva. La variante è motivata allo scopo di meglio definire le norme per l’attività in essere. La riclassificazione riconosce strutture già insediate e ne consente lo sviluppo in quanto necessarie per l’assenza riscontrata nel territorio.
----	---	--

2) Istanza del 17.02.2005 prot.n. 1433 pervenuta in data 17.02.2005 prot.n. 18013

Ampliamento di due attività produttive esistenti situate in zona impropria; gli ampliamenti di superficie richiesti ammontano complessivamente a mq. 1.300 secondo la seguente ripartizione:

nome ditta	sup. coperta esistente mq.	sup. coperta in ampliamento mq.	% ampliamento
Antico Stile di Brigato Diego	400	400	100%
Gods House di Bego dott. Stefano & C. snc	938,50	900	95,89%

Gli ampliamenti richiesti rispettano i limiti previsti dall’art. 1, Co. 5, della L. R. n. 35/2002 così come da ultimo modificato dall’Art. 50 della L. R. n. 11/2004 che recita: “... Resta fermo, previa sottoscrizione dell'accordo, quanto consentito dal comma 3; in tale caso l'ampliamento non può essere superiore al 100% della superficie coperta esistente e, comunque, non può interessare una superficie superiore a mq. 1.500.”; pertanto si ritengono ammissibili.

Poiché l’area di proprietà della ditta “Gods House di Bego dott. Stefano & C. snc “è situata a cavallo dei comuni di Solesino e di Stanghella, l’ufficio urbanistica provinciale ha ritenuto opportuno il coinvolgimento dell’amministrazione comunale di Stanghella.

L’ammissibilità degli ampliamenti deve comunque essere coerente con i condivisibili criteri consolidati adottati dalla Regione e in particolare:

- ✓ esclusione delle attività commerciali;
- ✓ riconoscimento dell’ampliamento delle strutture in presenza dell’esercizio dell’attività;
- ✓ inammissibilità della demolizione e ricostruzione;
- ✓ divieto di ampliare strutture precarie;
- ✓ divieto di trasferimento di attività esistenti in altri siti;
- ✓ divieto di ampliamento attraverso la nuova costruzione di edificio isolato;
- ✓ divieto di ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio;
- ✓ divieto di ampliamenti lesivi delle integrità ambientali e paesaggistiche di aree di pregio, parchi, ville venete, crinali, visuali panoramiche ecc.;
- ✓ divieto di ampliare edifici tipicamente residenziali a tipologia chiaramente definita;
- ✓ divieto di ampliamento di attività ammesse dalle norme di zona in cui ricadono;
- ✓ divieto di prevedere ampliamenti oltre l’area di pertinenza ;

✓ rispetto dell'art. 41 n.t.a. del P.T.R.C.- zone residenziale – vol <1001 mc. e sup. < 251mq., indice copertura < 0,50 mq/mq.

Per quanto riguarda il progetto di ampliamento dell'attività della ditta Antico Stile di Brigato Diego, sino rispettate le norme relative alle fasce di rispetto stradale dell'esistente S.P. n. 84 sulla base delle disposizioni del codice della strada.

Entrambi i lotti di pertinenza delle attività esistenti ricadono a confine con la SS. n. 16 "Adriatica" ; pertanto i progetti di ampliamento dovranno essere comprensivi di una sistemazione del verde che provveda agli obiettivi di tutela dell'integrità paesaggistico-ambientale e di salvaguardia dei con visuali, al fine di eliminare o mitigare gli impatti negativi sull'ambiente circostante, derivanti dallo sviluppo urbanistico ed edilizio in questione ; particolare attenzione dovrà essere posta nel riordino dell'area esterna di pertinenza, prevedendo l'eliminazione di eventuali depositi e accatastamenti esterni dei materiali.

Tali obiettivi potranno essere raggiunti mediante interventi che prevedano lungo tutto il perimetro dell'area , in particolare lungo il confine dei lotti con la SS n. 16 , la realizzazione di adeguate fasce arboree ed arbustive anche ad alto fusto, aventi larghezza minima di 5,00 m., adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzioni di riequilibrio del sistema ambientale e di filtro prospettanti gli ambiti da tutelare dal punto di vista paesaggistico, nonché verso le aree limitrofe ad uso agricolo o verso i centri abitati .

La progettazione del verde dovrà tenere in considerazione i contenuti delle linee guida elaborate dalla Provincia per la progettazione "Ambientale-Emas" delle aree destinate a insediamenti produttivi.

Per quanto riguarda , infine, l'adeguatezza delle infrastrutture locali esistenti e la conformità degli interventi in ampliamento con la pianificazione acustica comunale , si richiama in contenuto della dichiarazione del Sindaco di Solesino e del Responsabile dei servizi tecnici comunale, Geom. Filippo Malachin del 22.02.2005.

3) Istanza del 17.02.2005prot.n. 1433 pervenuta in data 17.02.2005 prot.n. 18015

Modifica della destinazione urbanistica di un'area che risulta destinata prevalentemente a z.t.o. "F3 – area attrezzata a parco gioco e sport" in z.t.o. D1 e D3 per dare risposta ad esigenze generali delle attività produttive stesse insediate ed insediabili.

Su parte delle aree oggetto di trasformazione urbanistica esiste un impianto sportivo che per diverse previsioni viene smantellato.

Tale previsione non risulta del tutto condivisibile non essendo specificate le motivazioni che inducono l'Amministrazione Comunale ad eliminare un impianto sportivo –ricreativo di uso pubblico esistente a fronte di una esigenza di espansione produttiva; Sarebbe stato opportuno invece riutilizzare l'area come verde di pertinenza dell'attigua ex cava, ove esiste un bacino idrografico artificiale, nell'ambito della riqualificazione del sito.

Le aree oggetto del presente accordo di pianificazione coordinata sono situate in diretta contiguità con comparti produttivi esistenti e già attuati e misurano una superficie complessiva di mq. 20.540,00 secondo la seguente ripartizione:

n. ambito	Superficie ambito e destinazione urbanistica attuale	destinazione urbanistica in variante
-----------	--	--------------------------------------

1	mq. 15.620 di proprietà comunale destinata ad area per area attrezzata a parco gioco e sport	modifica in z.t.o. D1 in accorpamento alla adiacente zona di tipo produttivo D1/6 di completamento
2	mq. 490 di proprietà comunale destinata ad area di tipo produttivo D3/2	modifica in z.t.o. D1 in accorpamento alla adiacente zona di tipo produttivo D1/6 di completamento
3	mq. 2.580 destinati a area per parco gioco e sport	modifica in z.t.o. D3 in accorpamento alla adiacente zona di tipo D3/2
4	mq. 710 attualmente destinata ad area attrezzata per parco gioco e sport	modifica in verde privato in accorpamento alla adiacente area a verde privato
5	mq. 1.140 attualmente destinata ad area attrezzata per parco gioco e sport	modifica in zona agricola in accorpamento alla adiacente area di tipo E sottozona E3

Dai dati soprariportati si desume che:

- a) la previsione di area produttiva di tipo D1 di completamento è di mq 16.110 ottenuti dalla variazione di mq. 15.620 attualmente destinati ad area per parco gioco e di mq. 490 già classificati in zona D3;
- b) la previsione di area produttiva D3 in ampliamento alla esistente D3/2 è di complessivi mq. 2.580;
- c) con la nuova previsione di Z.T.O. "D1" viene data la possibilità di ampliare, di fatto, la superficie fondiaria di insediamenti produttivi già esistenti, inseriti e collegati alla viabilità della Lotizzazione produttiva già realizzata a Sud.

Poiché l'area oggetto di trasformazione urbanistica si colloca nelle immediate vicinanze del territorio comunale di Monselice, l'ufficio urbanistica provinciale ha ritenuto opportuno il coinvolgimento, nella sottoscrizione dell'accordo ai sensi della L.R.35/02, l'Amministrazione Comunale di quest'ultimo.

L'ambito oggetto di trasformazione urbanistica oltre ad essere situato in diretta relazione con il territorio agricolo del comune di Monselice, confina a est con un'area attrezzata a parco gioco e sport, a sud con la zona produttiva esistente "D1/6" e "D3/2", ad ovest con la zona produttiva "D3/2", una zona a verde privato e la sottozona agricola "E.3", mentre a nord confina con un'area privata destinata ad attrezzature sportive e ricreative (esiste un laghetto che si è formato a seguito dell'abbandono di un'attività di escavazione, ora destinato a pesca sportiva).

Proprio per la sua particolare collocazione è opportuno che lo sviluppo dell'area avvenga nel rispetto della tutela dell'integrità paesaggistico-ambientale e di salvaguardia dei coni visuali, al fine di eliminare o mitigare gli impatti negativi sull'ambiente circostante derivanti dallo sviluppo urbanistico ed edilizio in questione, con particolare riferimento all'area agricola e a quella destinata ad attrezzature sportive e ricreative posta a nord.

Tali obiettivi potranno essere raggiunti mediante interventi che prevedano, lungo tutto il perimetro nord dell'area oggetto di trasformazione urbanistica, la realizzazione di adeguate fasce arboree ed arbustive anche ad alto fusto, aventi larghezza minima di 5,00 m., adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzioni di riequilibrio del sistema ambientale e di filtro prospettanti gli ambiti da tutelare dal punto di vista paesaggistico, nonché verso le aree limitrofe ad uso agricolo o verso i centri abitati.

La progettazione del verde dovrà tenere in considerazione i contenuti delle linee guida elaborate dalla Provincia per la progettazione "Ambientale-Emas" delle aree destinate a insediamenti produttivi.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di Solesino confina con i seguenti Comuni : Monselice a nord, Pozzonovo ad est , Stanghella e Granze a sud e ad ovest con i Comuni di Sant'Elena.

Si posiziona nel centro del cosiddetto ambito territoriale denominato "Monselicense", ed è interessato dalla presenza, della Strada statale 16 adriatica e più ad est dall'Autostrada A-13.

PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE REGIONALE

L'art. 41 del P.T.R.C. "direttive in materia di aree produttive" evidenzia che ogni proposta di area produttiva con i relativi dimensionamenti e localizzazioni deve essere basata su uno studio condotto almeno a livello intercomunale concernente la disponibilità di aree produttive del proprio territorio e dei Comuni contermini.

Ad ogni buon conto dall'esame dei dati contenuti nel "Rapporto sullo stato del territorio" allegato al P.T.C.P. recentemente adottato, ancorché suscettibili di aggiornamenti per variazione nel frattempo intervenute, vengono di seguito evidenziati i seguenti dimensionamenti, in termini di aree produttive, riguardanti il Comune di Solesino:

Superfici produttive – commerciali - direzionali mq.				
Comune	Superficie edificata	Superficie inedita	Totale	% superficie edificata
Solesino	1.611.000	69.000	1.680.000	96

Per quanto concerne i requisiti di completamento totale delle opere di urbanizzazione primaria delle aree esistenti la conformità degli interventi con il Piano per la Zonizzazione Acustica Comunale, si richiama la certificazione del Responsabile del servizio tecnico comunale del 10.02.2005.

PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE PROVINCIALE

Pur prendendo atto che le trasformazioni urbanistiche richieste interessano aree attualmente già utilizzata da insediamenti produttivi, si è ritenuto opportuno verificare tali previsioni con i contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Si osserva che il territorio comunale di Solesino si colloca in prossimità della previsione di un "Ambito preferenziale di localizzazione di attività produttive di rango provinciale" ricadente nel territorio comunale di Monselice.

Inoltre, il territorio della bassa pianura della provincia di Padova, in cui è inserito il Comune di Solesino, è caratterizzato da pregevoli ecosistemi e paesaggi agrari tipici che dovranno essere oggetto di tutela e valorizzazione, con particolare attenzione alle interazioni con i valori ambientali e con gli impatti antropici.

Per le motivazioni suddette si prescrive, nell'eventuale previsione di interventi edilizi negli ambiti in parola, di provvedere ad una riqualificazione complessiva sia dal punto di vista paesaggistico-ambientale che dal punto di vista edilizio - architettonico.

In particolare, l'ambito individuato con il n. 44, di cui all'istanza n. 1) e che risulta interessato da un'attività produttiva per la raccolta, stoccaggio e rottamazione di veicoli a motore, si prescrive che le aree di pertinenza dovranno essere oggetto di adeguata riqualificazione ambientale/ecologica attraverso interventi di mitigazione che riducano l'impatto con il contesto territoriale circostante di zona agricola, e ciò a maggior tutela dei coni visuali, della conservazione del suolo e regimazione delle acque, nonché assorbimento degli agenti inquinanti e acustici.

In particolare la progettazione dell'area dovrà prevedere la formazione di nuclei e filari di vegetazione arborea-arbustiva adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzioni di riequilibrio del sistema ambientale, che dovranno trovare adeguata collocazione all'interno dell'area di pertinenza possibilmente lungo i perimetri, nonché connessi alle aree destinate al parcheggio.

Si richiamano, inoltre, le direttive generali di tutela e valorizzazione del sistema ambientale e delle risorse naturalistiche che, in particolare, indicano la necessità di prevenire e controllare le fonti inquinanti ed adeguare i sistemi di depurazione, limitare le impermeabilizzazioni del suolo, compensare la riduzione dei volumi d'invaso conseguenti all'urbanizzazione, monitorarne gli effetti.

RIPARTIZIONE DEI PROVENTI DERIVANTI DALL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

Per quanto concerne l'utilizzo dei proventi derivanti dalle imposte comunali sugli immobili -I.C.I., si richiama la dichiarazione del 22.02.2005

CONSIDERAZIONI FINALI

In conclusione si evidenzia che le proposte di variante parziale al P.R.G. del Comune di Solesino e sopradescritte, non risultano in contrasto con le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, ancorché attualmente non cogente

L'attività di pianificazione coordinata per insediamenti produttivi va comunque assentiata a condizione che lo sviluppo del territorio avvenga nel rispetto della protezione dell'ambiente circostante; a tal fine la previsione di espansione della zona produttiva esistente dovrà essere progettata e realizzata in modo da garantire adeguata protezione del sistema naturalistico - ambientale

A tal fine si evidenziano alcune precisazioni che dovranno trovare riscontro nei redigenti progetti di riordino edilizio che potranno interessare gli ambiti segnalati:

- le aree di pertinenza delle attività produttive esistenti dovranno essere oggetto di adeguata riqualificazione ambientale/ecologica attraverso interventi di mitigazione che ne riducano gli impatti, in relazione al contesto territoriale circostante (zone agricole, centri abitati, centri storici, ...); il progetto edilizio inerente gli interventi di ampliamento/ristrutturazione, dovrà comprendere un'adeguata progettazione del verde che preveda la formazione di nuclei e filari di vegetazione arborea - arbustiva adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzioni di riequilibrio del sistema ambientale attraverso: **a)** l'arricchimento estetico ecologico del paesaggio e di maggior tutela dei coni visuali delle contigue zone agricole, dei centri abitati, centri storici, **b)** la regimazione delle acque meteoriche e conservazione del suolo; **c)** l'assorbimento degli agenti inquinanti atmosferici, **d)** regolazione idrotermica dell'ambiente **e)** l'assorbimento dell'inquinamento acustico. Tali nuclei verdi dovranno trovare adeguata collocazione all'interno dell'area di pertinenza possibilmente lungo i perimetri, nonché connessi alle aree destinate al parcheggio. A tal fine si potranno tenere in considerazione le linee guida per la progettazione ambientale "Emas" delle aree destinate a insediamenti produttivi, elaborate

recentemente dalla Provincia.

- gli ampliamenti dovranno essere coerenti con il linguaggio architettonico della struttura da ampliare, ancorché riconoscibili, per ovvi motivi di coerenza formale; dovrà comunque essere posta particolare attenzione a soluzioni architettoniche e di impianto compatibili con aree o edifici di pregio;

- gli impianti tecnologici esistenti dovranno risultare adeguati alle rispettive specifiche normative in materia (impiantistica elettrica, prevenzione incendi, sicurezza nei luoghi di lavoro, igienico - sanitarie, inquinamento acustico delle acque e atmosferico); in caso contrario dovranno essere adeguati contestualmente ai lavori di ampliamento.

- Sarà opportuno prevedere inoltre l'installazione di adeguati depuratori in carenza di rete fognaria per le acque nere, e, in alcuni casi, anche dei piazzali esterni utilizzati per il deposito di materiali di scarto inquinante ecc. .

Infine, dovranno essere posti in atto tutti gli accorgimenti necessari per mitigare l'impatto idraulico delle urbanizzazioni, attraverso la limitazione dell'impermeabilizzazione del suolo e la compensazione dell'eventuale riduzione degli invasi conseguenti all'urbanizzazione.

Per quanto sopra evidenziato si dichiara che l'attività di pianificazione coordinata ha prodotto, in conformità degli indirizzi applicativi della L.R. n. 35/02 approvati dal Consiglio Provinciale la seguente documentazione:

1) istanza del 10.02.2005 prot.n. 1233 pervenuta in data 11.02.2005 prot.n. 14975

- Relazione
- Tavola in scala 1:25.000 di " Individuazione aree produttive dei comuni contermini"
- Tav.n. 13.1.1 – intero territorio comunale (allegata alla D.C.C. n. 22 del 23.04.2004)
- Tav.n. 13.3.A – zone significative – motte cesesara – scala 1:2000
- Tav.n. 13.3.B – zon esignificative – centro – scala 1.2000
- Certificazione sull'adeguatezza delle infrastrutture locali esistenti e sul rispetto del Piano di Zonizzazione acustica comunale

2) Istanza del 17.02.2005 prot.n. 1433 pervenuta in data 17.02.2005 prot.n. 18013

- elaborato 1 : scheda con elaborati grafici (ditta Gods House di Bego Dott. Stefano & C. s.n.c.)
- elaborato 2 : schema convenzione comune di solesino - ditta Gods House di Bego Dott. Stefano & C. s.n.c.
- elaborato 1 : scheda con elaborati grafici (ditta Antico Stile di Brigato Diego);
- elaborato 2 : schema convenzione comune di solesino - ditta Antico Stile di Brigato Diego);
- Certificazione sull'adeguatezza delle infrastrutture locali esistenti e sul rispetto del Piano di Zonizzazione acustica comunale
- Dichiarazione sull'utilizzo dei proventi inerenti l'imposta comunale sugli immobili.

3) Istanza del 17.02.2005 prot.n. 1433 pervenuta in data 17.02.2005 prot.n. 18015

- relazione generale;
- tavola di variante parziale al P.R.G. – scala 1.5000 e 1.2000
- tavola di individuazione varianti – scala 1.5000 e 1.2000
- Certificazione sull'adeguatezza delle infrastrutture locali esistenti e sul rispetto del Piano di Zonizzazione acustica comunale.

Padova li 22.02.2005

Il Responsabile del procedimento provinciale

(Geom. Roberto Anzaldi)



Il Responsabile del servizio tecnico comunale

(Geom. Filippo Malachin)

