Provincia di Padova
COMUNE DI SACCOLONGO

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

STATO DI PROGETTO

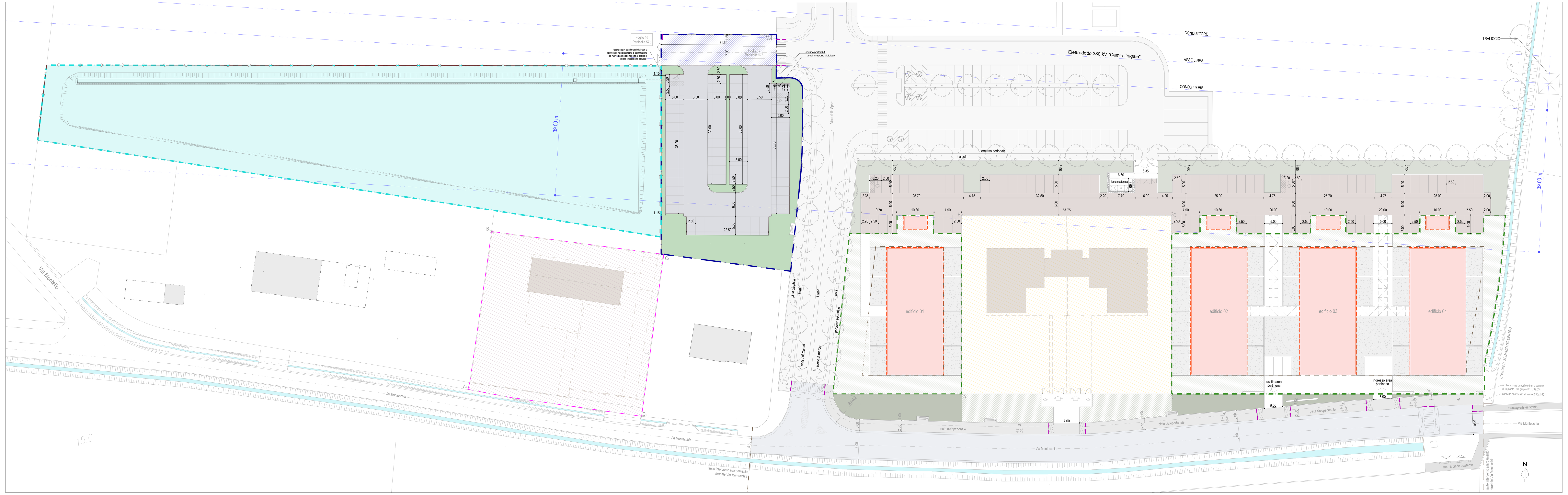
Elaborato: **Struttura urbana: rappresentazione comparata semplificata planivolumetrico P.U.A. vigente (ricettivo alberghiero) / P.U.A. variante (residenziale)**

TAV. 05a | Data: Aprile 2021 | Scala: 1:500

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

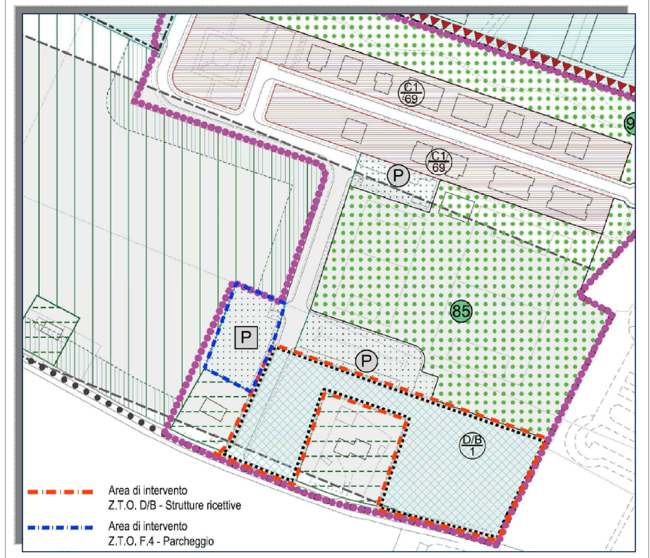
Progettista:
STUDIO GIOTTO architettura & urbanistica
Arch. F. Calgaro - Arch. G. Ghinello
P.zza Martin Luther King 26 - 35030 RUBANO (PD)
Tel: 049.635498-fax: 049.8979603
E-mail: tecnico@studiogiottoassociato.com
PEC: studio.giotto@pec.it

QUESTO DOCUMENTO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O PUBBLICATO, SENZA IL CONSENSO SCRITTO DELLO STUDIO GIOTTO (L. 22.04.1941, N. 633 - ARTT. 2575 E SEGG. DEL C.C.)



P.U.A. MONTECCHIA (APPROVATO): REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA STRUTTURA RICETTIVA ALBERGHIERA (VILLAGGIO-ALBERGO / RESIDENZIALE TURISTICO-ALBERGHIERE)
RIPROPOSIZIONE DELLA TAV. 05 " STRUTTURA URBANA: PLANIVOLUMETRICO ED OPERE DI URBANIZZAZIONE (AREE A SERVIZI)" RELATIVA AL P.U.A. "MONTECCHIA" APPROVATO CON D.G.C. N. 59 DEL 10.08.2018
(SCALA 1:500)

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^3** 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 - ZTO "D/B Strutture ricettive" p.to 5 "parametri urbanistici" delle N.T.O. del P.I. vigente

LEGENDA
PERIMETRI / QUALIFICAZIONI
- AMBITO FONDIARIO PERTINENTE ALLA Z.T.O. "C2/16"
- INVILUPPO (MINIMI DISTACCHI / DISTANZE DI RISPETTO)
- SPAZIO A PARCHEGGIO E MANOVRA PERTINENTE ALLA Z.T.O. "F.4"
- MODELLO INSEDIATIVO DELL'EDIFICATO (sagome tipo rappresentative del piano terra degli edifici)
- AMBITO FONDIARIO NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE PERTINENTE ALLA Z.T.O. "ET" ESTERNA AL P.U.A., CONTIGUO, LEGATO DA NESSO FUNZIONALE (INTERVENTO DI RINNOVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE - Art. 3, comma 2, lett.a) L.R. 14/ 2009 e s.m.i.): PERMESSO DI COSTRUIRE N. 721 DEL 23.08.2018
- SISTEMA INSEDIATIVO ASSUNTO PER L'INTERVENTO DI RINNOVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (L.R. 14/ 2009)
- AMBITO FONDIARIO NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE PERTINENTE ALLA Z.T.O. "ET" ESTERNA AL P.U.A., (INTERVENTO DI RINNOVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (Art. 3, comma 2, lett.a) L.R. 14/ 2009 e s.m.i.): PERMESSO DI COSTRUIRE N. 721 DEL 23.08.2018
- SISTEMA INSEDIATIVO ASSUNTO PER L'INTERVENTO DI RINNOVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (L.R. 14/ 2009)
- SERVITU' DI PASSAGGIO GIA' COSTITUITA (AREA / SOTTOSERVIZI A RETE) A FAVORE DELLA PARTICELLA 581 - FOGLIO 16
- NUOVE AREE A VERDE PRIVATO - AREA CORTILIZIA / VERDE CONDOMINIALE / AIUOLE

ELEMENTI GENERATORI DI RISPETTI / VINCOLI DI DESTINAZIONE
- ELETTRODOTTO 380 kV "CAMIN DUGALE" CAMPATA TRA I SOSTEGNI 101 E 102
- FASCIA DI RISPETTO DELLA LARGHEZZA DI 39 m MISURATA DAL CONDUTTORE SUD DELL'ELETTRODOTTO 380 kV "CAMIN DUGALE" CAMPATA TRA I SOSTEGNI 101 E 102 (VD. E.T. 10: VALUTAZIONE PREVISIONALE DELL'IMPATTO ELETTROMAGNETICO PRODOTTO DA LINEA AEREA AD ALTA TENSIONE - PARERE TERNA S.P.A. SULLA RICHIESTA DI COMPATIBILITÀ).
- SUPERFICIE OCCUPATA DAL NUOVO BACINO DI INVASO (MITIGAZIONE IDRAULICA)

URBANIZZAZIONI / SPAZI PUBBLICI / SPAZI PRIVATI: ESTERNI ALL'AMBITO DEL P.U.A.
- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESISTENTI RELATIVE AL P.U.A. "GREEN RESIDENCE MONTECCHIA"
- SISTEMAZIONE / ADEGUAMENTO DI VIA MONTECCHIA
- ESTENSIONE ITINERARIO CICLOPEDONALE
- AREE ADIBITE A VERDE PUBBLICO FUORI AMBITO RELATIVO AL P.U.A.

(PERMESSO DI COSTRUIRE N. 773 DEL 09.12.2019 RILASCIATO IN DATA 12.12.2019 - PEC)

- AREE PRIVATE CON VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO PUBBLICO
- PAVIMENTAZIONE TATTILE PER NON VEDENTI

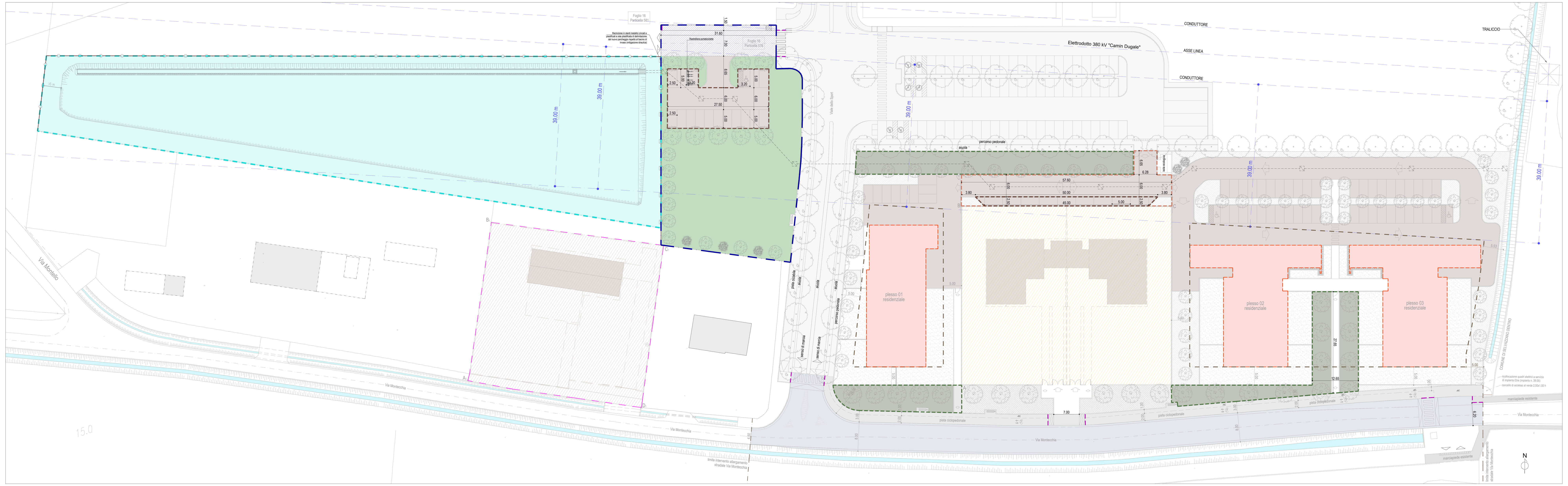
Dotazioni territoriale (rif. art. 6 N.T.O. P.I. vigente): standards urbanistici per destinazione residenziale (conseguite parte mediante la cessione di aree e parte con vincolo di destinazione d'uso pubblico di aree private)
- PARCHEGGI (F4): NELLA MISURA DI 5,5 MQ/AB
- VERDE PUBBLICO PRIMARIO (F3): NELLA MISURA DI 10,0 MQ/AB

NOTA: STANDARD PER ABITANTE TEORICO QUANTIFICATO IN 150 MC DI "VOLUME RESIDENZIALE LORDO" (ART.31, c. 8, L.R. n. 11/2004)

SOTTOSERVIZI
- SCHEMA INDICATIVO DELLA RETE SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE (MITIGAZIONE IDRAULICA)

VERIFICA DELL'INVARIANZA DEL VOLUME URBANISTICO relativo all'intervento di riconversione residenziale rispetto a quello massimo consentito per la destinazione ricettiva (art. 31 N.T.O. del P.I. vigente):

- Ex post: Volume di progetto di riconversione edilizia residenziale:
  Plesso 01 residenziale: 2.415,55 mc (vd. dimostrazione Tav. 06c)
  Plesso 02 residenziale: 3.778,12 mc (vd. dimostrazione Tav. 06d)
  Plesso 03 residenziale: 3.778,12 mc (vd. dimostrazione Tav. 06d)
  Totale volume netto (Vn) del nuovo compendio edilizio a destinazione residenziale:
  Vn = mc (2.415,55 + 3.778,12 + 3.778,12) = mc 9.971,79
- Ex ante (volume ricettivo): mc 10.000,00
- Verifica dell'invarianza volumetrica attinente all'insediamento residenziale:
  Vn = mc 9.971,79 < mc 10.000,00



P.U.A. "MONTECCHIA": VARIANTE RELATIVA ALLA RICONVERSIONE FUNZIONALE DELL'AMBITO TERRITORIALE DA "Z.T.O. D/B-1 STRUTTURE RICETTIVE A "Z.T.O. C2 RESIDENZIALI DI ESPANSIONE" (C2/16) DA CONCRETIZZARE 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
(SCALA 1:500)

LEGENDA
- Superficie occupata da bacino di invaso (mitigazione idraulica)
- Z.T.O F.4 - Parcheggi
- Z.T.O C2 - Residenziali di espansione (art. 25)

PARAMETRI URBANISTICI (*ex post*) *(rif. Repertorio Normativo – elaborato 04.c)*	
Superficie territoriale (ST) (indicativa – definitiva come da rilievo reale)	• Z.T.O. C2 (residenziali di espansione): mq 12.300 (*) • Z.T.O. F4 (spazio a parcheggio e manovra): mq 2.300 (*) (*) indicativa – definitiva come da rilievo reale
Volume edificabile (VE) (Allegato C – adeguamento al R.E.T.) *invarianza dimensionale di cui alla D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017, punto 7 del deliberato*	secondo quanto disposto dalla "PREFATTIBILITÀ URBANISTICO-EDILIZIA / MASTERPLAN", di cui alla richiesta di conclusione accordo (ex art. 6, L.R. n. 11/2004) finalizzato alla riconversione funzionale, assunta al prot. comunale con il n. ..... in data ..... , con particolare riferimento a quanto indicato nella Tav. 02 (per il Plesso 01) e nella Tav. 03 (per il Plesso 02 ed il Plesso 03), così come riepilogato nella "verifica dell'invarianza del volume urbanistico" riportata nella Tav. 01 (planivolumetrico), attribuito tramite trasposizione del parametro edificatorio "volume netto" (condizione *ex ante*) in modo tale da assicurare l'assetto morfologico e layout distributivo relativo alla "prefattibilità urbanistico-edilizia / masterplan" allegata all'accordo (condizione *ex post*)
Altezza dell'edificio	in rapporto al numero dei piani abitativi previsti (utile alla realizzazione di n. 3 piani abitativi)
Numero dei Piani abitativi	3 (tre) fuori terra
Tipologia edilizia	in linea – a blocco
Destinazione d'uso	prevalentemente residenziale compatibile con la destinazione residenziale
Modalità di attuazione	Accordo Pubblico – Privato (art. 6, L.R. 11/2004 e s.m.i.) tenuto conto dell'"assenso preliminare" espresso dalla Giunta Comunale tramite propria
	Deliberazione n. 36 del 05.08.2020, quindi: • "variante" al P.U.A. vigente denominato "MONTECCHIA" (approvato con D.G.C. n. 59 del 10.08.2018); • conseguente revisione della relativa "CONVENZIONE URBANISTICA" sottoscritta in data 29.03.2019; • successiva variante (anche in corso d'opera) al PERMESSO DI COSTRUIRE (P.d.C.) n. 773 del 09.12.2019 (prot. n. 8224/2019 – PE 111/2019, rilasciato in data 12.12.2019) attinente alla realizzazione delle OPERE DI URBANIZZAZIONE.
Condizioni ammesse	è fatta salva l'applicazione di quanto specificatamente dettato dal D.M. n. 1444/1968 tenuto conto che l'intervento proposto contempla gruppi di edifici oggetto di P.U.A. convenzionato con previsione planivolumetrica esecutiva (art. 9, c. 3)

Estratto dell'elaborato SN04 - Scheda Norma n. 04 allegato alla Variante Puntuale n. 6 al P.I.