



**PIANO DEGLI INTERVENTI**

(rif.: Variante n.1 approvata con D.C.C. n. 31 del 27.10.2017)

**RICONVERSIONE FUNZIONALE DELL'AMBITO TERRITORIALE**

originariamente identificato come "Z.T.O. D/B-1 Strutture ricettive"  
 (rif.: Variante Puntuale n. 6 al P.I. approvata con D.C.C. n. 02 del 18.02.2021)  
 (rif.: accordo p.p. sottoscritto in data 01.04.2021 - art. 6, L.R. n. 11/2004)

**Z.T.O. ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

Sistema Residenziale e dei Servizi

**Z.T.O. "C2 - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE"**

da attuare tramite di P.U.A. (art. 19, L.R. n. 11/2004)  
 congiuntamente, in modalità coordinata, con l'attuazione proporzionale di parte  
 della Z.T.O. "F4 - PARCHEGGI" di progetto, integrato con verde alberato,  
 legata da nesso funzionale

**P.U.A. "MONTECCHIA"**

**REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA STRUTTURA RICETTIVA ALBERGHIERA  
 (VILLAGGIO-ALBERGO / RESIDENZE TURISTICO-ALBERGHIERE)**

**APPROVAZIONE**

(D.G.C. n. 59 del 10.08.2018, ai sensi art.li 19, 20 della L.R. n. 11/2004)

**CONVENZIONE ATTUATIVA**

(sottoscritta in data 29.03.2019)

**PERMESSO DI COSTRUIRE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

n. 773 del 09.12.2019 rilasciato in data 12.12.2019

INIZIO LAVORI IN DATA 07.12.2020

come da comunicazione SUAP 2357 del 03.12.2020

**VARIANTE AL P.U.A. "MONTECCHIA"**

contenente specifiche disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive

Elaborato: Relazione in merito alla non necessità di verifica di assoggettabilità a V.A.S.

E.T. 13

Data:

Aprile 2021

Scala:

**Richiedente:**

Ditta "Par 60 S.r.l."  
 Via Avogadro, 23 - 35030 Rubano (PD)  
 P. IVA 04947920288  
 Tel.: 049.631031 - fax 049.8988825

**Progettazione specialistica:**

**Dott. For. Andrea Allibardi**  
 Via Rovigo, 6 35020 Villatora di Saonara (PD)  
 Tel.: 335 6360608  
 E-mail: andrea@allibardiforestale.com

## RELAZIONE IN MERITO ALLA NON NECESSITA' DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

**Oggetto:** Comune di Saccolongo - P.U.A. "MONTECCHIA" (Riconversione Funzionale da Strutture Ricettivo-Alberghiere a Residenziale). Variante Puntuale n. 06 al P.I. – Z.T.O. C2/16 (rif.: D.C.C. n. 02 del 18.02.2021 approvazione – accordo pubblico-privato stipulato in data 01.04.2021).

**Ubicazione:** l'area si affaccia su via Montecchia, di fronte al Golf Club "La Montecchia"; a nord confina con gli impianti sportivi e relativi parcheggi, a est con il parcheggio del Golf Club, a ovest con Viale dello Sport.

**N.C.T.R.:** proprietà private censite come segue



### Riepilogo dell'iter dell'ambito

Nell'ambito in esame sono intervenuti diversi passaggi che possono essere riepilogati come segue:

il Comune di Saccolongo è dotato di P.A.T. approvato nella Conferenza di Servizi del 17.06.2011, ratificato dalla Giunta Provinciale con propria deliberazione n. 193 del 29.11.2011 (B.U.R. n. 79 del 21.10.2011), efficace dal 05.11.2011; in esso l'area è

classificata tra gli “ambiti di trasformazione – linee preferenziali di sviluppo insediativo” – “nuove previsioni” (art. 20.4 delle N.T.).

A seguito dell’approvazione del P.A.T., il P.R.G. vigente, per le parti compatibili, è diventato il primo Piano degli Interventi (P.I.).

Il P.R.G.-P.I. stabilisce quanto segue:

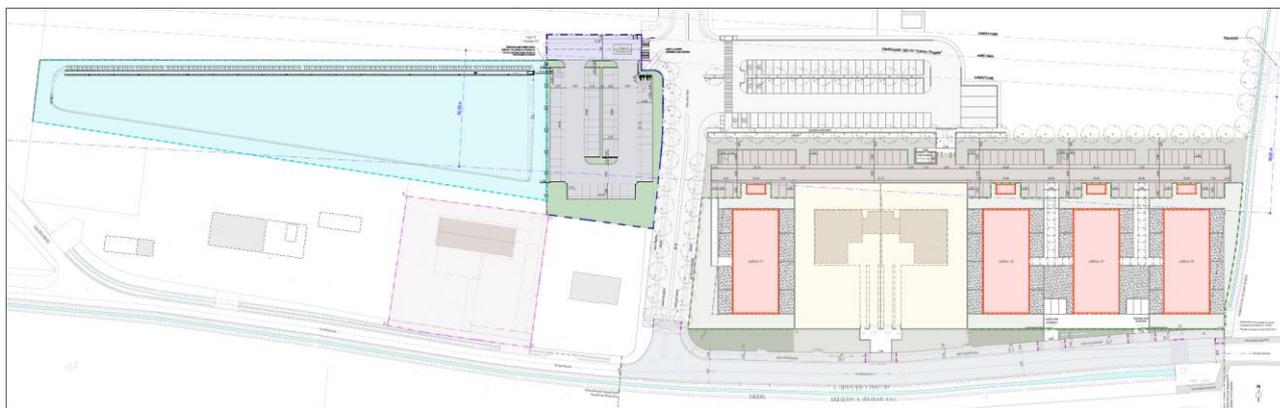
- zona D/B: Strutture Ricettive, specificatamente regolamentata dall’art. 15 bis delle N.T.O. del P.R.G.-P.I.
- zona E1.2.1: Area di conservazione tipologica della struttura insediativa rurale, specificatamente regolamentata dall’art. 18.2.1 delle N.T.O. del P.R.G.-P.I.
- zona E3: Zona agricola normale, specificatamente regolamentata dall’art. 19 delle N.T.O. del P.R.G.-P.I.

A seguito di una domanda di accordo pubblico-privato, per la rideterminazione di alcune previsioni del P.R.G. / P.I. vigente, con riferimento alla NTO per le z.t.o. D/B “Strutture Ricettive” ed E1.2.1 “Aree di conservazione tipologica della struttura insediativa rurale”, l’Amministrazione comunale con D.G.C. n. 13 del 02.03.2016 ha evidenziato il carattere di rilevante interesse pubblico (art.6, comma 1, L.R. n.11/2004) della proposta, facendola propria con D.G.C. n. 63 del 03.08.2016 (“*Approvazione accordo pubblico privato ditta BBF Costruzioni Sas. Direttive*”).

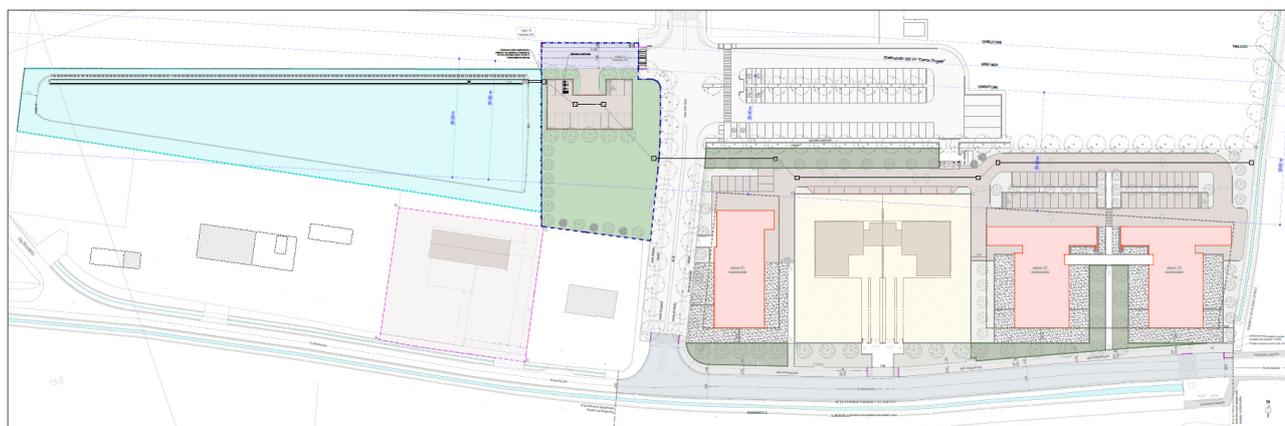
Conseguentemente veniva adottata la “Variante al P.R.G. / P.I. (con D.C.C. n. 32 del 27.10.2016) in assunzione accordo pubblico-privato – B.B.F. Costruzioni s.a.s. (art. 6 L.R. n. 11/2004)” per portare la volumetria realizzabile dagli iniziali 8.000 mc a 10.000 mc; tale variante è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS con esito positivo, escludendo la necessità di effettuare il procedimento VAS (prot. 257475 del 29/06/2017). La destinazione prevista dalla variante in parola prevedeva la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera nella forma di un residence o “albergo diffuso”.

Successivamente, il Comune di Saccolongo ha approvato con DCC n. 02 del 18.02.2021 la Variante Puntuale n. 06 al P.I. che ha recepito l’accordo pubblico-privato promosso dalla PAR 60 srl (ora proprietaria delle aree a seguito acquisto dalla BBF Costruzioni SAS dell’ing. Ballan Eugenio) di riconversione dell’area da alberghiera a residenziale.

La presente relazione è quindi utile a descrivere la variazione del P.U.A. conseguente alla variante del P.I.-P.R.G., con la quale la destinazione ricettiva alberghiera viene modificata in ricettiva residenziale, riducendo gli edifici dai quattro iniziali a tre, pur mantenendo la medesima volumetria, fissata in 10.000 mc., e valutare la sostenibilità ambientale complessiva della proposta di Piano.



**Figura 1 P.U.A. Montecchia (approvato), da cui si evince la previsione di realizzare quattro edifici con destinazione ricettiva alberghiera (villaggio-albergo / residenziale turistico-alberghiera) come da permesso di costruire n. 773 del 09/12/2019 rilasciato in data 12/12/2019**



**Figura 2 – U.A. Montecchia (approvato), proposta di riconversione funzionale dell’ambito territoriale da z.t.o. D/B-1 “strutture ricettive” a z.t.o. C2 “residenziali di espansione”**

Per tale variazione, che non modifica i parametri fonte di potenziale impatto sull’ambiente quali la volumetria, e di conseguenza le emissioni per riscaldamento/raffrescamento, gli abitanti equivalenti attesi con i relativi spostamenti giornalieri, la produzione di rifiuti pro-capite etc. si ritiene di confermare quanto già espresso (e recepito) dalla Commissione VAS della Regione del Veneto è stata approvata dalla Commissione VAS della Regione Veneto con parere motivato n. 94 del 14/06/2017 (prot. 257475 del 29/06/2017) a seguito

della presentazione degli elaborati necessari per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. della Variante al P.R.G./P.I. e dell'Accordo di Programma per la realizzazione di nuova struttura ricettiva alberghiera - villaggio albergo/residenze turistico-alberghiere (Rapporto Ambientale Preliminare).

ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI (Prima Variante)  
TAV. 03C "DISCIPLINA DEL SUOLO: ZONA SIGNIFICATIVA ZONA INDUSTRIALE"



**Articolo 31 - Z.T.O. "D/B Strutture ricettive"**

5. Parametri urbanistici: (estratto)

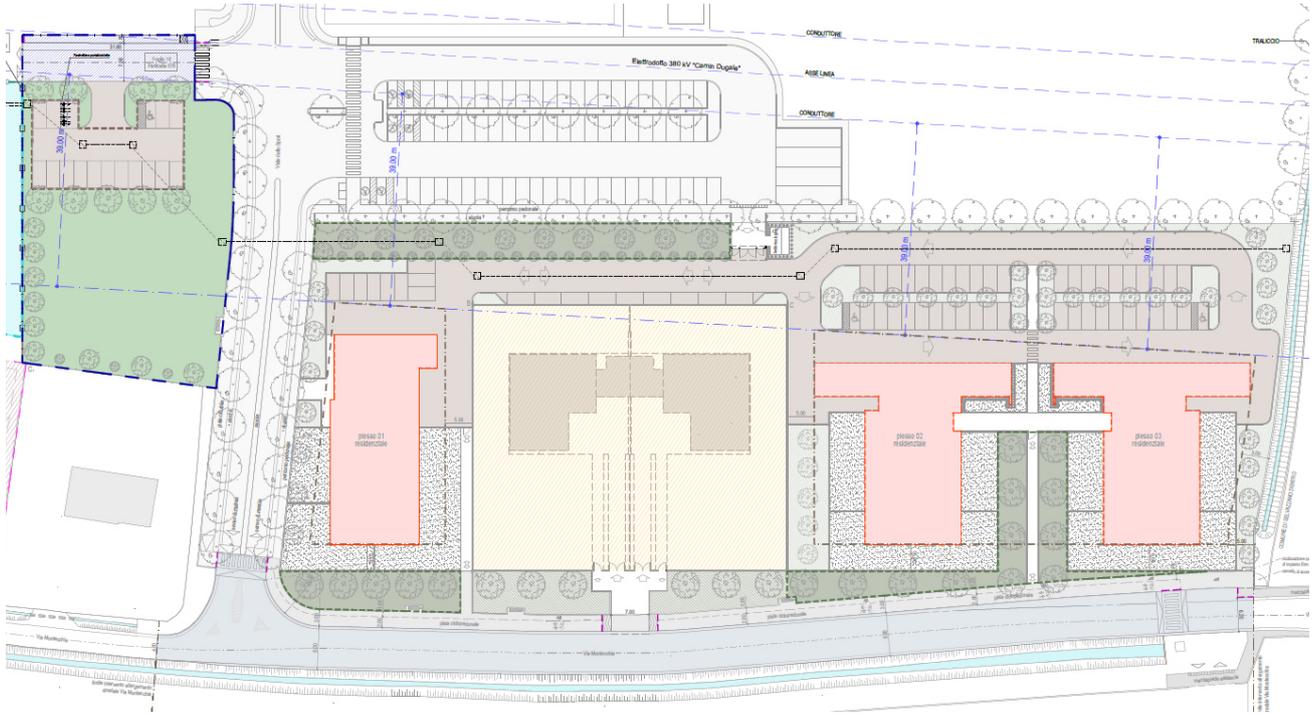
a) Superficie coperta	Come da planivolumetrico di progetto allegato al P.U.A.
b) H max	9,50 m (compreso eventuali volumi tecnici e/o impianti speciali).
Sono vincolanti le seguenti quantità dimensionali, previste per la zona	
omissis	omissis
f) Volume ricettivo	10.000 m <sup>3</sup> Somma dei prodotti delle superfici utili, al netto di quelle afferenti ai soli vani tecnici, per le rispettive altezze nette (da pavimento a soffitto finito), relativamente alle parti di edificio emergenti dalla quota campagna, così come definito dall'art. 13, comma 19.
omissis	omissis

**Estratto dell'Art. 31 Z.T.O. "D/B Strutture ricettive" punto 5 "parametri urbanistici" delle NTO del PI vigente**

Alla luce del successivo accordo per la destinazione esclusivamente residenziale dell'area, in luogo della precedente a Residence, con la presente relazione si evidenziano le motivazioni che escludono la necessità di dover ripresentare una richiesta di assoggettabilità a VAS, dal momento che:

- la volumetria complessiva consentita non varia nella nuova destinazione;
- vengono ridotti gli edifici da costruire da quattro e tre;

- le aree a parcheggio saranno ridotte dal momento che gli edifici residenziali sono dotati di garage e posto auto esterno;
- gli allacciamenti ai sottoservizi sono i medesimi già illustrati nel precedente Rapporto Ambientale Preliminare approvato.



**Proposta di riconversione funzionale dell'ambito territoriale da "Z.T.O. D/B-1 Strutture ricettive" a "Z.T.O. C2 Residenziali di espansione"**

Luogo e Data

Saonara, 20 aprile 2021

Firmato

The stamp is circular and contains the following text: "Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Padova", "Dott. ALLIBARDI ANDREA", and "Iscri. n. 275".