PI 2022 COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 4

Piano Regolatore Comunale LR n. 11/2004

SCHEDE AREE DI TRASFORMAZIONE

febbraio 2025

Elaborato 03

SCHEDE AREE DI TRASFORMAZIONE

Comune di Montecchio Maggiore

P.A.T. Adottato con DCC n. 26 del 13.05.2009
Approvato in Conferenza di Servizi il 25.08.2010
Delibera di ratifica della Giunta Regionale n. 97 del 01.02.2011
BUR n. 16 del 22.02.2011

P.I. 2 Adottato con Delibera Commissariale n. 101 del 07.06.2013
Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 28.09.2013

P.I.3A Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 28.01.2016
Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 06.07.2016

P.I. 3.B Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 26.05.2017
Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 14.08.2017

P.I. 4 Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 15.02.2023
Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 31.07.2023
Approvato 2 con Delibera di Consiglio Comunale n. __ del _____

INDICE SCHEDE AREE DI TRASFORMAZIONE

AT 03 - AMBITO VIA SARDEGNA - VIA PIEVE PAG. 03

COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE
Via Roma, 5 - Montecchio Maggiore (VI)

Il Sindaco
sig. Silvio PARISE

L'assessore all'urbanistica
avv. Andrea PALMA

Il Segretario comunale
avv. Antonella BERGAMIN

Il Dirigente Servizio Urbanistica
arch. Marco Roberto RULLI

Il Responsabile Servizio Governo del Territorio
arch. Franco BEVILACQUA

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti
urb. Raffaele GEROMETTA
urb. Alberto CAGNATO

Contributi specialistici
pian. terr. Maria Teresa PINNA

Gruppo di Valutazione
ing. Elettra LOWENTHAL

Valutazione idraulica
ing. Matteo CELLA

MATE Engineering

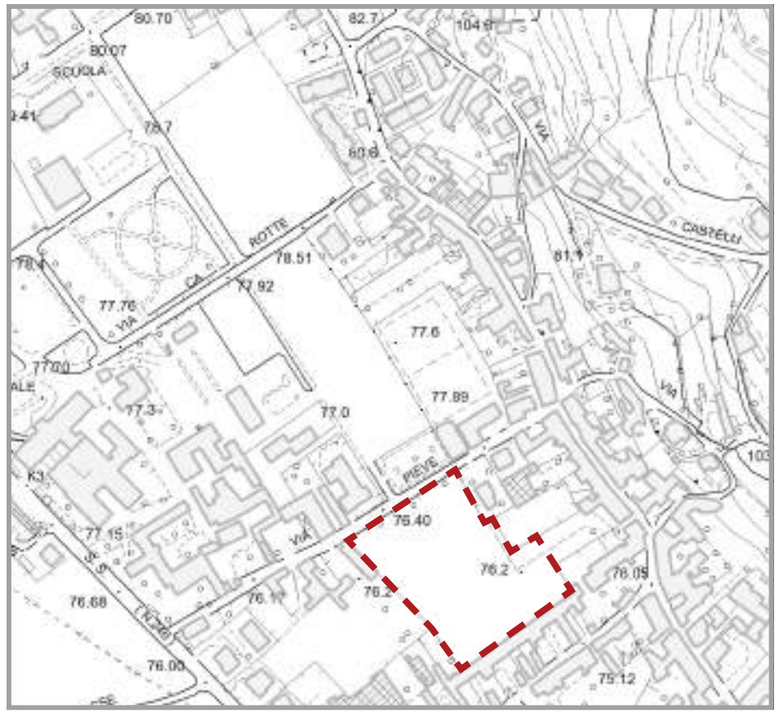
Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)
Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714
Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000
Sede operativa: via Carlo Botta 19, 20135 - Milano (MI)
Tel. +39 3386719698
e-mail: mateng@mateng.it

SCALA 1:5.000

AT-03

AMBITO VIA SARDEGNA - VIA PIEVE

CTR



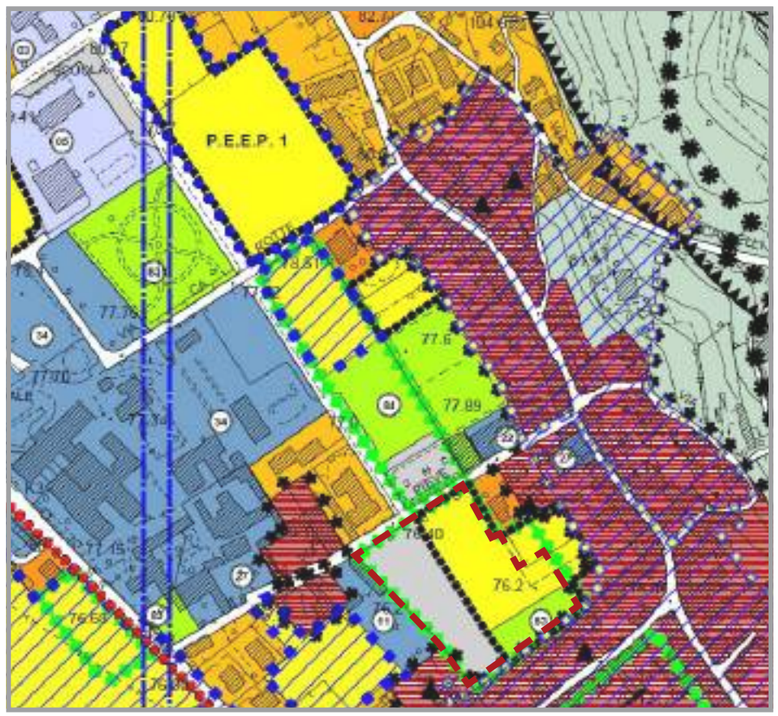
CATASTO



ORTOFOTO



ESTRATTO PRG vigente



Descrizione

L'intervento interessa la trasformazione di un'area posta lungo Via Pieve, a sud del complesso ospedaliero Vittorio Emanuele III, anch'esso in fase di trasformazione.

L'ambito di interesse è composto da un macrolotto delimitato da Via Pieve a nord, all'altezza dell'incrocio con Via Sardegna e di fronte al parcheggio pubblico a servizio del Teatro Sant'Antonio. Ad ovest l'ambito è delimitato dalla Scuola dell'Infanzia Suore Murialdine, mentre sui restanti due lati da edifici civili e commerciali.

Catastalmente l'area è individuata nel foglio 3 dai mappali n. 345 - 675 - 1208 - 1207 - 1206.

Ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004, le previsioni soggette a strumenti attuativi non approvati decadono trascorsi i 5 anni dall'approvazione del PAT (28.05.2014).

Il PI pre-vigente classificava queste zone come:

- comparto est: Zona territoriale omogenea C2/2 con obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo;
- comparto ovest: Zona territoriale omogenea Fd + Zona territoriale omogenea Fc.

L'ambito ricade integralmente all'interno delle "Aree di tutela archeologica" (art. 36 delle NTO del PRG vigente) per cui si rendono necessarie operazioni di indagine e studio al fine di evitare il danneggiamento accidentale dei manufatti come esplicitato nelle NTO del PRG vigente.

INQUADRAMENTO



AT-03
AMBITO VIA SARDEGNA - VIA PIEVE

TAVOLA 1 PAT - CARTA DEI VINCOLI

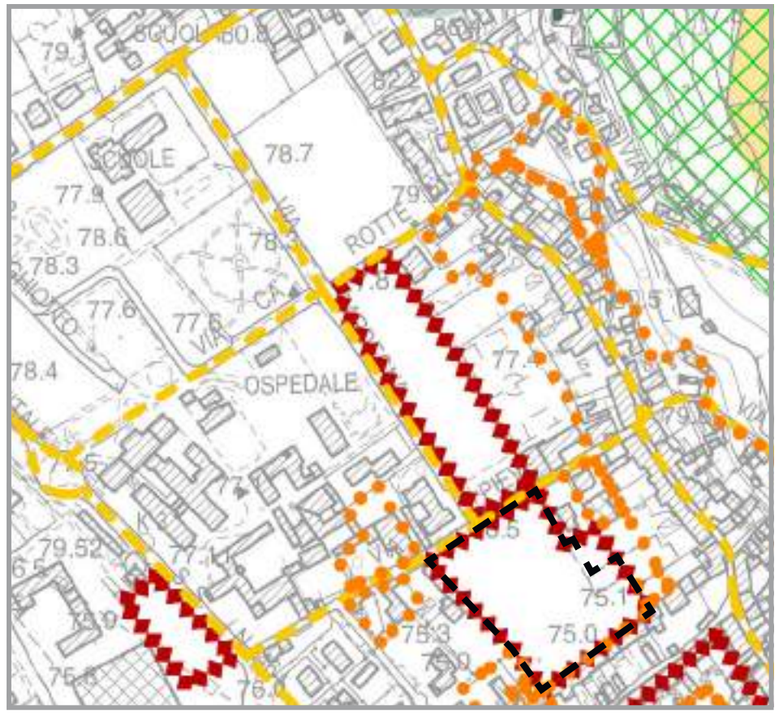


TAVOLA 2 PAT - CARTA DELLE INVARIANTI



TAVOLA 3 PAT - CARTA DELLE FRAGILITÀ

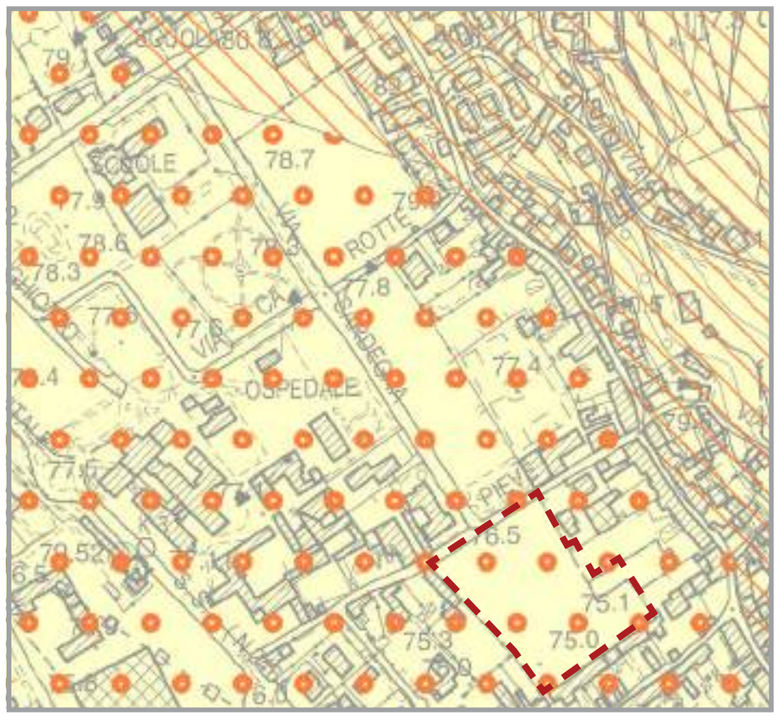
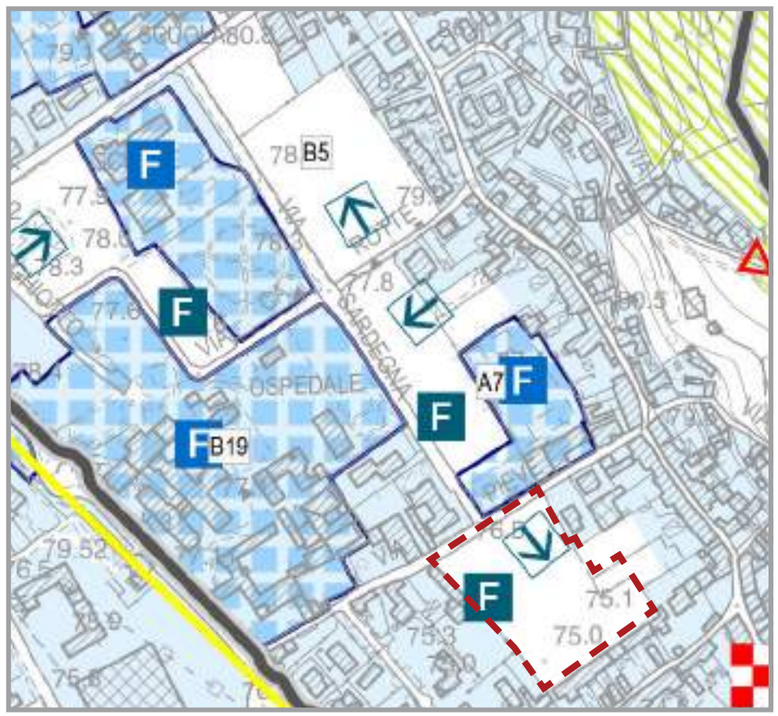


TAVOLA 4 PAT - CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ



PAT E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Il PAT prevede negli elaborati grafici e normativi le seguenti previsioni:

- tavola 1 carta dei vincoli e della pianificazione territoriale:

L'ambito è interassaro dalla presenza del vincolo "Aree di interesse archeologico" (art. 17 bis del PAT) ed è delimitato sul lato nord dalla presenza del sistema della viabilità esistente. Inoltre, il confine est è dato dal perimetro "Centri storici" (art. 17 del PAT).

- tavola 2 carta delle invarianti:

Non sono presenti invarianti per l'ambito oggetto della trasformazione.

- tavola 3 carta delle fragilità:

L'area è classificate come Area idonea a condizione "A" Aree della Piana alluvionale, ovvero: "aree di pianura e di fondovalle costituite da alluvioni limose ed argillose di caratteristiche geotecniche mediocri e condizioni di drenaggio difficoltoso con potenziale ristagno d'acqua". Si veda l'art. 35 del PAT.

- tavola 4.1 carta della trasformabilità:

Nella porzione nord dell'area è presente la frecce che individua le "Linee preferenziali di sviluppo insediativo in ambiti di urbanizzazione consolidata previsti dal prg vigente" (art. 44 del PAT). Nella porzione ovest del lotto invece è presente il simbolo che riguarda i "Servizi di interesse comune di maggiore rilevanza di progetto" (art. 38 del PAT).
L'ambito si trova in prossimità di numerose zone di "Servizi di interesse comune di maggiore rilevanza" (sia esistenti che di progetto) date da diverse scuole, il polo ospedaliero e le aree verdi e per lo sport.





AT-03

AMBITO VIA SARDEGNA - VIA PIEVE

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DI MASSIMA DEGLI INTERVENTI - SCHEMA GRAFICO NON VINCOLANTE

La proposta di variazione urbanistica dell'ambito oggetto di Accordo riguarda la trasformazione dell'area posta lungo Via Pieve. Al momento l'area è a prato e senza la presenza di fabbricati. Per semplicità si suddivide l'ambito di intervento in un comparto a destinazione residenziale e un'area destinata a standard pubblici come riportato nella cartografia esemplificativa.L'accordo ha come obiettivo la realizzazione di un intervento di trasformazione/riqualificazione urbanistico edilizia cui è connesso l'accollo degli oneri relativi al contributo straordinario/perequazione urbanistica. E' interesse del Comune di Montecchio Maggiore procedere alla trasformazione/riqualificazione urbanistico edilizia del territorio attraverso accordi pubblico-privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004.
Gli obiettivi dell'intervento sono:

a) trasformazione/riqualificazione urbanistico edilizia del comparto a destinazione residenziale;
b) realizzazione di un'area destinata a standard pubblici di interesse per la comunità (circa 8.233 mq) costituita da un parcheggio green e drenante di 7.160 mq e un'area a verde pubblico attrezzato di 1.072 mq.

La proposta ha per oggetto un intervento che contempera l'interesse della parte privata con l'interesse pubblico, consistente nel riproporre un'area con previsioni simili al previgente P.R.G. (edificabilità venuta meno per effetto del combinato disposto dell'art.48 – comma 5 bis e dell'art. 18 – comma 7 della L.R. 11/2004) e cedere al Comune una superficie complessiva di 8.233,15 mq da destinare a parcheggio green e drenante e verde pubblico attrezzato, a cui si aggiungono i marciapiedi. La parte privata realizzerà un piano di lottizzazione con volume massimo di 9.388 mc, su una superficie territoriale di 6.259 mq. La densità fondiaria è di 2,01 mc/mq. La Parte Privata si impegna a cedere al Comune l'area a parcheggio green e drenante (7.160 mq, 231 stalli) e verde pubblico attrezzato (1.072 mq) di complessivi 8.232 mq circa a cui andranno sommate le superficie di marciapiede e lo standard relativo al carico urbanistico del piano di lottizzazione (verde: 315 mq + parcheggi: 221 mq). Le opere di urbanizzazione pertinenti al piano di lottizzazione saranno realizzate dalla Parte Privata e saranno regolamentate della convenzione facente parte integrante del piano stesso. La convenzione individuerà le aree e le opere di urbanizzazione da cedere al Comune e/o da vincolare ad uso pubblico e stabilirà i valori delle aree e opere da porre eventualmente a scomputo degli oneri di urbanizzazione. La convenzione regolamenterà altresì la cessione delle aree di 8.232 mq circa + marciapiedi, a scomputo del contributo straordinario, compresi i termini entro cui la Parte Privata dovrà procedere a tale cessione.
Le destinazione d'uso ammesse sono:

- Il Comparto a destinazione residenziale.
- Standard pubblici (parcheggio green e drenante di 7.160 mq e area a verde pubblico attrezzato di 1.072 mq).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nella progettazione dell'intervento si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- i fabbricati dovranno avere un'altezza non superiore a 9,5 m;
- devono essere osservate le distanze di minimo 5 m dalle strade e 10 m tra fabbricati;
- la realizzazione di eventuali parcheggi dovrà avere superficie prevalentemente drenante (70% della superficie complessiva);
- rispetto dei parametri e dati dimensionali di cui alla tabella a lato.
- l'ambito ricade integralmente all'interno delle "Aree di tutela archeologica" (art. 36 delle NTO del PRG vigente) per cui si rendono necessarie operazioni di indagine e studio al fine di evitare il danneggiamento accidentale dei manufatti come esplicitato nelle NTO del PRG vigente;
- rispetto delle prescrizioni idrauliche della VCI;
- Nella realizzazione del parcheggio (mq 7.160 mq), a carico del Comune o altro ente delegato, si recepisce l'art. 39 del Piano di Tutela delle Acque. **Art. 39 - Acque meteoriche di dilavamento, acque di prima pioggia e acque di lavaggio**
  - Comma 3. "*Nei seguenti casi: […]*
  d) parcheggi e piazzali di zone residenziali, commerciali, depositi di mezzi di trasporto pubblico, aree intermodali, nonché altri piazzali o parcheggi, per le parti che possono comportare dilavamento di sostanze pericolose o pregiudizievoli per l'ambiente, come individuate al comma 1, di estensione superiore o uguale a 5000 m², con esclusione di cave, miniere e ogni altra attività che comporti movimenti di terra finalizzati alla realizzazione di opere e manufatti, come i cantieri di costruzione con movimento terra e gli impianti di lavorazione di inerti naturali;
  […] le acque di prima pioggia devono essere stoccate in un bacino a tenuta e, prima del loro scarico, opportunamente trattate, almeno con sistemi di sedimentazione accelerata o altri sistemi equivalenti per efficacia; se del caso, deve essere previsto anche un trattamento di disoleatura […]"
  - Comma 10. "*È vietata la realizzazione di superfici impermeabili di estensione superiore a 2000 m². Fanno eccezione le superfici soggette a potenziale dilavamento di sostanze pericolose o comunque pregiudizievoli per l'ambiente, di cui al comma 1, e le opere di pubblico interesse, quali strade e marciapiedi, nonché altre superfici, qualora sussistano giustificati motivi e/o non siano possibili soluzioni alternative. La superficie di 2000 m² impermeabili non può essere superata con più di una autorizzazione. La superficie che eccede i 2000 m² deve essere realizzata in modo tale da consentire l'infiltrazione diffusa delle acque meteoriche nel sottosuolo. I comuni sono tenuti ad adeguare i loro regolamenti in recepimento del presente comma.*"
  Per quanto riguarda il comma 10, il parcheggio in questione può rientrare tra le eccezioni, ma deve essere specificato nel progetto che dovrà comunque ottenere parere dal Consorzio.
- **Prescrizioni PGRA: nelle aree individuate come P1 e P2 sono vietati i piani interrati; le aree individuate come P2 dovranno essere sottoposte ad "Attestazione di non superamento del grado R2"**;
- Prescrizioni particolari sul calcolo del Volume edificabile: "*Sono esclusi dal computo:*
  - autorimesse ad uso privato comprese nel corpo di fabbrica principale o in ampliamento del medesimo con superficie netta massima di 30,00 mq per unità abitativa e comunque entro i parametri della Legge 122/1989, purché si verifichino le seguenti condizioni:
  - *d1: destinazione del fabbricato principale a residenza;*
  - *d2: altezza massima strutturale dell'autorimessa pari a 2,40 m;*
  - *d3: obbligo di vincolo di destinazione d'uso registrato e trascritto;*
  - *d4: la superficie di 30,00 mq dovrà essere compartimentata con strutture murarie;*
  - *d5: assenza di autorimesse nel piano interrato e degli scivoli di accesso.*

  La realizzazione di autorimesse oltre il limite di 30,00 mq comporterà il calcolo dell'intero volume.
  - *d6: la percentuale del rapporto di copertura massimo è pari al 40% in assenza di locali interrati."*

Dati Dimensionali

Tipo di Zona	Zona residenziale di espansione C2 - Fc - Fd
Tipo di intervento	PUA
Destinazione di progetto	Residenziale
Superficie scheda	mq 14.492
Superficie Comparto residenziale (ZTO C2.1)	mq 6.259
Superficie totale dei 4 lotti edificabili	mq 4.664
Volume max realizzabile	mc 9.388
Distanza dalla strada - art.9 DM 1444/68	minimo 5 m
Distanza dai confini	m 5,00
Distanza tra fabbricati - art.9 DM 1444/68	minimo 10 m
Numero massimo piani	3 non sono ammessi piani interrati
Altezza massima fabbricati	m 9,5
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq 2.01

DOTAZIONI E STANDARD DI PEREQUAZIONE	
Area verde pubblico attrezzata (perequazione)	mq 1.072
Parcheggio green e drenante (perequazione)	mq 7.160
Standard primari da reperire (verde 315 mq + park 221 mq)	63 x 8,5 = mq 536
Standard secondari eventualmente da monetizzare	63 x 21,5 = mq 1.354



COMPARTO RESIDENZIALE
- Superficie territoriale: 6.259 mq
- Cubatura max realizzabile: 9.388 mc
- Destinazione: residenziale
- Altezza max fabbricati: 9,5 m
- Distanza minina dalle strade art.9 DM 1444/68, con minimo 5 m
- Distanza minima tra fabbricati art.9 DM 1444/68, con minimo 10m

LEGENDA
- Ambito area di trasformazione
- Comparto a destinazione residenziale soggetto a P.U.A.
- Lotto edificabile
- Standard primario: area verde attrezzata e parcheggi
- Verde pubblico in cessione
- Parcheggio pubblico in cessione oltre a quello previsto in adiacenza all'area verde

PARCHEGGIO GREEN E DRENANTE
- Superficie: 7.160 mq

AREA A VERDE PUBBLICO ATTREZZATA
- Superficie: 1.072 mq