

Signori Consiglieri

Occorre ricordare che la predisposizione degli strumenti urbanistici attuativi dell'ex P.R.G., ora divenuto primo P.I. (Piano degli Interventi) a seguito della ratifica del P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) di Padova, 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.

L'ambito ora richiesto interessa una parte della zona di perequazione integrata, laterale a Via del Bigolo, di recente formazione, avvenuta mediante variante al P.R.G./P.I. in data 1/12/2014. L'area era in precedenza classificata come verde pubblico attrezzato d'interesse generale.

La variante è stata approvata per consentire un allargamento di servizi pubblici già esistenti, quali gli impianti sportivi di Via del Plebiscito e/o l'area scolastica dell'Istituto Severi, attraverso l'acquisizione gratuita delle aree necessarie, possibile con l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo in una zona di perequazione integrata, che prevede la cessione del 70% dell'area.

La Ditta proponente "Immobil Green s.r.l." chiede l'approvazione di un ambito d'intervento di superficie superiore allo stralcio minimo previsto dalla normativa di zona (20.000 mq.), vale a dire su di un'area in proprietà pari a circa mq. 28.710, contro una superficie totale di zona pari a circa mq. 109.226.

La proposta planovolumetrica di massima prevede l'edificazione di circa mc. 7.177 residenziali, concentrati lungo la parte sud ovest della zona di perequazione, a lato di Via del Bigolo, a servizio degli edifici, con tipologia mono - plurifamiliare con 2 piani f.t.; viene creata una viabilità autonoma, con un unico accesso da Via del Bigolo, parcheggi e verde pubblico primari.

E' stato presentato anche un Piano - Guida d'inquadramento generale della zona di perequazione interessata, ad illustrazione del possibile futuro sviluppo di ulteriori stralci, con due scenari possibili:

- nel primo, l'edificazione restante viene ubicata parte in continuità con quella del primo stralcio e parte nella zona nord dell'area di perequazione, a ridosso del tratto di Via del Bigolo parallelo all'autostrada;
- nel secondo, la parte dell'edificazione restante che nel primo scenario veniva collocata a nord, viene ridistribuita nell'ambito del P.U.A. previsto ad est su Via Cascino - Delle Molle (di questo Piano è già stato approvato l'ambito d'intervento ed i proprietari si stanno accingendo a chiedere l'adozione del P.U.A.).

Questo secondo scenario permetterebbe di liberare completamente, e quindi acquisire, la parte nord della zona di perequazione, per consentirne un miglior utilizzo per servizi pubblici (in particolare, ampliamento dei servizi sportivi di via del Plebiscito). L'ipotesi è possibile poiché i proprietari di buona parte dell'ipotetico secondo stralcio dell'area sono anche proprietari di parte della zona di perequazione ad est. Naturalmente, perché si realizzi tale ipotesi è necessario che il P.U.A. ad Est venga effettivamente attivato. Le aree che verrebbero in tal modo cedute al Comune potrebbero in parte essere utilizzate per l'atterraggio della volumetria in questione.

I dati afferenti la proposta ora all'esame sono i seguenti:

PRIMO STRALCIO	
Superficie di zona	Mq. 28.710
Volume edificabile (0,25 mc/mq)	Mc. 7.177
Superficie fondiaria 30% Sz	Mq. 8.613
Superficie in cessione 70% Sz	Mq. 20.097

PIANO GUIDA GENERALE	
Superficie di zona	Mq. 109.226
Volume edificabile (0,25 mc/mq)	Mc. 27.306
Superficie fondiaria 30% Sz	Mq. 32.768
Superficie in cessione 70% Sz	Mq. 76.458

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.

La Commissione Consiliare IV (Politiche del Territorio e delle Infrastrutture) ha esaminato la proposta nella seduta del 12/6/2015.

Il Piano Urbanistico Attuativo, che si svilupperà nell'area indicata nella Tavola Unica allegata, predisposta dal Settore Urbanistica Servizi Catastali, dovrà seguire i criteri sopra indicati.

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

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO il vigente P.R.G./ora primo P.I.;

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 P.R.G./P.I. - catastale - fotopiano), 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 relativo al primo stralcio di un'area di perequazione integrata in via del Bigolo;
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.