



SINDACO

Andrea Danieletto

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Nicola Moressa

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Thomas Carraro

PROGETTAZIONE

TOMBOLAN & ASSOCIATI

Piergiorgio Tombolan

Raffaele Di Paolo

Ludovico Bertin

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA

AEQUA ENGINEERING S.R.L.

Ing. Giuseppe Baldo

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

PIANO DEGLI INTERVENTI

P.I.

VARIANTE PARZIALE

RELAZIONE PROGRAMMATICA



La Legge Urbanistica Regionale 11/2004, come evidenzia l'art. 2, stabilisce i criteri e gli indirizzi degli strumenti di pianificazione per conseguire un miglioramento complessivo della qualità della vita, per la promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, efficienza e concertazione.

Le azioni principali sono:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree di pregio naturalistico;
- riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, riducendo così l'utilizzo di nuove risorse territoriali;
- difesa dai rischi idrogeologici;
- coordinamento con le politiche di sviluppo regionale e nazionale.

Il Comune di Vigonovo ha già avviato il rinnovo della propria strumentazione di governo del territorio attraverso l'approvazione del PAT, avvenuta in Conferenza dei Servizi del 18/10/2018 atto conclusivo della procedura svolta ai sensi dell'art.15 della L.R. 11/2004.

Successivamente l'amministrazione con D.C.C. n. 18 del 25/06/2020 ha approvato la Variante Generale al P.I. rendendo operativo il nuovo Piano Regolatore Comunale attraverso lo strumento che *"in coerenza e in attuazione del PAT individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità"* (art.12 – L.R. 11/2004).

Il PI, completamente "ridisegnato" sulla cartografia tecnica regionale aggiornata secondo gli atti di indirizzo della Legge 11/2004 e relativo all'intero territorio comunale, in coerenza e in attuazione del PAT, si è posto i seguenti obiettivi:

- aggiornare e riscrivere la normativa urbanistica e rivedere la zonizzazione, secondo i principi e le regole dalla L.R. 11/04, a partire dal previgente PRG;
- recepimento e precisazione dei vincoli definiti dal P.A.T.;
- recepimento delle idoneità edificatorie e disposizioni di tutela idrogeologica definiti dal PAT;
- verifica delle aree a standard;
- identificazione delle zone interne agli ambiti di edificazione diffusa, precisando i perimetri dei nuclei identificati dal P.A.T., definendo nuove zone insediative e disciplinando gli interventi ammissibili, nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del P.A.T.
- introduzione di meccanismi incentivanti per la progettazione sostenibile (Prontuario

della Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale);

- recepimento di accordi pubblico-privato, in coerenza del P.A.T. e ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/04, con l'obiettivo di dare attuazione alle previsioni latenti del P.R.G. a fronte della realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico.

La Variante Parziale al P.I. di Vigonovo è finalizzata al recepimento di una proposta di A.P.P. relativa ad un'area sita nel centro del comune e oggetto di un P.I.R.U. (Programma Integrato di Riqualificazione Urbana) approvato con D.C.C. n.13 del 12/04/2006.

Il P.I.R.U. è indicato nel P.I. vigente come P.U.A/12 ed è stato parzialmente attuato. Nel P.I. vigente sono infatti identificate:

- la zona SA/12 relativa alla scuola materna dell'infanzia (già realizzata);
- la zona SBr/1 relativa al nuovo patronato (già realizzata);
- alcune aree a parcheggio e a verde (già realizzate);
- la zona B/96 relativa al complesso residenziale previsto ma non realizzato.

La proposta dell'A.P.P. conferma la perimetrazione d'ambito del "PIRU CENTRO" ma ne prevede la riduzione della volumetria di progetto e il contestuale completamento delle opere di urbanizzazione (superiore peraltro agli standard richiesti).

In particolare l'iniziale volumetria con destinazione Residenziale/Commerciale/Direzionale di 16.000 mc (14.202 mc + 1751.00 mc) viene ridotta a 6.000,00 mc con destinazione esclusivamente residenziale.

Di fatto con l'accordo pubblico privato si ha una riduzione del 30% della volumetria dell'ambito, a carico quasi esclusivamente del lotto in progetto che ha una riduzione della volumetria realizzabile del 58%.

All'interno dell'ambito del P.U.A. inoltre:

- viene conservato l'edificio residenziale unifamiliare esistente di 612mc con la contestuale riduzione del lotto di proprietà;
- viene mantenuta, in proprietà della Parrocchia di Vigonovo, la Casa della Dottrina Cristiana, con uso a destinazione commerciale/Direzionale;
- viene assegnato uno scoperto di pertinenza esclusiva a Patronato e Scuola Materna.

Nella rimanente area, oltre al lotto d'intervento, saranno ricavati gli standard urbanistici ricalcolati tenendo conto di tutte le volumetrie, sia quelle in progetto che quelle esistenti come di seguito dimostrato:

- la scuola materna rimane invariata e pertanto rimane invariata anche l'area minima destinata a servizi;
- il patronato rimane invariato e pertanto genera la stessa superficie destinata a servizi primari;
- la Casa della Dottrina Cristiana, che nel PIRU non generava aree da destinare a parcheggio e verde, con la nuova proposta entra comunque nel calcolo degli standard minimi;
- la volumetria residenziale di 6.000mc genera 400 mq di superficie destinate a

¹ Estratto dalla Relazione Tecnica della proposta di APP redatta dall'ing. Marco Fossato.

standard;

- l'edificio unifamiliare esistente di 612mc genera 40mq di superficie destinate a standard.

Di seguito un confronto del dimensionamento previsto e delle relative aree a standard tra il P.I.R.U. approvato e la proposta di A.P.P.

P.I.R.U. Centro

VOLUMI PARTECIPANTI (ESISTENTI E DI PROGETTO)	VOLUME MAX EFFETTIVO (mc)	SUPERF. MAX LORDA (mq)	STANDARD PARCHEGGIO PIRUEA 2007 * (mq)	STANDARD VERDE PIRUEA 2007 * (mq)
SCUOLA MATERNA	6000,00	2000,00	300,00	300,00
PATRONATO	6000,00	2000,00	2000,00	0,00
CASA DOTTRINA CRISTIANA (COMMERC./DIREZ.)	1751,00	412,00	0,00	0,00
NUOVO EDIFICIO (RESIDENZ. COMM.) 2007	14202,00		1136,00	1212,00
NUOVO EDIFICIO (SOLO RESIDENZIALE) 2020	6000,00		-	-
ABITAZIONE SIGG. PELIZZA/RIPARELLI	611.12		DEMOLITA	DEMOLITA
TOTALE			3436,00	1512,00
STANDARD SU UN VOLUME COMPLESSIVO DI 28.000,00 mc DI CUI 14202,00 mc NUOVO EDIFICIO PROMOTORE				
* Dati standard urbanistici PIRUEA di cui alla Deliberazione C.C. n°13 del12/04/2006				

Proposta di A.P.P.

VOLUMI PARTECIPANTI (ESISTENTI E DI PROGETTO)	VOLUME MAX EFFETTIVO (mc)	SUPERF. MAX LORDA (mq)	STANDARD PARCHEGGIO NUOVA PROPOSTA (mq)	STANDARD VERDE NUOVA PROPOSTA (mq)
SCUOLA MATERNA	6000,00	2000,00	300,00	300,00
PATRONATO	6000,00	2000,00	1500,00	500,00
CASA DOTTRINA CRISTIANA (COMMERC./DIREZ.)	1751,00	412,00	309,00	103,00
NUOVO EDIFICIO (RESIDENZ. COMM.) 2007	14202,00		-	-
NUOVO EDIFICIO (SOLO RESIDENZIALE) 2020	6000,00		280,00	120,00
ABITAZIONE SIGG. PELIZZA/RIPARELLI	612,00		28,00	12,00
TOTALE			2417,00	1035,00
STANDARD SU UN VOLUME COMPLESSIVO DI 20.363,00 mc DI CUI 6.000,00 mc NUOVO EDIFICIO PROMOTORE				

Le opere di urbanizzazione saranno ulteriormente arricchite con:

- percorsi ciclo pedonali;
- opere di mitigazione idraulica aggiornate con le nuove normative;
- illuminazione pubblica e allargamento della viabilità (Via L. da Vinci) per poter realizzare un doppio senso di marcia e la realizzazione di un marciapiede collegato all'esistente per arrivare fino alla Piazza centrale di fronte alla Chiesa;
- rifacimento area di Parcheggio Pubblico di Via L. da Vinci.

La proposta di accordo prevede, inoltre, il versamento al Comune, attraverso la realizzazione di ulteriori opere pubbliche, di un ammontare pari a € 180.000 ovvero il valore del lotto edificabile catastalmente censito al Foglio 8 Mappale 721 di 800 mq, ubicato in altro ambito, di cui alla Convenzione Rep. 12542 – Racc. 3254 del 01/10/2007 stipulata presso lo studio del Notaio Riccardo Speranza.