

Procedimento

Variante n. 29 al Piano degli Interventi

Responsabile: Arch. Claudio Franchin

Procedura

Articolo 18 L.R. n. 11 / 2004

Fase

Adozione

Adottato con delibera C.C. n. del

Approvato con delibera C.C. n. del

Elaborato

Relazione con schede norma

Stato di fatto e Variante

Oggetto:

Varianti puntuali riguardanti:

- Recepimento Accordo P.P. per compensazione urbanistica relativa alla servitù funzionale all'interramento elettrodotto alta tensione
- Cambio di destinazione d'uso da zona agricola E/TR a zona residenziale in contesto agricolo c1.1 con lotto edificabile di 600 mc

Versione:

Febbraio 2023 Ver.: 1 Rev.: 0

Consulente:

dott. Antonio Buggin
(elaborato firmato digitalmente)

E

Teolo
Comune di Teolo

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0003001/2023 del 14/02/2023

Firmatario: ANTONIO BUGGIN

1 Premessa

La presente relazione ha lo scopo di illustrare i contenuti della variante puntuale n. 28 al Piano degli Interventi del Comune di Teolo.

2 Elaborati del Piano

Gli elaborati che compongono la variante sono:

1. Relazione con estratti cartografici e Schede Norma
2. Banca dati alfa-numerica e vettoriale.

3 Oggetto della Variante

La variante riguarda i seguenti interventi puntuali:

- 1 - Recepimento Accordo P.P. per compensazione urbanistica relativa alla servitù funzionale all'interramento elettrodotto alta tensione con identificazione di area edificabile in contesto agricolo finalizzata alla realizzazione di una volumetria residenziale pari a 800 mc a completamento dell'iter amministrativo di cui al parere della Commissione per la Valutazione Tecnica Regionale in sede di approvazione del P.A.T. (argomento n. 46 del 5.10.2016)
- 2 - Completamento dell'edificabilità del nucleo urbano di San Biagio in Via Selve, tramite il cambio di destinazione d'uso da zona agricola E/TR a zona residenziale in contesto agricolo c1.1 con lotto edificabile di 600 mc.

4. Compatibilità ambientale

Gli elaborati saranno sottoposti al parere del Parco Colli, del Consorzio di Bonifica e del Genio Civile e le eventuali prescrizioni saranno recepite in sede di approvazione della variante.

1 – Recepimento A.P.P. compensazione

Dagli anni '80 una parte consistente della frazione di Praglia S. Biagio è stata interessata dalla realizzazione di un elettrodotto aereo di alta tensione denominato Abano Ponte Botti di 132.00 kw.

Nell'immagine seguente viene riportato l'estratto del PRG del 2004 con l'individuazione del tracciato dell'elettrodotto e della relativa fascia di rispetto.



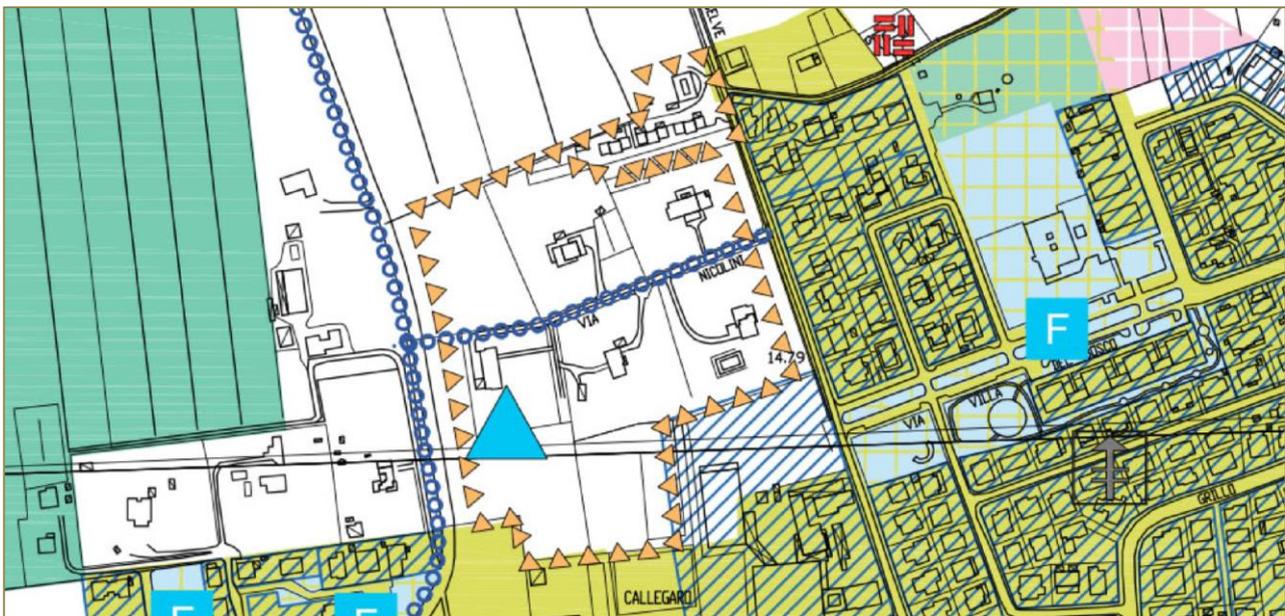
Estratto Variante al PRG n. 3/2004

Dopo innumerevoli azioni pubbliche da parte di singoli cittadini e di comitati di cittadini, l'Amministrazione comunale è riuscita, anche grazie alla collaborazione dei privati proprietari dei terreni interessati, a trovare un accordo con l'allora ente gestore Enel per l'interramento parziale dell'elettrodotto interessante la frazione.

Con la variante parziale n. 3 al P.R.G. adottata con del. n. 42 del 8.07.2004, successivamente approvata con proposte di modifica ai sensi dell'art. 46 della L.r. n. 61/85 con D.G.R. n. 4039 dell'11.12.2007, l'Amministrazione Comunale con proposta n. 14.14 aveva individuato una zona "speciale" caratterizzata da un elevato frazionamento del terreno, in gran parte già edificato, e consentire quindi la compensazione urbanistica per il rilevante sostegno economico sulla spesa per l'interramento, senza la quale Enel non avrebbe potuto e voluto effettuare i relativi lavori che furono realizzati e conclusi alla fine del 2010.

La proposta dell'Amministrazione comunale sopra indicata non venne accolta dall'organo regionale in quanto le aree oggetto della variazione risultavano in contrasto con la disciplina regionale delle zone agricole allora vigente e in quanto la variazione stessa interessava le cosiddette "aree limitrofe" al Parco, pur esterne al perimetro del Parco Colli, ma classificate dalla cartografia del Piano Ambientale come zona di promozione agricola. P.A..

Durante l'iter di approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), a seguito di alcune osservazioni, n. 43 e n. 44, depositate dai proprietari delle aree con lo scopo di individuare nella zona "E2/A3" - termale di riserva - del P.R.G. vigente, una zona speciale per consentire la compensazione urbanistica, alla luce anche della nuova normativa regionale che era stata assunta con l'adozione del P.A.T., la Commissione per la Valutazione Tecnica Regionale, argomento n. 46 del 5.10.2016, ha accolto l'osservazione con la seguente motivazione: "Si accoglie parzialmente l'osservazione individuando un ambito di edificazione diffusa tale da ricomprendere l'edificato esistente, ritenendo di adeguare, a tal fine, le osservazioni 14.14 formulate con la D.G.R.V. n. 4039 del 11/12/2008. L'eventuale definizione del perimetro del nucleo residenziale in ambito agricolo avverrà in sede di P.I. in coerenza con i criteri evidenziati all'art. 83 delle N.T.A. del P.A.T. e nel rispetto dei limiti dimensionali indicati per l'A.T.O.".



Estratto del PAT approvato - Carta della Trasformabilità, con l'individuazione dell'ambito di edificazione diffusa.

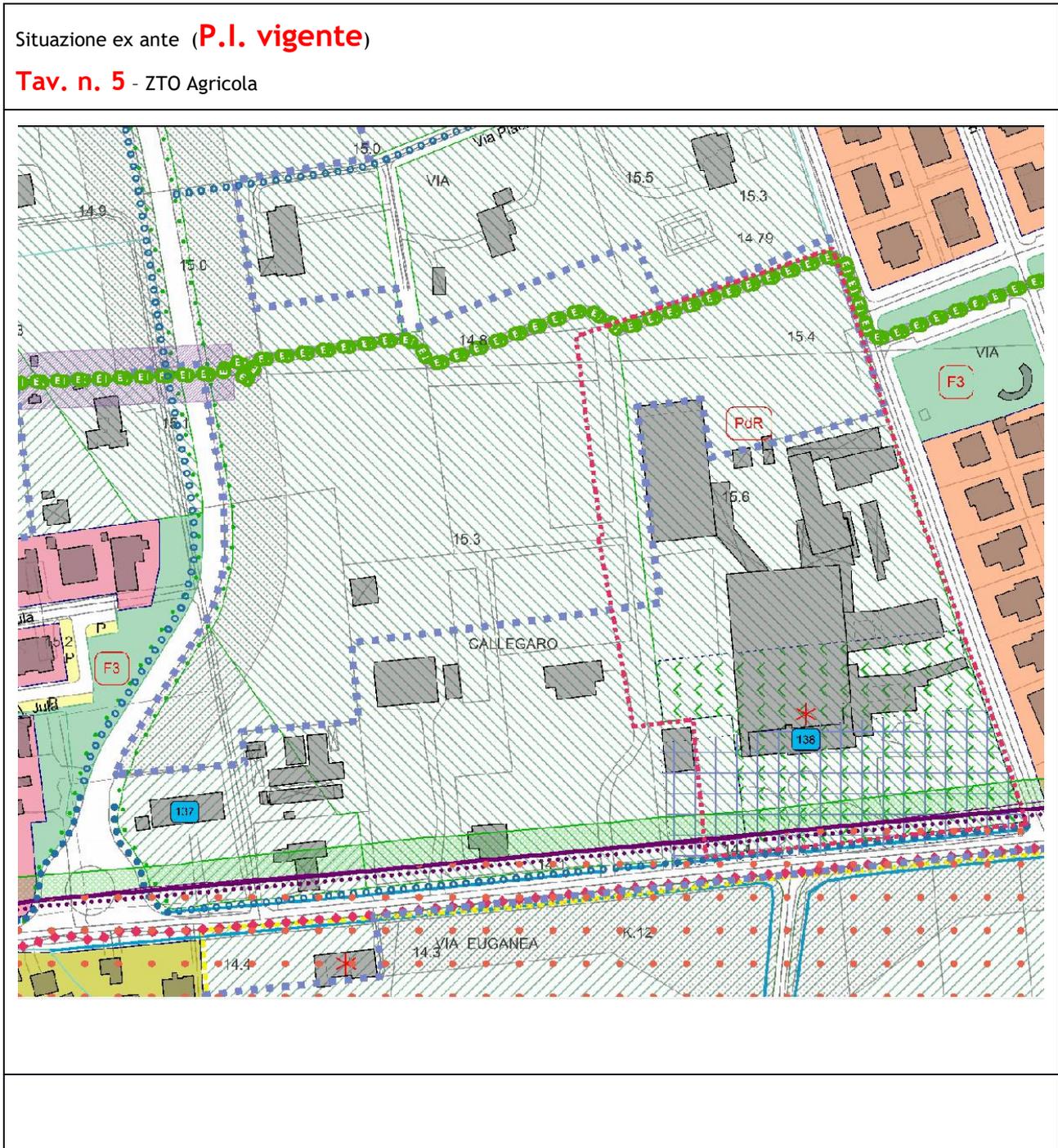
Quindi il P.A.T. individua l'Ambito di edificazione diffusa (art. 83 dell N.T.A) in cui effettuare la compensazione urbanistica demandandone l'attuazione al successivo Piano degli Interventi.

Il Consiglio Comunale di Teolo ha approvato l'accordo pubblico/privato ai sensi del predetto art. 6 della L.R. n. 11/2014 e s.m.i., riconoscendo l'iniziativa proposta di rilevante interesse pubblico.

La compensazione urbanistica, ai sensi dell'art. 37 della LR 11/04, per uno dei proprietari che ha fatto apposita richiesta, per la costituzione di servitù e accettazione bonaria in relazione all'intervento di interesse pubblico per l'interramento dell'elettrodotto, avviene con l'identificazione di area edificabile in contesto agricolo finalizzata alla realizzazione di una volumetria residenziale pari a 800 mc.

<p>Comune di Teolo Provincia di Padova</p>	<p>Piano degli Interventi L.R. 11/2004</p>
--	--

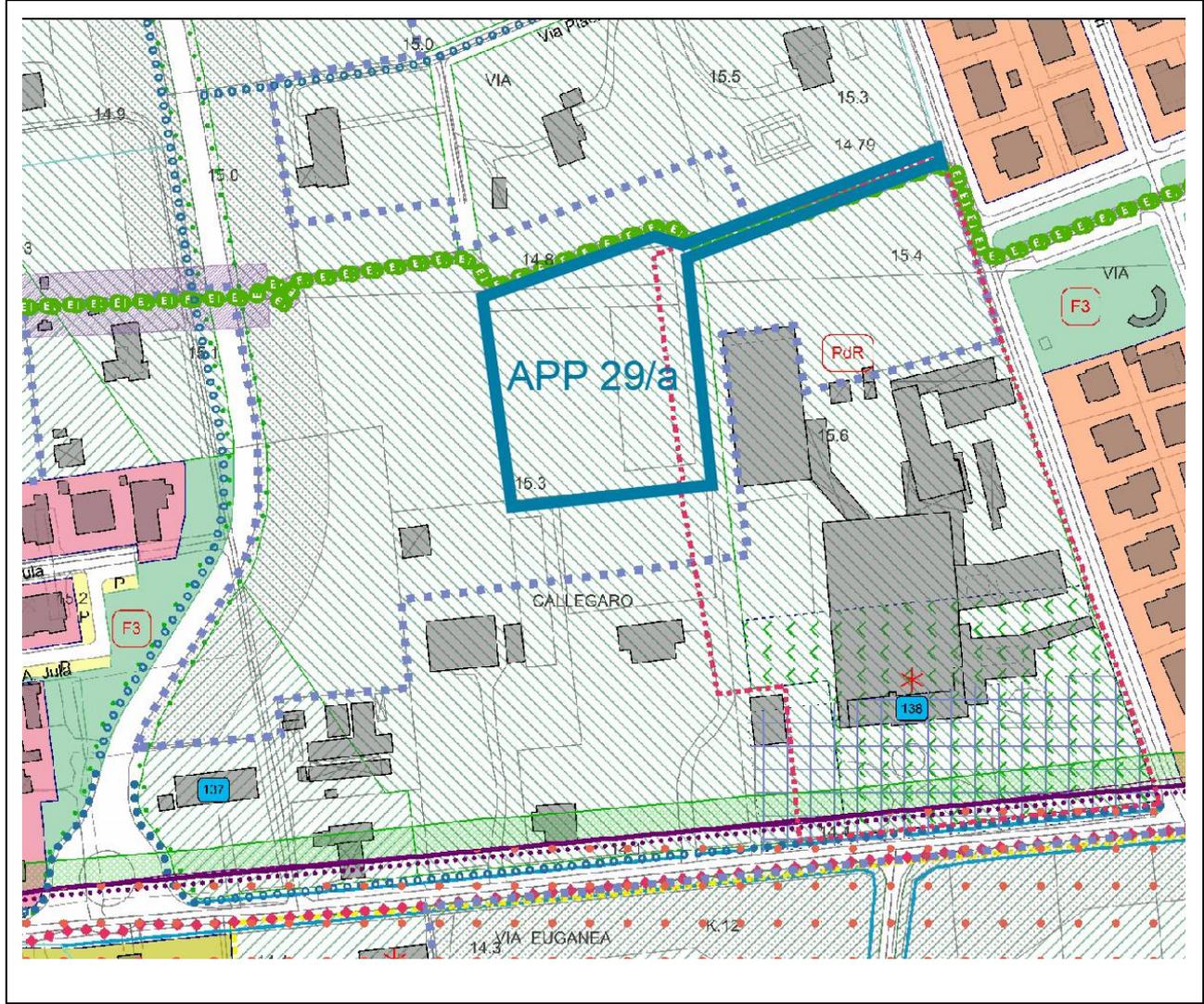
<p>ATO n. 1</p>	<p>Località: San Biagio</p>	<p>Scheda Norma</p>	<p>29/a</p>
	<p>Ubicazione: Via Placido Nicolini</p>		



Comune di Teolo Provincia di Padova	Piano degli Interventi L.R. 11/2004
---	---

ATO n. 1	Località: San Biagio	Scheda Norma	29/b
	Ubicazione: Via Placido Nicolini		

Situazione ex ante (**P.I. variante**)
Tav. n. 5 - ZTO Agricola con Accordo Pubblico-Privato per lotto edificabile di 800 mc



Parametri urbanistici:
Volume max edificabile: 800 mc
Destinazione: residenziale
Altezza massima ammissibile fino a linea di gronda: 6,5 m
Tipologia ammessa: uni-bi-tri familiare

2 – Completamento edificabilità nucleo urbano a San Biagio

Completamento dell'edificabilità del nucleo urbano di San Biagio in Via Selve, tramite il cambio di destinazione d'uso da zona agricola E/TR a zona residenziale in contesto agricolo c1.1 con lotto edificabile di 600 mc, su una superficie di 957 mq.

Comune di Teolo Provincia di Padova	Piano degli Interventi L.R. 11/2004
---	---

ATO n. 1	Località: San Biagio	Scheda Norma	29/d
	Ubicazione: Via Selve		

Situazione ex ante (**P.I. variante**)
Tav. n. 5 - ZTO C1.1 con Accordo Pubblico-Privato per lotto edificabile di 600 mc



Parametri urbanistici:
 Volume max edificabile: 600 mc
 Destinazione: residenziale
 Altezza massima ammissibile fino a linea di gronda: 6,5 m
 Tipologia ammessa: uni-bi familiare