

Signori Consiglieri,

Occorre ricordare che la predisposizione degli strumenti urbanistici attuativi del P.R.G., previsti o consentiti dalla normativa urbanistica vigente, stante la soppressione del Programma Pluriennale di Attuazione e la mancanza del P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio, in corso di approvazione) e del relativo P.I. (Piano degli Interventi), che dovrà stabilire in futuro, ai sensi della L.R.11/2004, le zone soggette a P.U.A. (Piano Urbanistico Attuativo), è soggetta alla preliminare approvazione da parte del Consiglio Comunale del perimetro dell'ambito d'intervento, ai sensi dell'art.3, comma 4, delle N.T.A. del P.R.G.

Le aree di cui viene proposto un Piano - Guida da realizzare per stralci attuativi sono classificate nel P.R.G. vigente per la maggior parte come Zona di Perequazione Integrata di cui all'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G. ed hanno una superficie complessiva pari a circa 172.236 mq. L'area del Piano-Guida è formata da due distinte zone di perequazione, una delle quali perimetrata dal P.R.G. come ambito d'intervento unitario e l'altra, ubicata più ad ovest, aggiunta alla prima perché parzialmente in proprietà di uno dei proponenti ed adiacente ad una scuola, di cui è opportuno ampliare l'area scoperta. E' quindi richiesto un ambito d'intervento "ad arcipelago", come consentito dall'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G.

Ciò di cui viene chiesta l'approvazione è l'ambito d'intervento di un primo stralcio del Piano - Guida così individuato, della superficie complessiva di circa 136.593 mq., mentre il Piano - Guida costituisce quadro di riferimento e coordinamento per la presentazione degli stralci successivi.

Per la realizzazione del primo stralcio, è però necessario specificare quanto segue: l'Amministrazione Comunale ha indicato come necessaria la condizione che, oltre a rispettare la superficie minima prevista dalla norma di P.R.G. (75% della superficie totale della zona d'intervento unitario) l'ambito d'intervento del primo stralcio contenga anche aree di proprietà di non aderenti al Piano, necessarie per garantire la continuità delle aree a servizi e dei relativi collegamenti e visuali prospettiche.

Per garantire tali caratteristiche è quindi necessario prevedere l'inclusione nell'ambito d'intervento del primo stralcio anche di alcune proprietà di soggetti non aderenti alla proposta, che dovranno essere acquisite, anche coattivamente, dal Consorzio di proprietari (Margherita ed altri) che dovrà attuare il Piano. Rappresentando i proponenti del primo stralcio, comprensivo delle parti che l'Amministrazione Comunale ritiene indispensabili alla sua formazione, più del 75% in termini di superficie e più del 51% in termini d'imponibile catastale delle proprietà interessate dall'ambito d'intervento del primo stralcio, si potrà procedere, ai sensi del 6° comma dell'art. 20 della L.R. 11/04, in sede di presentazione del P.U.A. riguardante il primo stralcio, con l'eventuale esproprio delle aree e delle relative potenzialità edificatorie, a cura e spese del Consorzio attuatore dello stralcio stesso, con i termini e le modalità di cui all'art. 21 della L.R. 11/04.

I soggetti non aderenti inseriti nel primo stralcio sono così individuati:

N.C.T. Foglio	Mappale n.	Area interessata mq.	Proprietà
107	1349 porzione	3.403 c.a	A.S.L. di Padova
131	142	375	Aduso- Mazzon
131	465 porzione	280 c.a	Bettella Luigi

Viene inoltre rilevato che due aree inserite nell'ambito d'intervento del primo stralcio, ed individuate all'N.C.T. mappali n. 802, 803, 804 l'una e 423, 693 l'altra, erano state oggetto di convenzione ante 1967 per la loro cessione gratuita al Comune di Padova come verde pubblico (prima della loro riclassificazione come perequazione integrata ad opera della Variante al Sistema dei Servizi e delle Norme). Tale convenzione non è stata adempiuta, per cui il loro conteggio ai fini del calcolo dei parametri di edificazione e di cessione delle aree, a mente dell'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G., dovrà essere oggetto di verifica e valutazioni con i Settori Avvocatura Civica e Patrimonio, in sede di presentazione del P.U.A.

La volumetria privata che potrà essere edificata col P.U.A. del primo stralcio, stanti gli indici di edificabilità di 0,25 mc./mq. della perequazione integrata e la superficie di tale zona pari a circa 129.636 mq., è di circa 32.409 mc., a cui si potrà aggiungere l'eventuale volume legittimamente già esistente, che andrà periziato in sede di presentazione del P.U.A.

L'area comunale a servizi (comprendente anche gli eventuali lotti E.R.P.) ammonterà, sempre per il primo stralcio, a circa 90.745 mq. Tali dati sono puramente indicativi e riportati a scopo illustrativo, dovendosi con il P.U.A. precisarli attraverso il rilievo reale delle aree e il calcolo di volumi e superfici di progetto.

Le Ditte richiedenti, nel predisporre la domanda di delimitazione dell'ambito, hanno presentato un Piano - Guida ed una proposta planovolumetrica di massima sia dell'area di cui viene ora proposta la delimitazione d'ambito, sia dell'intero Piano - Guida.

La Commissione Consiliare V (Commissione Urbanistica) ha esaminato la proposta nella seduta dell'8/05/13, esprimendo parere favorevole.

E' stato inoltre acquisito, data la rilevanza particolare dell'area, il parere del Consiglio di Quartiere, che normalmente viene chiesto solo nella fase di adozione del Piano Urbanistico Attuativo. Il Consiglio di Quartiere n.3 Est, con deliberazione n. 16 del 19/06/2013, ha espresso parere favorevole, con alcune raccomandazioni, di cui dovrà essere tenuto conto nella presentazione del P.U.A.

Il Piano Urbanistico Attuativo del primo stralcio dovrà essere presentato coerentemente con quanto rappresentato dalla Tavola unica allegata alla presente deliberazione.

Tutto ciò premesso, si sottopone alla Vostra approvazione il seguente ordine del giorno

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO il vigente P.R.G.;

PRESO ATTO dei pareri riportati in calce (\*\*\*) espressi sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art.49 e dell'art.97 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267;

#### DELIBERA

1. di approvare le planimetrie contenute nella Tavola Unica (estratto catastale - A.F.G. - P.R.G.), allegate come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e pertanto, sulla base delle argomentazioni e condizioni esposte in premessa, la delimitazione dell'ambito d'intervento per la predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo per il primo stralcio di due aree di perequazione integrata in via Bordignon - via Toniolo, con contestuale Piano - Guida;
2. di prendere atto che l'ambito di intervento così individuato nei relativi elaborati potrà essere modificato o precisato in sede di approvazione dello strumento urbanistico attuativo, in relazione: agli stati di fatto rilevati sul terreno; a situazioni catastali; ad esigenze di una più coordinata attuazione del piano in rapporto al contesto urbano ed ai servizi esistenti o previsti;
3. di stabilire, altresì, che laddove non venga presentata la domanda di adozione del P.U.A. entro un anno dalla data in cui la presente deliberazione di delimitazione dell'ambito avrà acquisito efficacia, l'Amministrazione Comunale potrà revocare la delimitazione stessa;
4. il competente Capo Settore provvederà all'esecuzione ai sensi e per gli effetti dell'art.107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267.