

Su proposta scritta dell'Assessore Ivo Rossi, ai sensi dell'art.48, comma 7, dello Statuto Comunale

PREMESSO che l'area in questione è ubicata alla fine di Via degli Artisti, strada laterale di Via Pelosa, recentemente realizzata con il Piano Urbanistico Attuativo denominato "Oscar"; essa è classificata nel P.R.G. vigente come "zona a destinazione privata soggetta alla tutela dello stato di fatto", disciplinata dall'art.23 delle N.T.A. del P.R.G., ed ha una superficie di mq. 2.405. L'area è attualmente occupata da un fabbricato dismesso, destinato, in passato, ad uso commerciale - artigianale, della volumetria di mc. 2.438;

RICORDATO che l'ambito d'intervento per la predisposizione di un P.U.A. è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2010/0057 del 12/07/2010. Nell'ambito approvato era ipotizzata una destinazione ad uffici di un nuovo edificio, la cui cubatura era pari all'edificio esistente, da demolire;

PRECISATO che la Ditta richiedente (costituita da Oscar s.r.l. e Immobiliare Oscar s.r.l.) ha presentato ora un planovolumetrico che prevede sempre la demolizione dell'edificio esistente, ma la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione residenziale, più consona alle nuove esigenze di mercato, rispetto alla precedente previsione di un edificio ad uffici. D'altra parte tale utilizzo è maggiormente coerente con il tessuto edilizio circostante e rispecchia la vocazione residenziale della zona di tutela dello stato di fatto, come si evince anche dall'art.23 delle N.T.A. del P.R.G., che cita come destinazioni ammissibili quelle di cui all'art.11 (Zone residenziali-norme di carattere generale). Nel proporre la nuova soluzione la Ditta chiede di usufruire degli ampliamenti consentiti dalla L.R. 14/2009 e L.R. 13/2011 (cosiddetto "Piano - Casa"), in particolare con le maggiorazioni consentite dall'utilizzo di tecniche per il raggiungimento di migliori prestazioni energetiche (protocollo ITACA - 26%) e dalla ricostruzione mediante P.U.A.(10%). La misura dell'ampliamento rispetto all'esistente (mc. 2.438) è quindi del 36%, pari a 877 mc., con una cubatura totale di progetto pari a 3.315 mc. Quest'ultima rispetta comunque una densità territoriale inferiore ai 2 mc./mq., come previsto dall'art.23 delle N.T.A. del P.R.G.;

ATTESO che la previsione di progetto contiene le precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, costruttive e formali di cui al D.P.R. 380/2001, che consentirà la realizzazione del Piano mediante D.I.A. alternativa al permesso di costruire;

CONSIDERATO che il progetto prevede la realizzazione di un edificio a due piani fuori terra costituito da 12 appartamenti indipendenti cielo - terra, distribuiti in modo da formare una corte centrale. All'interno della corte trova spazio il parcheggio di uso pubblico, pari a mq. 253, capace di soddisfare lo standard complessivo previsto dalla L.R. 11/2004 sia per parcheggio che per verde primario. Quest'ultimo è stato trasformato anch'esso in parcheggio, date le esigue superfici altrimenti risultanti e la presenza in zona dell'ampio parco ricavato con la lottizzazione attigua. Il Piano in esame rappresenta, infatti, un ideale completamento del Piano precedente, con la soluzione del tratto terminale della strada di lottizzazione già realizzata. Il parcheggio privato viene realizzato in un interrato comune, che rispetterà i criteri dettati dal Consorzio di Bonifica per la zona interessata. A tale scopo è stato redatto ed approvato un apposito studio di mitigazione idraulica ed impostato lo zero urbanistico e la quota delle pavimentazioni dei fabbricati, secondo le prescrizioni del Consorzio. La Ditta e suoi aventi causa dovranno in ogni caso impegnarsi, nella convenzione, a tenere indenne il Comune da eventuali danni da allagamento degli interrati;

PRECISATO che la zona in questione non è inclusa nelle zone di attenzione idraulica del P.A.I., secondo le ultime revisioni dello stesso. Inoltre, pur essendo stata avviata la procedura di verifica della necessità di approntare la V.A.S., a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 58/2013, l'area in questione non risulta più assoggettata alla stessa sulla base della deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717 del 3/10/2013, pubblicata sul B.U.R.V. n. 82 del 22/10/2013, in quanto a destinazione residenziale su superficie inferiore ai 3 Ha e non rientrante nelle fattispecie di cui all'art.6 comma 2 lettera b del D. Lgs. n. 152/2006;

PRESO ATTO che il Consiglio di Quartiere n.6 Ovest ha espresso parere favorevole al P.U.A. con deliberazione n. 21 del 23/09/2013;

VISTO che i pareri e le prescrizioni dei Settori e del Consorzio di Bonifica sono raccolti in apposito separato fascicolo e dovranno essere osservati nella presentazione del progetto esecutivo sopra citato;

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 adottare, ai sensi dell'art.20 della L.R.11/04 ed alle condizioni indicate in premessa, il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) relativo ad un'area ubicata in via Degli Artisti, presentato dalla ditte Oscar s.r.l. e Immobiliare Oscar s.r.l., Piano composto dai seguenti elaborati di progetto:

- Tav. 01 - Planimetrie di inquadramento
- Tav. 02 - Individuazione dell'area su ortofoto - rilievo del lotto
- Tav. 03 - Rilievo grafico
- Tav. 04 - Rilievo fotografico
- Tav. 05 - Progetto planivolumetrico
- Tav. 06 - Discipline edilizie
- Tav. 07 - Assetto delle Aree
- Tav. 08 - Acque meteoriche e opere di mitigazione idraulica
- Tav. 09 - Rete acque nere
- Tav. 10 - Sottoservizi: rete enel e telecom
- Tav. 11 - Sottoservizi: rete illuminazione, acqua e gas
- Tav. 12 - Dettagli sottoservizi. Sezione di dettaglio della viabilità interna e dei sottoservizi
- Tav. 13 - Dettagli sottoservizi. Sezione e pianta di dettaglio del parcheggio
- Tav. 14 - Demolizioni e planimetria di progetto
- Tav. 15 - Pianta interrato e copertura
- Tav. 16 - Pianta piano terra e primo
- Tav. 17 - Prospetti e sezioni
- Tav. 18 - Calcolo della volumetria
- Tav. 19 - Elaborato di verifica rispondenza alla L. 13/89 e successiva D.G.R. 1428/2011 - Pianta piano terra Pianta piano primo
- Tav. 19 bis - Elaborato di verifica rispondenza alla L. 13/89 e successiva D.G.R. 1428/2011 - Pianta piano interrato
- Tav. 20 - Render e sezione dettaglio
- All. A - Relazione tecnica
- All. B - Norme Tecniche di Attuazione
- All. C - Descrizione delle opere di urbanizzazione
- All. D - Computo delle opere di urbanizzazione
- All. E - Schema di Convenzione
- All. F - Pareri e prescrizioni dei Settori e del Consorzio di Bonifica

2. di dare atto che:

- a) il P.U.A. presentato dalla Ditta è conforme alle previsioni di legge e regolamentari; è conforme altresì al vigente Piano Regolatore Generale, del quale rispetta le previsioni grafiche e le Norme Tecniche di Attuazione;
- b) il piano prevede la dotazione di superfici a servizio delle opere di urbanizzazione come definita sulla base del "Disciplinare per la determinazione degli oneri di urbanizzazione nei casi di interventi urbanistici convenzionati", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 107 del 29/7/2002, modificato da ultimo con deliberazione consiliare n.104 del 27/11/06;
- c) in conformità a quanto consentito dall'art.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. le altezze e i distacchi sono quelle definite dallo strumento attuativo;

3. di prendere atto che:

- a) la quota di contributo per oneri di urbanizzazione secondaria a carico della Ditta ammonta a complessivi Euro 39.117,00= da corrispondere in forma monetizzata;
- b) resta da calcolare successivamente l'ammontare del contributo sul costo di costruzione, che verrà corrisposto in sede di rilascio del permesso di costruire o D.I.A. alternativa;
- c) il piano contiene le precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, costruttive e formali, per cui, ai sensi dell'art.22, p. 3, lett. b) del D.P.R. 6/6/2001 n.380, gli interventi di nuova costruzione previsti dal Piano attuativo possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività;

5. di stabilire il termine per l'attuazione del piano in oggetto in anni dieci dalla data in cui il piano stesso acquisirà l'efficacia;
6. di stabilire che l'Amministrazione Comunale potrà disporre la revoca del piano qualora la Ditta non provveda alla sottoscrizione della convenzione entro un anno dalla data dalla quale il piano abbia conseguito la possibilità di venire realizzato;
7. di autorizzare il Dirigente competente alla stipula della convenzione il cui testo è allegato alla presente deliberazione nonché degli atti successivi dalla stessa previsti;
8. il competente Capo Settore provvederà all'esecuzione ai sensi e per gli effetti dell'art.107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267.