

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

RICORDATO che la zona polifunzionale di trasformazione nell'area PT4, disciplinata dall'art.22 delle N.T.A. del P.R.G./ora P.I., è ubicata tra Viale dell'Elettronica e via San Crispino, nel Quartiere 3 Est;

PRECISATO che la normativa di P.R.G./P.I., specifica per tale zona, prevede che i relativi interventi di trasformazione urbanistica debbano essere assoggettati ad un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.);

PRESO ATTO che il P.U.A. denominato "via Croce Rossa" nell'area PT4 è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.81 del 26/9/2011 e la convenzione attuativa è stata stipulata con atto di rep. 287.266 del Notaio Cazzato di Padova in data 24/10/2011;

PRECISATO che le opere di urbanizzazione sono state quasi tutte realizzate ed è stato già edificato il lotto più a sud previsto dal P.U.A. e le aree relative alle opere di urbanizzazione, ancorché già realizzate, non sono state ancora cedute al Comune di Padova;

CONSIDERATO che la ditta lottizzante (Direzionale Est s.r.l. e Nostra Domus Costruzioni s.r.l.) ha presentato una variante al Piano Attuativo sopra descritto che prevede: una nuova trasposizione di un parcheggio principale di P.R.G./P.I., ove è già stato realizzato un distributore carburanti lungo viale dell'Elettronica; un modesto aumento dell'ambito d'intervento, pari al 10% del perimetro già approvato; la previsione di 2 medie strutture di vendita non alimentari in uno dei lotti ancora da edificare sul piano, in luogo di una precedente destinazione ad uffici, negozi di vicinato e pubblici esercizi;

PRECISATO che la variante al P.U.A. è stata richiesta con domanda in data 6/8/2014, prot. gen.198835, cui ha fatto seguito una comunicazione di motivi ostativi all'adozione da parte del Settore Pianificazione Urbanistica, con evidenziazione di carenze degli elaborati e dei documenti allegati alla domanda cui ha fatto seguito, in data 23/10/2014, prot. gen.264216, un riscontro da parte della ditta richiedente, con controdeduzioni sulle osservazioni/risultanze della comunicazione sopra citata. In data 11/12/2014, prot. gen. 312085, sono state prodotte dalla ditta le integrazioni intese a sanare le carenze riscontrate e comunicate dal Settore Pianificazione Urbanistica. Successivamente sono stati presentati gli elaborati definitivi della proposta di variante in data 23/1/2015, prot. gen.19454;

VISTI gli esiti dell'istruttoria condotta sulla proposta di variante al P.U.A., espressi nella relazione tecnica del Capo Settore Pianificazione Urbanistica del 26/1/2015, dalla quale è risultato che il procedimento volto all'adozione della variante richiesta non può trovare legittimo accoglimento;

PRESO ATTO che è stata inviata all'Amministratore Unico del lottizzante comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza ex art.10 bis della L. 241/1990 e s.m.i., con lettera inviata via PEC in data 9/2/2015, prot. gen. 33560. Alla stessa rispondeva la ditta lottizzante contestando i motivi ostativi preannunciati;

RICORDATO che l'art.5, comma 13, lett. b) del D.L. n.70/2011, convertito in L. n.106/2011, dispone la competenza della Giunta Comunale all'approvazione dei piani attuativi comunque denominati dalla legislazione regionale. Conseguentemente anche il diniego di approvazione spetta al medesimo organo;

PRECISATO che la Giunta Comunale nell'approvare un P.U.A. non pone in essere un atto dovuto, ancorché il Piano risulti conforme al P.R.G./ora P.I., essendo l'approvazione medesima sempre espressione di un potere discrezionale dell'organo deputato a valutare l'opportunità di dare attuazione alle previsioni dello strumento urbanistico generale, nelle forme che vengono proposte dai richiedenti ancorché conformi nei contenuti stereometrici alle previsioni dello stesso P.R.G./P.I., ciò in quanto tra quest'ultimo ed i suoi strumenti attuativi sussiste un rapporto di necessaria compatibilità ma non di formale coincidenza (v. sentenze Consiglio di Stato sez. IV n. 248 del 29/1/2008; n. 957 del 2/3/2004; n. 1181 del 2/3/2001). Tra i compiti della Giunta rientra quindi anche il compito di sindacare (nei limiti di quanto previsto dalle N.T. del P.R.G./P.I.) il modo in cui la disciplina enunciata dalla norma primaria urbanistica è attuata sotto il profilo tipologico, dimensionale, strutturale e della collocazione sul territorio;

CONSIDERATO che i motivi che ostano all'accoglimento dell'istanza di variante al P.U.A. in esame si possono enunciare come segue:

1. la proposta di variante incide sui criteri informativi del Piano così come approvato con deliberazione del C.C. n.2011/0081, in particolare per quanto riguarda l'area del distributore carburanti su viale dell'Elettronica, già realizzato in attuazione del Piano su area classificata dallo stesso come superficie edificabile, all'interno della zona PT4 trasposta. Con la variante proposta la medesima area viene riclassificata come Parcheggio Principale di P.R.G., operando una nuova trasposizione di zone ed aree. In tal modo viene aggravata ed addirittura vanificata l'attuazione della previsione di P.R.G. sotto l'aspetto patrimoniale ed, inoltre, tale configurazione non presenta alcun interesse pubblico, andando anzi a pregiudicare una situazione già acquisita con la convenzione già stipulata;
2. la soluzione urbanistica proposta dal progetto di variante prevede l'insediamento di 2 medie strutture di vendita all'interno di un volume edilizio unitario, con impatto volumetrico non coerente con il contesto urbanistico edilizio proprio della più vasta area nella quale il Piano è ubicato, ove sono previste in prevalenza destinazioni di tipo commerciale - direzionale anziché medie e grandi strutture di vendita. Le scelte urbanistiche che hanno consentito all'Amministrazione di approvare le soluzioni architettoniche previste nel P.U.A. vigente, di cui è stata chiesta la variante, sono costituite dalla coerenza di quest'ultime con quelle esistenti nell'ambito più vasto delle aree limitrofe comprese tra le vie Croce Rossa, S. Crispino e Longhin, ambito di cui l'area del Piano costituisce il completamento, e caratterizzate da edifici a blocco con utilizzazioni prevalentemente ad uffici e ad attività a questi complementari. La variante al Piano proposta prevede un grande volume edilizio suddiviso in due medie strutture di vendita. Tale edificio non è coerente con la composizione urbana realizzata nelle aree contermini ed, inoltre, prefigura di fatto un'unica grande struttura di vendita. La stessa impostazione della previsione dei parcheggi afferenti alle 2 strutture di vendita vede una progettazione degli stessi in modo unitario e tale da confermare l'aggregazione delle strutture commerciali come "Parco Commerciale";

PRECISATO che le 2 strutture di vendita proposte in un unico volume edilizio, riconducibili a Parco Commerciale, e quindi grande struttura di vendita, secondo le caratteristiche di cui all'art.6 del Regolamento attuativo della L.R. n.50/2012, non sono consentite dall'art.22 delle N.T.A. del P.R.G./ora P.I. che regola gli interventi ammessi per la zona oggetto della richiesta;

PRESO ATTO che alla ditta lottizzante è stato suggerito di modificare la soluzione planivolumetrica della variante al Piano in coerenza con il contesto urbano di riferimento e in modo da non prefigurare condizioni in contrasto con la normativa specifica vigente per l'area interessata;

VISTE le osservazioni presentate dalla ditta lottizzante, nella nota acquisita agli atti del Comune in data 13/2/2015, prot. gen.39200, con le quali si esprime contrarietà alle considerazioni manifestate dall'Ufficio sostenendo la conformità del piano rispetto alla vigente normativa urbanistica ed inoltre si sostiene la inconfigurabilità di una grande struttura di vendita. Il lottizzante lamenta, inoltre, il lungo tempo trascorso dalla presentazione dell'istanza;

PRECISATO che in merito alla conformità urbanistica, alla consistenza volumetrica ed alla soluzione architettonica si rimanda a quanto precedentemente espresso ai punti 1. e 2.; in ordine alla configurazione della volumetria proposta si è dell'avviso di voler evitare di autorizzare grandi volumi edilizi unitari, non coerenti con il contesto urbano di riferimento. Si precisa, inoltre, che la stessa ditta lottizzante ha già presentato due istanze per realizzare una grande struttura di vendita nell'area in questione in occasione dell'apertura del processo partecipativo per l'adeguamento della normativa comunale alla L.R. n.50/2012 relativa alla regolamentazione per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita (istanze del 15/11/2013, prot. gen.298105 e del 14/11/2014, prot. gen.285727); in merito alle considerazioni riferite "al lungo tempo trascorso" si evidenzia che la ditta lottizzante ha presentato tutti i documenti necessari per l'approvazione in data 23/1/2015;

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;

DELIBERA

1. di non accogliere, per le motivazioni espresse nel presente atto e sulla base della relazione tecnica istruttoria del Capo Settore Pianificazione Urbanistica del 26/1/2015 - che si recepisce in toto - la proposta di variante al Piano Urbanistico Attuativo denominato "via

Croce Rossa" nell'area PT4 presentato dalla ditta Direzionale Est s.r.l. e Nostra Domus Costruzioni s.r.l.;

2. il competente Capo Settore provvederà all'esecuzione ai sensi e per gli effetti dell'art.107 del Decreto Legislativo 18/8/2000 n.267.