

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.

L'area, di cui viene proposta l'approvazione di un ambito d'intervento, per la successiva predisposizione di un P.U.A., ai sensi dell'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G., è classificata nel P.R.G. vigente, in massima parte, come Zona di Perequazione Integrata di cui all'art.16 delle N.T.A. del P.R.G., con una superficie pari a circa mq. 183.132 ed in parte strada di P.R.G. per circa mq. 9.049, per una superficie complessiva di circa mq. 192.181. Essa costituisce il primo stralcio di un Piano - Guida comprendente la parte restante della zona di perequazione stessa, non in proprietà dei richiedenti, che ammonta a circa mq. 11.728. Il Piano - Guida complessivo ha quindi una superficie di mq. 203.909. Lo stralcio richiesto è maggiore di quello minimo, pari al 75% dell'intera zona di perequazione  $194.860 \times 0,75 = 146.145$  mq., previsto dalla norma.

La necessità d'inserire nell'ambito d'intervento anche una ragguardevole superficie, riferita alla previsione di allargamento di P.R.G. della strada a nord della Zona di Perequazione, fino a che la stessa non trova sbocco sulla biforcazione stradale di Via Geremia, che poi s'innesta su Via Del Plebiscito, è determinata dal fatto che il carico automobilistico generato dal nuovo insediamento residenziale non può gravare sulla stretta maglia stradale di Mortise.

La Commissione Consiliare V, nell'esaminare la proposta d'intervento, ha espresso, nella seduta del 23/10/2013, parere favorevole con la prescrizione di spostare l'area destinata all'eventuale realizzazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica in posizione meno prossima all'autostrada, sfruttando eventualmente anche l'area a sud-ovest, vicina all'Istituto Severi. Precisato che la previsione di area E.R.P. è individuata, in questa fase di delimitazione dell'ambito d'intervento, in maniera indicativa, essendo legata ai programmi di Edilizia Residenziale Pubblica dell'Amministrazione Comunale, che potranno svilupparsi nel tempo, la prescrizione della Commissione ha già trovato riscontro nella tavola proposta per l'approvazione, che individua una distribuzione ipotetica dell'area E.R.P. (che, secondo norma, può rappresentare al massimo il 10% dell'area in cessione al Comune), da verificare in fase di presentazione del P.U.A.

La volumetria privata che potrà essere edificata col P.U.A., stante l'indice di edificabilità di 0,25 mc./mq. della perequazione integrata e la superficie di circa mq. 183.132, è di circa mc. 45.783 (esclusa l'eventuale volumetria legittimamente esistente), a cui potrà aggiungersi il volume E.R.P. (pari al massimo al 25% dell'edificabilità privata) per circa mc. 11.446. In totale, l'insediabilità teorica (valutato il carico urbanistico a 150 mc/ab) è di 381 abitanti. Le aree in cessione ammontano complessivamente a circa 128.192 mq, comprendenti sia le aree verdi che le aree a parcheggio e strada di lottizzazione, esclusi gli allargamenti da effettuarsi su Via Cascino, Via del Bigolo, Via Leonati.

Tali dati sono indicativi e vengono riportati solo a scopo illustrativo, dovendosi, con il P.U.A., precisarli attraverso il rilievo reale delle aree ed il calcolo di volumi e superfici di progetto.

La proposta planovolumetrica di massima è inserita nell'allegata tavola grafica e costituisce il criterio informatore a cui dovrà attenersi la Ditta Lottizzate nel predisporre il Piano Attuativo, ai sensi del vigente Disciplinare per l'attuazione dei P.U.A. da parte dei privati. I conteggi relativi agli standard, alle volumetrie edificabili ed esistenti e agli oneri di urbanizzazione sono rinviati, per una più precisa definizione, alla presentazione del P.U.A.. Si sottolinea che, in tale sede, potranno essere ammesse allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria quelle opere che dovessero risultare in significativo esubero rispetto agli standard minimi di legge, fermo restando che non sono ammissibili a nessuno scomputo le quantità di area da cedere a servizi, previste dall'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G., nonché le complessive dotazioni vegetali, necessarie a soddisfare gli indici ecologici, in quanto parametri vincolanti per l'attuazione stessa del P.U.A.

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 un'area di perequazione integrata in via Cascino, del Bigolo e Prestinari;
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.