

COMUNE DI SOLESINO

Provincia di Padova

PRG 2007

Scheda di progetto N° 1

- RELAZIONE – DATI URBANISTICI – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAVOLA 3 – PROPOSTA PLANIVOLUMETRICA DI PROGETTO

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

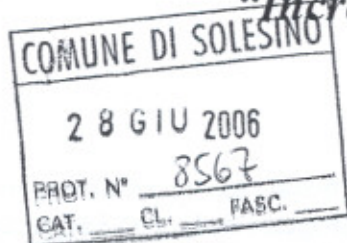
VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE
CONSILIARE n. 30 del 28/6/06

**INDIVIDUAZIONE AMBITO DA ASSOGETTARE
A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CON
PREVISIONE PLANIVOLUMETRICA**

Art. 50, comma 4°, lett.a) L.R. 61/1985 + Art. 9 D.M. 1444/1968

“Incrocio CASON – lato Sud/Ovest”



- RELAZIONE – DATI URBANISTICI – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAVOLA 1 – INQUADRAMENTO GENERALE
- TAVOLA 2 – RILIEVO PLANIALTIMETRICO ATTUALE
- TAVOLA 3 – PROPOSTA PLANIVOLUMETRICA DI PROGETTO

Solesino, 28/6/06



L'Ufficio Tecnico Comunale:
IL RESPONSABILE DEL "5° SETTORE"
USO ED ASSETTO AL TERRITORIO
[Signature]
Geom. Filippo Malachin

RELAZIONE

Il Comune di Solesino è dotato di Piano Regolatore Generale con Variante Generale adottata con Delibera Commissario ad acta n. 13 del 20.03.1999 ed approvata dalla Regione Veneto con D.G.R. n.2969/2000.-

L'ambito urbanistico oggetto della presente Variante Parziale, come meglio evidenziato nelle allegate planimetrie, è anche oggetto di precedente Variante parziale PRG adottata con Delibera Consiglio Comunale n. 22 del 23/04/04, trasmessa alla Regione ma ancora in attesa di essere esaminata.-

In particolare la previsione urbanistica di PRG ante presente Variante, relativamente alle aree interessate, è la seguente:

A)- Sulla base del vigente PRG, le aree in questione sono ubicate in Z.T.O. "D1" di completamento a destinazione industriale – artigianale – commerciale, con i seguenti principali parametri edilizi:

- intervento diretto,
- superficie coperta max. 60% se produttivo e 50% se commerciale/direzionale,
- mc. 500 di abitazione per unità produttiva,
- altezza max mt. 10,
- distanze confini minimo mt. 5,
- distanze strade minimo mt. 7,50,
- distanze fabbricati minimo mt. 10;

B)- In salvaguardia della Variante parziale PRG adottata e trasmessa, le stesse aree sono riclassificate in Z.T.O. "B" (B50) di cui parte su scheda (scheda di progetto n. 1), con i seguenti principali parametri edilizi:

- destinazioni: residenza e tutte le attività ad essa connesse e con essa compatibili,
- intervento diretto,
- interventi ammessi ordinariamente: recupero sull'esistente, demolizione/ricostruzione, aumenti non residenziali compatibili max mc. 200, aumenti residenziali max mc. 150 per ogni unità edilizia, a indice 1,5 mc/mq su lotti individuati;
- interventi ammessi con la scheda:
 - a) superficie coperta massima realizzabile mq 1050
 - b) volume edificabile mc 7875
- altezza max. m 7,50,
- distanze confini minimo m 5,
- distanze strade minimo m 5,00/7,50/10,00
- distanze fabbricati minimo m 10.-

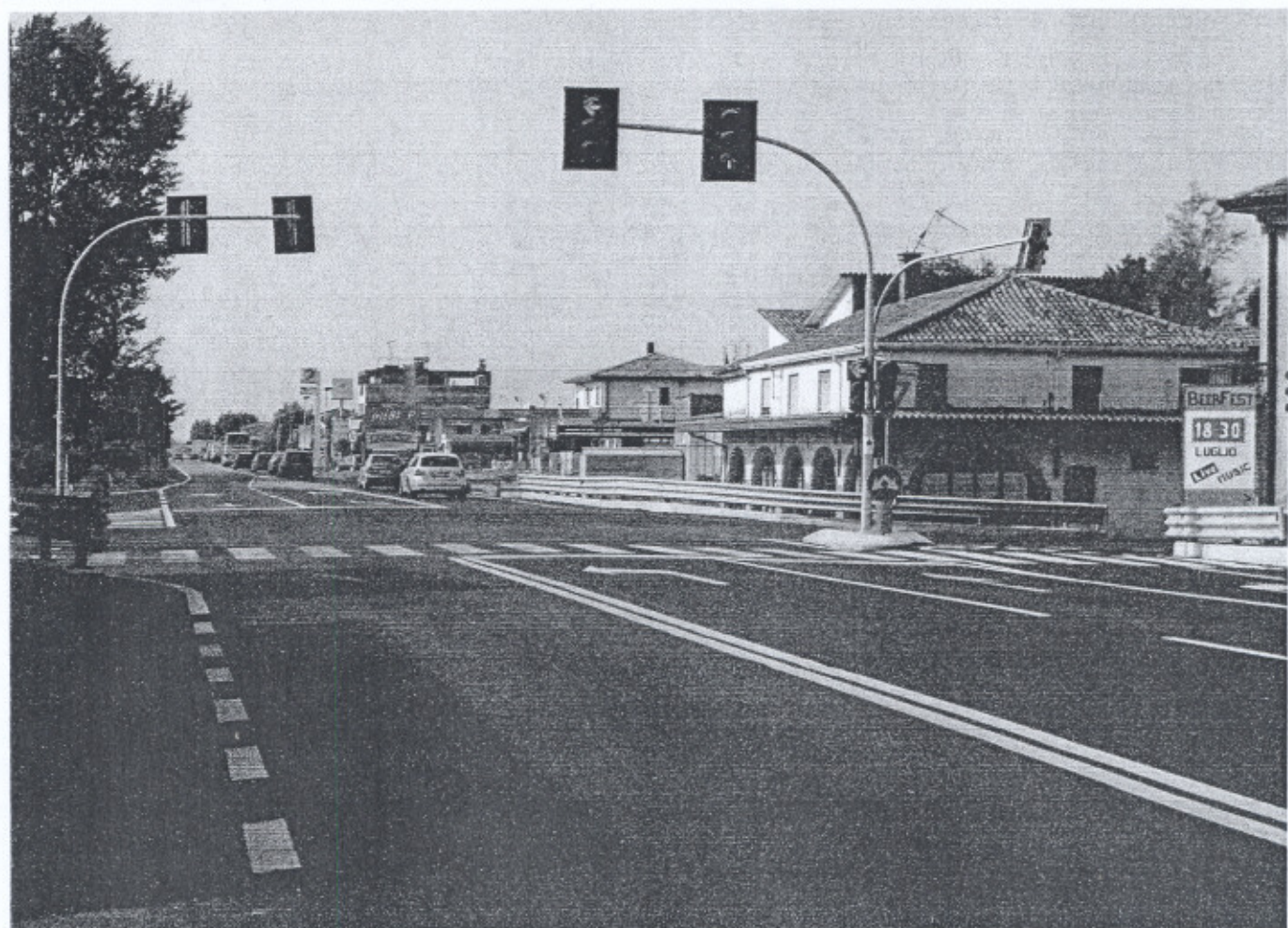
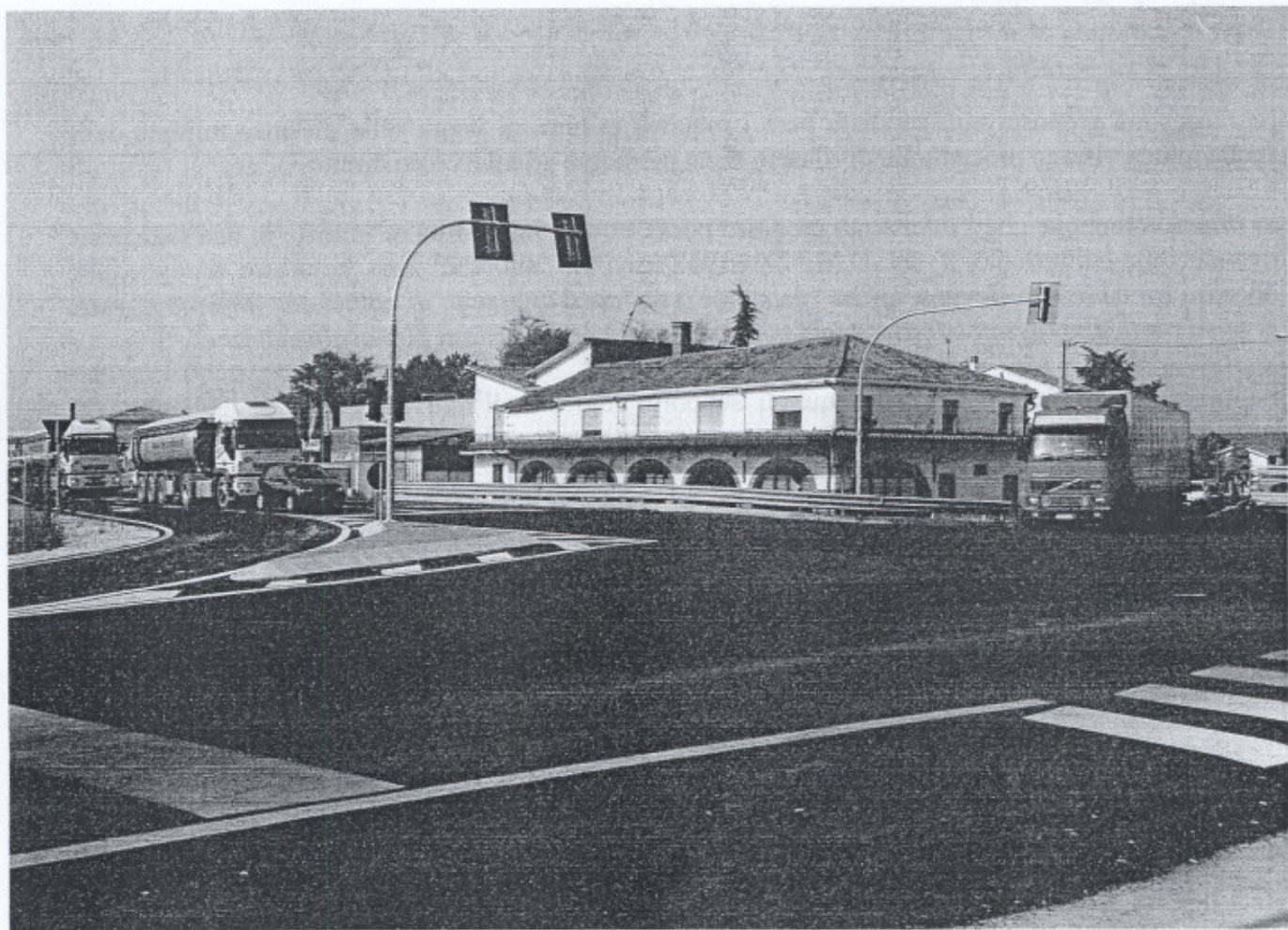
Una proposta che è pervenuta recentemente dai proprietari delle aree in argomento tende a consentire con un comparto edificatorio, e con il conseguente rilascio di un unico Permesso a Costruire, la realizzazione di un intervento unitario che, pur nel rispetto dei principali parametri edilizi attualmente vigenti e in salvaguardia di quelli adottati, permetta un riordino estetico funzionale della zona dando all'intervento anche un significato di interesse generale.-

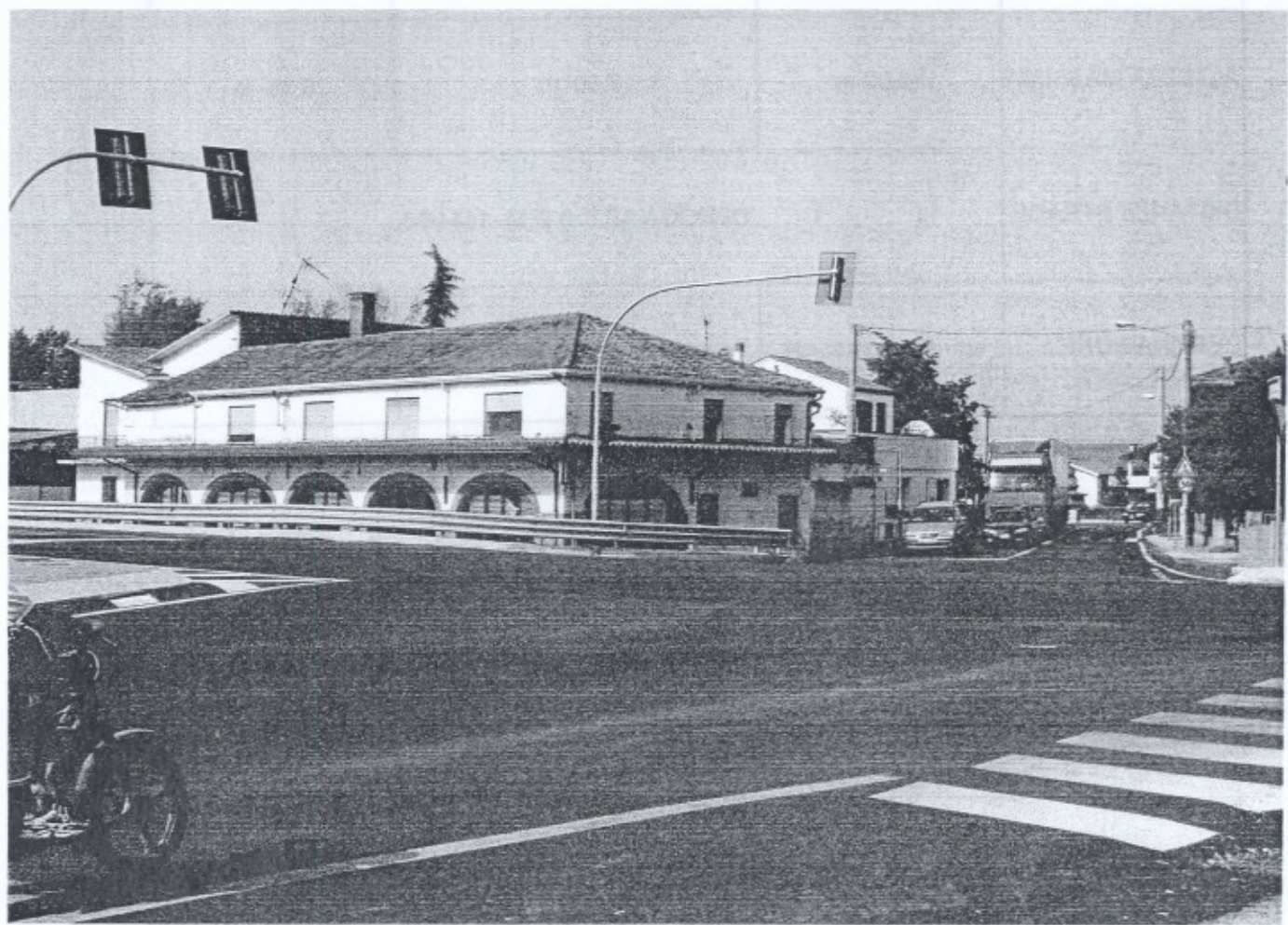
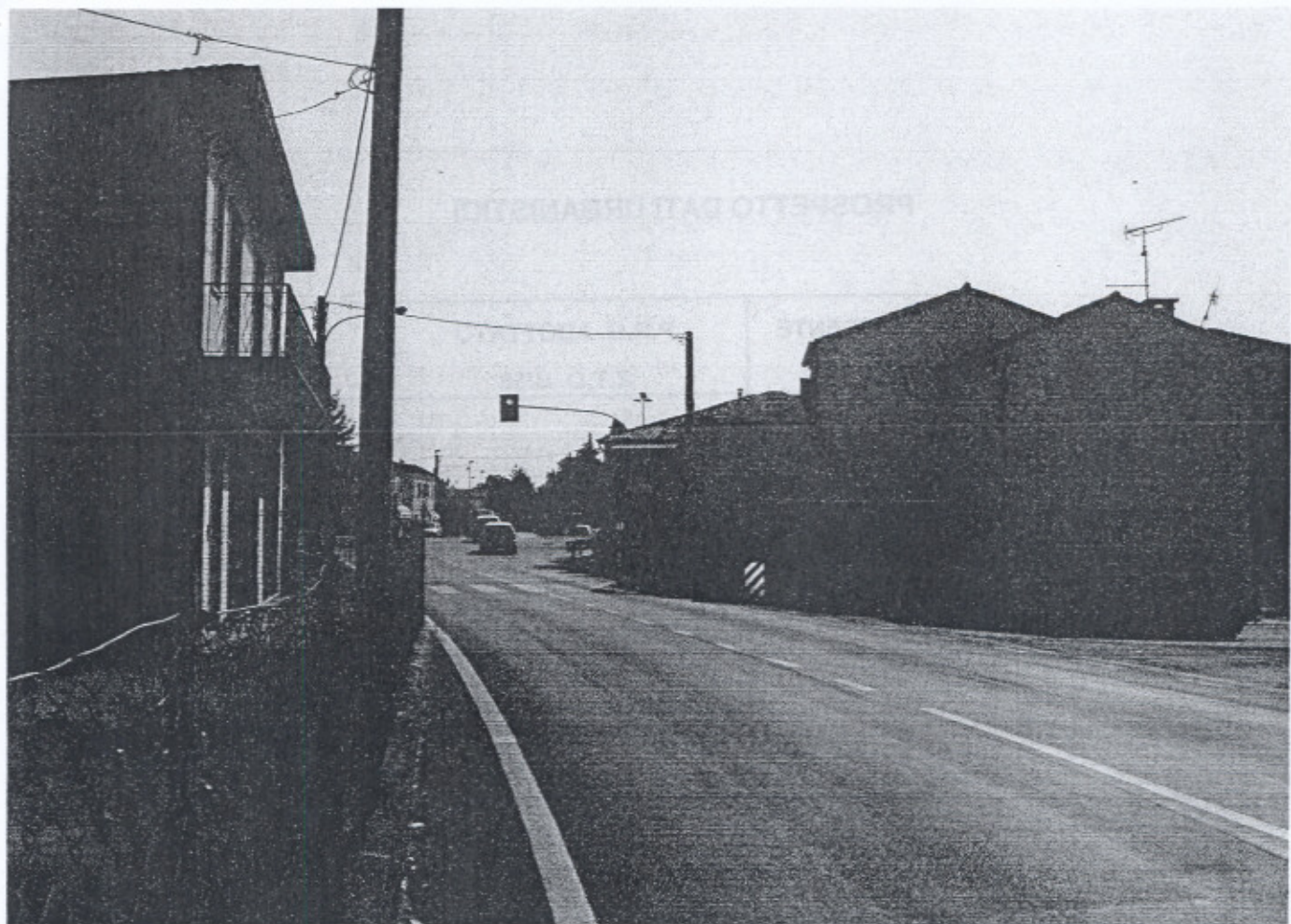
La medesima proposta non soddisfa però i requisiti minimi di legge sulle distanze minime dalle strade in una visione procedurale di rilascio di un permesso ad intervento diretto.-

Si ritiene comunque che l'intervento proposto possa trovare legittimità se inserito in una fattispecie riconducibile all'articolo 9 del D.M. 2.04.1968 n. 1444 allorchè sono ammesse deroghe alle distanze tra fabbricati (leggesi anche "da strade") *nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche*.-

La fattibilità dell'intervento trova quindi supporto logico nell'individuazione di un ambito di strumento urbanistico attuativo con l'aggiunta in esso di una previsione planovolumetrica.-

A ciò soccorre la possibilità di ricorrere, anche prima del P.A.T., ad una Variante parziale PRG ai sensi dell'articolo 50, comma 4° lett.a) della L.R. 61/1985 con l'individuazione di nuovo perimetro di piano urbanistico attuativo con previsione planovolumetrica.-





PROSPETTO DATI URBANISTICI

	P.R.G. VIGENTE Z.T.O. D1/2	P.R.G. ADOTTATO Z.T.O. B/50	PROGETTO
SUPERFICIE FONDARIA AMBITO	-	-	2825,00 mq
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA	50% SUP. FOND. (2825 mq.) 1412,50 mq.	-	1392,38 mq
VOLUME MASSIMO	-	(mapp. 129): scheda 7875 mc. (mapp.128) : vol.esist. 766,65 mc. vol. amp.att. 200 mc. 8841,65 mc.	8841,65
N.° PIANI	-	-	2+interrato
ALTEZZA MASSIMA	10,00 m.	7,50 m.	6,35 m.
DISTANZE STRADE	DEROGA ART. 9 D.M. 1444/68		
DESTINAZIONE	art.-ind.-comm.-dir.	res.-non res. Compatibile	comm.-dir.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

L'attività edilizia all'interno dell'ambito è regolata dalle norme del P.R.G. vigente, con particolare riguardo all'articolo 13 delle rispettive Norme Tecniche di Attuazione, dalle norme in salvaguardia della Variante P.R.G. adottata con la Delibera Consiglio Comunale n. 22 del 23/04/04, nonché dalle seguenti ulteriori prescrizioni introdotte con la presente Variante e non incompatibili con le prime:

1. L'edificazione all'interno dell'ambito territoriale delimitato nelle tavole della Variante è consentita solo previo strumento urbanistico attuativo con obbligo di previsione planivolumetrica vincolante e con obbligo di comparto edilizio/urbanistico costituente una unità minima per intervento unitario e rilascio di unico Permesso a Costruire;
2. In assenza dello strumento urbanistico attuativo sono consentite solo opere di cui alla Legge 457/1978 articolo 31 lettere a-b-c;
3. Per effetto di quanto indicato al n. 1, relativamente alla previsione planivolumetrica, sono derogate le prescrizioni di distanze minime dalle strade, ai sensi dell'articolo 9 del D.M. 1444/1968;
4. Lo strumento urbanistico attuativo deve prevedere che gli accessi in Via 20 Settembre siano destinati soltanto all'ingresso e non anche all'uscita.-