


Comune di SACCOLONGO Provincia di Padova		Piano degli Interventi Art. 17, L.R. 11/2004
SCHEDA NORMA n. 3	Ubicazione: immediata adiacenza del “nuovo Centro Abitato di Saccolongo – località Zona Industriale” – quadrante territoriale marginato (a nord e ad est) da Viale dello Sport	A.T.O. n. 4 ATO 4 (Selve – Montecchia)
	N.C.T.R.: Foglio XVI con la Particella 581 (parte)	

SITUAZIONE P.I. VIGENTE



 Ambito d'intervento (prevalente Z.T.O. E - Agricola)

“Zona significativa Zona Industriale”
a scala 1:2000
Disciplina del Suolo
Sistema Rurale
Z.T.O. E – Agricola
(Art. 36 delle N.T.O.)

 Ambito d'intervento (prevalente Z.T.O. E - Agricola)

Estratto tav. 01 “Disciplina del suolo: Intero territorio comunale” (con indicata area intervento)



 Ambito di Modifica

Estratto tav. 02 “Disciplina del suolo: Intero territorio comunale-Fragilità” (con indicata area intervento)



Estratto tav. 03c “Disciplina del suolo-Zona significativa Zona Industriale” (con indicata area intervento)



Estratto N.T.O. –art. 43 Z.T.O. “F3 Aree attrezzate a parco, gioco e sport”

1. In tali zone è prescritto, in osservanza delle destinazioni indicate nel P.I. l’impianto di parchi, attrezzature per il gioco e per lo sport (anche al coperto, con strutture stabili o mobili), nonché attrezzature complementari annesse quali:

- chioschi;
- edifici per servizi informazioni;
- mostre:

- bar;
- ricoveri per attrezzi, ecc.

2. In queste aree il P.I. si attua previa approvazione di un progetto in cui siano dettagliatamente indicate tutte le trasformazioni previste, sia edilizie che di trattamento della superficie, nonché la sistemazione del verde con particolare riferimento alla disposizione delle alberature ed alla definizione delle essenze. Devono essere mantenuti e valorizzati, compatibilmente con le caratteristiche del progetto, le alberature esistenti, le siepi ed ogni altro elemento naturalistico (scoli, filari, ecc..) caratterizzante la zona.

3. La superficie coperta per le attrezzature complementari alla funzione degli spazi attrezzati a parco non potrà, nel complesso delle aree a disposizione per tale funzione, superare il valore del 5% con non più di un piano fuori terra.

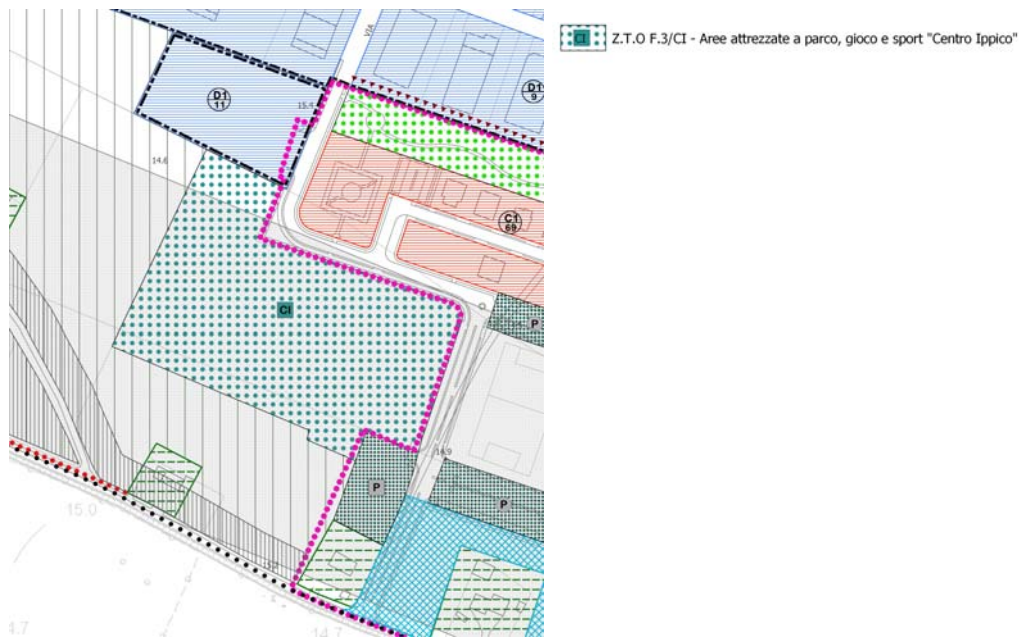
....omissis...

Inquadramento

- L'ambito d'intervento fa parte del "sistema rurale", posto nell'immediata adiacenza del "nuovo Centro Abitato di Saccolongo – località Zona Industriale" (aggiornamento ed approvazione nuova delimitazione di cui alla D.G.C. n. 80 del 25.10.2017), che caratterizza il quadrante territoriale marginato (a nord e ad est) da Viale dello Sport, costituente la principale arteria stradale (viabilità di lottizzazione generata dal P.U.A. denominato "*Green Residence Montecchia*", approvato con D.C.C. n. 03 del 16.02.2001 in attuazione della Z.T.O. C2/F/P "aree destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale opportunamente integrati con le zone per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport a livello urbano e sovracomunale") rispetto alla quale sono stati previsti e realizzati gli accessi principali a raso.
- Dal punto di vista catastale l'area d'intervento risulta essere censita al N.C.T.R. del Comune di Saccolongo sul Foglio XVI con la Particella 581 (parte).

Comune di SACCOLONGO Provincia di Padova		Piano degli Interventi Art. 17, L.R. 11/2004
SCHEDA NORMA n. 3	Ubicazione: immediata adiacenza del “nuovo Centro Abitato di Saccolongo – località Zona Industriale” – quadrante territoriale marginato (a nord e ad est) da Viale dello Sport	A.T.O. n. 4 ATO 4 (Selve – Montecchia)
	N.C.T.R.: Foglio XVI con la Particella 581 (parte)	
SITUAZIONE P.I. VARIANTE		
Estratto tav. 01 “Disciplina del suolo: Intero territorio comunale”		
Estratto tav. 02 “Disciplina del suolo: Intero territorio comunale-Fragilità”		

Estratto tav. 03c “Disciplina del suolo-Zona significativa Zona Industriale” (con indicata area intervento)



Estratto N.T.O. –art. 43 Z.T.O. “F3 Aree attrezzate a parco, gioco e sport”

1. In tali zone è prescritto, in osservanza delle destinazioni indicate nel P.I. l’impianto di parchi, attrezzature per il gioco e per lo sport (anche al coperto, con strutture stabili o mobili), nonché attrezzature complementari annesse quali:

- chioschi;
- edifici per servizi informazioni;
- mostre;
- bar;
- ricoveri per attrezzi, ecc.

2. In queste aree il P.I. si attua previa approvazione di un progetto in cui siano dettagliatamente indicate tutte le trasformazioni previste, sia edilizie che di trattamento della superficie, nonché la sistemazione del verde con particolare riferimento alla disposizione delle alberature ed alla definizione delle essenze. Devono essere mantenuti e valorizzati, compatibilmente con le caratteristiche del progetto, le alberature esistenti, le siepi ed ogni altro elemento naturalistico (scoli, filari, ecc..) caratterizzante la zona.

3. La superficie coperta per le attrezzature complementari alla funzione degli spazi attrezzati a parco non potrà, nel complesso delle aree a disposizione per tale funzione, superare il valore del 5% con non più di un piano fuori terra.

4. Z.T.O. “F3/CI – Centro ippico”- prescrizione speciale.

Si rinvia alla disciplina contenuta nella specifica scheda norma.

..omissis...

RIFERIMENTO

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO (ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 6 della L.R. n. 11/2004): realizzazione di un “CENTRO IPPICO” (F3/CI) – costituito ad un insieme di strutture e di dotazioni destinate allo sviluppo e diffusione dell’attività sportiva dell’equitazione ed allo sviluppo e creazione di corsi per disabilità con l’applicazione dell’ippoterapia equestre (attività agonistiche / ricreative utili alla formazione psico-fisica e morale per tramite della pratica equestre – ippoterapia – corsi di equitazione con stallaggio equidi – centri studio – centri estivi – fattoria didattica – punto di incontro e di ristoro per gli associati – svolgimento di attività didattiche e divulgative – attività amministrative), la cui gestione verrà affidata in

via esclusiva ad una Associazione di Promozione Sociale (A.P.S.) che svolga la funzione di promozione e valorizzazione dell'attività equestre, conformemente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale, nonché agli obiettivi di sviluppo e di miglioramento dei servizi e della competitività territoriale in generale del Comune di Saccolongo.

- Studio di Fattibilità – Atti amministrativi:
 - Verbale prot. n. 244 del 13.01.2020 relativo all'incontro intercorso tra Comune e Soggetto Proponente in data 20.12.2019;
 - tutti gli elaborati assunti al prot. n. 965 del 06.02.2020 (P.E. n. 22/2020);
 - parere preventivo Area Servizi Tecnici trasmesso via pec in data 13.03.2020;
 - elaborati sostitutivi (adeguati alle modifiche e prescrizioni indicate nel parere preventivo) assunti al prot. n. 3113 del 27.04.2020;
 - istanza per la conclusione dell'accordo (con indicati gli impegni assunti);
 - atto unilaterale d'obbligo (sottoscritto dall'A.P.S. con indicati gli impegni assunti);
 - accordo (come previsto dal verbale sopra citato).

CONDIZIONI GENERALI

Con la realizzazione della nuova viabilità di lottizzazione generata dal P.U.A. denominato "Green Residence Montecchia" è stata anticipata l'esecuzione di parte significativa delle opere di urbanizzazione primaria (sovrastutture e sottoservizi) afferenti anche all'ambito territoriale di cui trattasi, quindi sono già stati realizzati gli accessi principali a raso e gli stacchi di allacciamento ai principali servizi a rete (opere di urbanizzazione afferenti al P.U.A. collaudate con relativo Certificato in data 31.01.2005 e successivo (integrazione) in data 14.04.2009 per le opere di finitura, eseguite dopo l'esecuzione delle lavorazioni pesanti in corso per i cantieri edili).

CONDIZIONI SPECIFICHE

Considerato che:

- l'ambito d'intervento sostanzialmente risulta essere già dotato delle principali opere di urbanizzazione;
- l'attuazione delle opere di urbanizzazione afferenti al P.U.A. denominato "Montecchia" (approvato con D.C.C. n. 59 del 10.08.2018) consentirà di incrementare la dotazione delle opere primarie (integrate con specifico bacino di laminazione delle acque) funzionalmente poste anche a servizio dell'ambito d'intervento in oggetto, in quanto parte di un progetto unitario (ambiente integrato) comprendente l'intero contesto territoriale (sia quello relativo al nuovo sistema insediativo di cui al P.U.A. Montecchia, sia quello specificatamente interessato dal nuovo Centro Ippico);
- all'interno dell'ambito fondiario la sistemazione degli spazi esterni relativi all'accessibilità carrabile (veicolare di manovra) e ciclopedonale (di servizio) avverrà tramite l'esecuzione di opere di carattere esclusivamente pertinenziale, funzionali all'intervento edilizio, presidiate e utilizzabili solo dai fruitori del Centro Ippico, comunque tali da non alterare lo stato dei luoghi in sintonia con la *mission* del Centro (pavimentazione drenante in grigliato per i parcheggi, camminamenti interni con finitura in ghiaino stabilizzato / masselli autoportanti di calcestruzzo, tappeti erbosi con messa a dimora di cespugli arbusti o piante);

ai fini attuativi trova applicazione quanto specificatamente dettato dall'art. 18 bis della L.R. n. 11/2004, così come da consolidato orientamento giurisprudenziale (il piano attuativo va "necessariamente" previsto solo per la realizzazione di opere di "rilevanti dimensioni").

RICHIAMI

Quale parte integrante ed essenziale della presente "Scheda Norma" (ai fini della lettura e determinazione dei "Parametri Urbanistici" come di seguito riportati), vengono richiamati tutti i contenuti degli elaborati relativi allo "Studio di Fattibilità" (adeguati alle modifiche e prescrizioni indicate nel parere preventivo, assunti al prot. n. 3113 del 27/04/2020), con particolare riferimento: 1) alle condizioni insediative condivise inerenti l'assetto morfologico stabilito per l'ambito; 2) ai layout distributivi previsti per ciascuna costruzione generante la

conformazione complessiva; 3) alle relative consistenze planivolumetriche (assunte nella quantificazione dei parametri urbanistico-edilizi).

Vengono puntualmente richiamati:

- i risultati del percorso partecipato trasmessi all'attenzione dell'Amministrazione comunale in data 16.01.2019 (notifica di avvenuta registrazione prot. n. 540 in pari data);
- le verifiche tecniche preliminari:
 - valutazione previsionale dell'impatto elettromagnetico prodotto da una linea aerea ad alta tensione (già assunta agli Atti del Comune in data 27.11.2015, prot. n. 8059 – v. procedimento P.U.A. "Montecchia", espressamente richiamata);
 - verifica della compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica (già assunta agli Atti del Comune in data 30.11.2015 – v. procedimento P.U.A. "Montecchia", espressamente richiamata);
 - parere idraulico del Consorzio di Bonifica "Bacchiglione", espresso in data 24.08.2018 (prot. n. 10844);
 - parere CONI (Comitato Regionale Veneto), tecnico-sportivo, del 14.12.2018 Prot. n. GB/gb/834/2018;
 - asseverazione circa la non necessità di predisporre uno Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica (notifica di avvenuta registrazione prot. n. 1606 del 16.02.2019);
 - V.F.S.A. (Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale) – Scheda contenente le informazioni necessarie per la valutazione degli eventuali impatti significativi sull'ambiente (art. 6, c. 3, D. Lgs. 152/2006 – art. 4 L.R. n. 11/2004 come modificato dall'art. 2 L.R. 29/2019).

CONDIZIONI ATTUATIVE (presupposti, modalità, condizioni essenziali, garanzie)

A) Presupposti:

1. i contenuti dello "Studio di Fattibilità" sopra richiamato, ossia:
2. le condizioni insediative condivise inerenti l'assetto morfologico stabilito per l'ambito;
3. i layout distributivi previsti per ciascuna costruzione generante la conformazione complessiva;
4. le consistenze planivolumetriche (assunte nella quantificazione dei parametri urbanistico-edilizi);

B) Modalità:

1. l'intervento avverrà in via diretta previa rilascio di un Permesso di Costruire (P.d.C.) che verrà richiesto dall'A.P.S. con sottoscrizione dei relativi elaborati allegati alla domanda di rilascio da parte anche del Proponente l'accordo, a dimostrazione della disponibilità giuridica delle aree in capo all'A.P.S. ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 380/2001;
2. è possibile apportare delle variazioni non essenziali all'organismo insediativo (di cui allo studio di fattibilità, inteso quale masterplan dell'intervento) in sede di richiesta del P.d.C., comunque contenute entro i margini di flessibilità dettati dai criteri informativi generali del masterplan, ovvero senza alterazioni tali da comportare la realizzazione di un organismo integralmente diverso per caratteristiche tipologiche o di utilizzazione;

C) Condizioni essenziali:

1. in sede di adeguamento del Regolamento Edilizio comunale al Regolamento Edilizio Tipo (R.E.T.) – tenuto conto delle linee guida e suggerimenti operativi dettati per tramite della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018 – il "volume edificabile" o volume di progetto/realizzabile (attribuito d'Ufficio tramite trasposizione del parametro edificatorio conseguente all'applicazione delle nuove definizioni unificate) dovrà essere tale da assicurare l'invarianza della previsione dimensionale operata tramite lo "Studio di Fattibilità" sopra richiamato, nei termini:
2. delle condizioni insediative condivise inerenti l'assetto morfologico stabilito per l'ambito;
3. dei layout distributivi previsti per ciascuna costruzione generante la conformazione

complessiva;

4. delle consistenze planivolumetriche (assunte nella quantificazione dei parametri urbanistico-edilizi);
essendo strettamente necessaria ai fini di concretizzare il modello insediativo proposto (così come dettato dalla citata D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017, punto 7 del deliberato);

D) Garanzie:

1. Dovrà essere garantita la fruibilità del Centro Ippico da parte di soggetti disabili, con l'eliminazione delle barriere architettoniche e l'accessibilità agli spazi sportivi ed ai servizi, nel rispetto ed in conformità a quanto previsto dal D.M. 18.03.1996, n. 61 e s.m.i., nonché dalle specifiche Norme C.O.N.I. vigenti;

2. la gestione del Centro Ippico dovrà avvenire esclusivamente per il tramite di un'A.P.S.

3. La SCIA di agibilità relativa al centro ippico in progetto potrà essere presentata solo una volta realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione strumentali al centro ippico, con particolare riferimento alla realizzazione del bacino di laminazione e delle opere di scarico delle acque, da realizzarsi contestualmente all'attuazione del PUA Montecchia, relativamente al quale si mette in evidenza che il permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione è già stato rilasciato in data 09/12/2019 con il n. 773;

PARAMETRI URBANISTICI	
Superficie territoriale (S.t.) (indicativa – definitiva come da rilievo reale)	mq 22.031
Volume edificabile / realizzabile (secondo il principio di <i>invarianza dimensionale</i> di cui alla D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017, punto 7 del deliberato)	Secondo quanto disposto nello studio di fattibilità <i>corpo edilizio club house – office – abitazione custode</i> come da studio di fattibilità (masterplan intervento) attribuito tramite trasposizione del parametro edificatorio "volume lordo dell'edificio (VI)" (<i>ex ante</i>) ai fini di assicurare l'assetto morfologico e layout distributivo condiviso
Numero dei piani	1 (uno) <i>corpo edilizio club house – office – abitazione custode</i>
Destinazione d'uso	CENTRO IPPICO costituito ad un insieme di strutture e di dotazioni destinate allo sviluppo e diffusione dell'attività sportiva dell'equitazione ed allo sviluppo e creazione di corsi per disabilità con l'applicazione dell'ippoterapia equestre (attività agonistiche / ricreative utili alla formazione psico-fisica e morale per tramite della pratica equestre – ippoterapia – corsi di equitazione con stallaggio equidi – centri studio – centri estivi – fattoria didattica – punto di incontro e di ristoro per gli associati – svolgimento di attività didattiche e divulgative – attività amministrative relative all'A.P.S. che svolgerà la funzione di promozione e valorizzazione dell'attività equestre.
Pareri specifici	<ul style="list-style-type: none"> • CONI (Comitato Regionale Veneto), tecnico-sportivo, del 14.12.2018 Prot. n. GB/gb/834/2018. • Dovranno essere ottenuti tutti i pareri tipici e specifici per l'esercizio delle varie attività svolte all'interno del centro ippico, da richiedere ai vari enti competenti;
