

Su proposta scritta del Sindaco Massimo Bitonci, ai sensi dell'art.52, comma 7, dello Statuto Comunale

RICORDATO che con deliberazione della Giunta Comunale n. 2016/0168 del 12/4/2016, esecutiva, è stato adottato il Piano Urbanistico Attuativo riguardante un'area di perequazione integrata, di superficie complessiva pari a mq. 102.589,46, in via Canestrini – via Forcellini;

PRECISATO che la volumetria privata che potrà essere edificata col P.U.A., stante l'indice di edificabilità di 0,25 mc./mq. della perequazione integrata è di mc. 25.647,37;

VISTO che il progetto di Piano è suddiviso in 7 Unità Minime d'Intervento (UMI), attuabili anche separatamente, di cui in particolare l'UMI/1 riguarda l'area centrale a servizi e costituisce il principale elemento informatore e qualificante di tutta la nuova organizzazione territoriale. L'attuazione della UMI/1 è considerata prioritaria rispetto alla realizzazione delle altre UMI nel caso di attuazione disgiunta. In particolare si evidenzia che la UMI/1 va attuata prioritariamente e la sua attuazione costituisce condizione necessaria e sufficiente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione delle altre UMI;

PRECISATO che il planivolumetrico prevede la nuova edificazione concentrata in tre nuclei posti in adiacenza della viabilità esistente e dell'edificato esistente (scuola inglese), in modo da lasciare libera tutta l'area centrale che potrà costituire anche l'ampliamento del Parco Iris. Dei tre nuclei, su uno, di mq 14.905,41 di superficie fondiaria, verrà sviluppato l'ampliamento della scuola inglese con una volumetria pari a mc 12.681,89 suddivisi in mc 3.847 (15 % volume totale per attrezzature scolastiche e sportive), e mc 8.834,89 di residenziale sempre a servizio della scuola; i fabbricati avranno un'altezza di ml 16,5 e 22,5; l'accesso avverrà da Via Forcellini attraverso l'area destinata a servizi. Gli altri due nuclei, saranno interessati da un'edificabilità residenziale, contenuta in termini di altezza (2 piani) e la tipologia indicata nel piano è uni - bifamiliare, salvo le possibili modifiche ammesse dalle N.T.A. del Piano. I due nuclei sono dotati di verde e parcheggio attrezzati e l'accesso da Via Canestrini attraverserà la futura pista ciclabile realizzata dal Comune;

RICORDATO che in sede di adozione del Piano venivano imposte delle prescrizioni a cui la ditta lottizzante doveva adeguarsi prima dell'approvazione del strumento attuativo. Inoltre, con deliberazione consiliare n.34 del 9/5/2016, esecutiva, è stata approvata una variante al P.I. che ha modificato, fra l'altro, l'art.16 delle Norme Tecniche di Attuazione riguardante la "zona di perequazione urbanistica". Pertanto, essendo il Piano solo adottato, è stato chiesto l'adeguamento degli elaborati finali alle nuove prescrizioni normative;

VISTO che in data 10/6/2016, prot. gen.169564, sono stati presentati gli elaborati aggiornati sulla base delle richieste dell'Amministrazione ed delle modifiche normative nel frattempo intervenute;

VISTO che, ai sensi dell'art.20, comma 3, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n.11, il Piano è stato depositato a disposizione del pubblico presso la Segreteria Generale del Comune dal 21 aprile 2016 al 2 maggio 2016. Dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo del Comune e mediante affissione di manifesti. Il termine di legge per la presentazione delle osservazioni scadeva il 20° giorno successivo all'ultimo di deposito, e precisamente il 23 maggio 2016. Entro tale data risultano essere state presentate due

osservazioni: 1) da Marigo Dino in data 20/5/2016, prot. gen.148602; 2) da Legambiente Padova in data 21/5/2016, prot. gen.149663.

Nell'osservazione n.1) il richiedente sostiene che nel Piano manca la dimostrazione della titolarità alla presentazione dello stesso. L'art.16 delle N.T.A. del P.I. prevede la possibilità di attuare le zone di perequazione per stralci funzionali. Il Piano in questione riguarda un'area di mq.102.589,46 pari al 75,93% della complessiva zona di perequazione integrata, identificata come n.5, di complessivi mq.132.371, per cui il Piano è stato presentato legittimamente dagli aventi titolo (che costituiscono il 100% dei proprietari dell'area relativa al 1° stralcio) e secondo quanto disposto dal P.I. vigente.

L'osservante contesta poi la localizzazione dei parcheggi riferiti all'UMI/2. In merito si precisa che trattasi di scelta urbanistica che ha preferito concentrare i parcheggi a sud del Piano dove lo stesso ha il suo maggior affaccio e sbocco sulla via e gli stessi parcheggi possono servire sia la nuova edificazione, sia il contesto edificato esistente esterno all'area di Piano che anche il nuovo parco. L'UMI/2, posta dietro all'edificato e quindi lontana dalla pubblica via, avendo una notevole superficie fondiaria può, all'interno della stessa, assolvere autonomamente alla dotazione di parcheggi, allorché privati ma comodi alla struttura rispetto ad eventuali parcheggi lungo via Forcellini.

Relativamente al Piano Guida, si precisa che trattandosi di una progettazione che sviluppa tutte le proprietà, anche dei dissenzienti, dove ognuno in quota parte deve cedere il 70%, è possibile che di fronte ad un piccolo lotto con preesistenze l'individuazione dell'area da cedere possa corrispondere al restante giardino scoperto. Il Piano Guida, comunque, ha carattere indicativo e pertanto, in sede esecutiva, è potenzialmente migliorabile dagli aventi titolo;

Per le suddette considerazioni l'osservazione non è accolta.

Nell'osservazione n.2) l'osservante rileva un contrasto tra il Piano adottato e quanto prevede la normativa del P.I. recentemente approvata con D.C.C. n.2016/0034. Su questo punto si è già precedentemente enunciato che gli elaborati sono stati adeguati a seguito della modifica normativa recentemente intervenuta. Anche sulla rilevata inadeguatezza dei parcheggi afferenti alla Scuola d'Inglese si è già motivato nel rispondere all'osservazione n.1). In ogni caso in sede di progettazione dell'UMI/2 la Scuola si farà carico di reperire un'adeguata dotazione di parcheggi senza scaricare il problema lungo via Forcellini. Anche il rilievo relativo alle strade e percorsi pedonali/ciclabili è stato risolto con gli elaborati aggiornati presentati che modificano quelli adottati.

Coloro che hanno presentato il P.U.A., che si ricorda riguarda un primo stralcio dell'area di perequazione integrata complessiva, rappresentano il 100% dei soggetti proprietari dell'area stessa, pertanto il Piano è legittimo in quanto non ci sono dissenzienti.

Il lotto UMI/2 si pone in continuità ed ampliamento con la scuola d'inglese già esistente e tale scelta progettuale si pone come l'unica possibile per consentire la nuova edificazione.

Anche lo spazio dell'area in cessione compreso tra l'UMI/2 e l'UMI/3 – l'UMI/4 è stato allargato con i nuovi elaborati, con la riduzione della superficie fondiaria.

In ordine alla mancata individuazione nel Piano Guida dell'area E.R.P. si precisa che la normativa modificata dalla Variante al P.I., recentemente approvata, non precisa più i parametri

obbligatorie per definire tale area. L'Amministrazione intende riservarsi d'individuare successivamente, qualora ne ravvisasse la necessità, precisandone anche i relativi parametri.

Il Piano Guida è uno strumento indicativo e non prescrittivo, pertanto si rimanda la soluzione dei problemi indicati dall'osservante alla progettazione relativa al secondo stralcio di attuazione del P.U.A.

Nel merito di quanto contestato relativamente alla Relazione si fa presente che il collegamento tra l'area a servizi del Piano come prolungamento del Parco Iris ed il canale San Gregorio è fattibile mediante soluzioni di arredo urbano in prossimità e lungo via Gerardo da definire in sede progettuale esecutiva.

La verifica della invarianza idraulica è stata effettuata dagli enti competenti in funzione delle opere pubbliche già programmate ed in fase di realizzazione (bacino di laminazione di Terranegra).

Per quanto concerne la prevista realizzazione di vani interrati, anche per autorimesse, si precisa che l'art.11 delle N.T.A. del P.I. vigente stabilisce che "la realizzazione di parcheggi interrati costituisce assunzione di responsabilità da parte di chi attua l'intervento e libera l'Amministrazione Comunale da obblighi nel caso di danni causati dalla realizzazione degli stessi e/o da eventi naturali".

Il problema della rilevata carenza di parcheggi all'interno della UMI/2 è risolvibile con l'implementazione della dotazione di parcheggi, rispetto a quelli indicativi già previsti, da prevedere in funzione di ciò che verrà realizzato in sede di permesso di costruire.

Con la modifica agli elaborati adottati sono stati reperiti i parcheggi primari e la viabilità all'interno di ciascuna UMI come chiesto dall'osservante. Inoltre, in merito agli accessi alle singole UMI, che vengono ritenuti eccessivi, si precisa che un'eventuale modifica verrà valutata in sede di presentazione dei permessi di costruire.

Per le suddette considerazioni l'osservazione non è accolta.

VISTO il P.I. vigente;

VISTO l'art.20 della legge regionale 23/4/2004, n.11;

VISTO l'art.5, comma 13, lett. b) del D.L. n.70/2011, convertito in L. n.106/2011, che dispone la competenza della Giunta Comunale all'approvazione dei piani attuativi comunque denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale;

PRESO ATTO dei pareri riportati in calce (***) espressi sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art.49 e dell'art.97 del Decreto Legislativo 18/8/2000 n.267;

D E L I B E R A

1. di prendere atto che, avverso il Piano Urbanistico Attuativo in via Canestrini – via Forcellini, sono state presentate n.2 osservazioni;
2. di controdedurre alle osservazioni presentate al Piano di cui al punto precedente, sulla base delle motivazioni indicate in premessa, considerando le stesse non accolte;
3. di approvare il Piano in oggetto, in conformità al progetto presentato e composto dalle planimetrie allegate alla deliberazione della Giunta Comunale di adozione n. 2016/0168 del 12/4/2016, planimetrie che vengono ora parzialmente modificate e sostituite, a seguito

dell'adeguamento alle prescrizioni imposte dalla suddetta deliberazione e dalla variante al P.I. approvata, dai seguenti fascicoli ed elaborati:

All. A – Relazione

All. C – Norme Tecniche Operative

All. D – Descrizione opere di urbanizzazione

All. E – Schema di convenzione

Elab. G/1 – Studio di valutazione di compatibilità idraulica con progettazione preliminare delle opere di mitigazione idraulica – Relazione con allegati di inquadramento

Elab. G/2 - Studio di valutazione di compatibilità idraulica con progettazione preliminare delle opere di mitigazione idraulica – Planimetria di progetto

Elab. G/3 - Studio di valutazione di compatibilità idraulica con progettazione preliminare delle opere di mitigazione idraulica – Particolari costruttivi

All. I – Progetto illuminazione pubblica – schema impianto

All. M – Prontuario di mitigazione ambientale e qualità architettonica

All. P – Verifica scomparti urbanizzazione 1° - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione da realizzare

Elab. U04 – Obiettivi / indirizzi – Piano Guida

Elab. U05 – Rappresentazione planivolumetrica generale con ipotesi dell'area a parco

Elab. U06 – Previsioni di P.R.G. su rilievo topografico – Zonizzazione di progetto – aree da attrezzare

Elab. U07 – Individuazione U.M.I. – Parametri di edificazione – Prescrizioni edilizie

Elab. U08 – Sistemazione delle aree pubbliche comprese nelle U.M.I. – Verifica indice ecologico

Elab. U09 – Planimetria schema fognature acque bianche – sezioni tipo

Elab. U10 – Planimetria schema fognature acque nere – sezioni tipo

Elab. U11 – Planimetria schema rete idrica e gas – sezioni tipo

Elab. U12 – Rete elettrica e telefonica

Elab. U13 – Viabilità e segnaletica stradale, rispetto L.13/89

Elab. U14 – Sezioni stradali.

Gli elaborati adottati che non sono stati modificati sono i seguenti:

Elab. U01 – Estratto P.I. – Estratto P.A.T. – Estratto P.A.T.I.

Elab. U02 - Ortofoto - mappa catastale con indicazione delle proprietà - Delimitazione ambito di intervento P.U.A. approvato con D.C.C. n.79 su A.F.G. - Definizione ambito di intervento su rilievo topografico

Elab. U03.1 - Rilievo topografico con definizione ambiti

Elab. U03.2 - Rilievo topografico: profili. Sezioni

All. B – Documentazione Fotografica

Elab. F - Relazione di Compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica. Indagine geognostica e geotecnica preliminare

Elab. H/1 – Relazione ambientale preliminare

Elab. H/2 – Attestazione di non incidenza ambientale

Elab. H/3 – Rilievo arboreo

Elab. H/4 – Relazione del rilievo arboreo

All. L - Cartografia storica Elementi significativi dell'ambiente agricolo - filari/fossi

All. O - Libretto delle misure del rilievo topografico;

4. di prendere atto, facendole proprie, di tutte le considerazioni di cui alla deliberazione della Giunta Comunale di adozione del piano;
5. il competente Capo Settore provvederà all'esecuzione ai sensi e per gli effetti dell'art.107 del Decreto Legislativo 18/8/2000 n.267.