

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

PREMESSO che l'area in questione, ubicata nel Quartiere n. 5 Sud - Ovest, è costituita da un appezzamento di terreno che, nel P.R.G. vigente, è classificato: in parte zona a destinazione privata soggetta alla tutela dello stato di fatto (disciplinato dall'art.23 delle N.T.A. del P.R.G.) per una superficie di mq. 12.310,99; in parte area per verde pubblico d'interesse generale (disciplinato dall'art.28 delle N.T.A. del P.R.G.) per una superficie di 1.759,42 mq.; in parte aree ad attrezzature assistenziali per mq. 125,01; in parte aree per verde pubblico d'interesse generale in area demaniale per mq. 59,07;

PRECISATO che la superficie totale dell'ambito è di mq. 14.254,49. L'area è occupata da edifici in parte dismessi e in parte in via di dismissione, con una volumetria complessiva pari a mc. 8896,84. In particolare nella zona a fronte di Via Isonzo è ubicato un edificio con tipologia residenziale, mentre sul retro di questo si trovano vari edifici di tipo artigianale. Mentre questi ultimi non presentano caratteristiche degne di nota, l'edificio residenziale, degli anni 20-30, è caratterizzato da muratura in mattoni faccia-vista, con lesene, cornici di gronda, e profili delle finestre in cotto, in particolar modo sulla facciata verso Via Isonzo. Di rilievo la consistenza arborea dell'area privata circostante;

RICORDATO che l'ambito d'intervento del P.U.A., che interessa le aree sopra descritte, è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2012/0007 del 12/03/2012, esecutiva;

PRECISATO che la Ditta richiedente, 3MAGI s.r.l. di Padova, nel predisporre la domanda di adozione del P.U.A., ha presentato un planovolumetrico che prevede: la ristrutturazione dell'edificio residenziale esistente verso Via Isonzo, con conservazione della facciata; la demolizione dei fabbricati artigianali dismessi; la costruzione di n. 7 nuovi edifici residenziali; il tutto per una volumetria complessiva pari a quella esistente, maggiorata per l'applicazione dell'art. 3 della L.R. n. 32 del 2013 (cosiddetto "Piano Casa") per una percentuale pari al 8,66% del volume esistente, e quindi di mc. 9667,33, con un indice di 0,78 mc./mq. rispetto alla zona di tutela dello stato di fatto. Viene inoltre salvaguardata una parte del patrimonio arboreo esistente e previsti gli standard di verde e parcheggio lungo il lato del Piano affacciato su Via Siena. Su quest'ultima si apre l'accesso al macro-lotto privato, che sarà dotato di una propria viabilità interna a servizio degli edifici. E' prevista anche la cessione di un corridoio verde sul lato ovest del piano, per ottemperare ad un criterio informatore dettato dalla deliberazione di approvazione dell'ambito, per poter avere un possibile accesso alle aree a verde pubblico previste dal P.R.G. a nord del piano. In particolare vengono realizzati mq. 2.812,21 di verde pubblico e mq. 333,76 di parcheggio pubblico;

ATTESO che il progetto presentato contiene le precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, costruttive e formali per gli edifici previsti dal piano, per cui, ai sensi del D.P.R. 380/01, per la loro realizzazione potrà essere presentata la D.I.A. sostitutiva del Permesso di Costruire. Le opere di urbanizzazione dovranno invece essere realizzate contestualmente agli edifici, su domanda di apposito Permesso di Costruire, con la produzione del loro progetto esecutivo, da sottoporre al parere dei Settori Infrastrutture, Manutenzioni, Mobilità e Traffico, Verde Parchi Giardini e AA.UU. L'agibilità degli edifici è subordinata al collaudo ed alla cessione delle aree ed opere di urbanizzazione. Lo schema della convenzione, che andrà stipulata dopo l'approvazione del P.U.A., prevede in particolare che lo sfalcio delle aree a verde pubblico cedute, rimanga in perpetuo a carico della Ditta Lottizzante e suoi successivi aventi causa. Su conforme parere del Settore Edilizia Privata, il Piano non viene sottoposto alla procedura di cui al D.Lgs. 42/04, in quanto ubicato in zona omogenea B. Inoltre non si dà luogo alla verifica V.A.S., in osservanza della delibera della G.R.V. n. 1717 del 03/10/2013, in quanto P.U.A. a prevalente destinazione residenziale inferiore ai 3Ha e privo delle aree di cui all'art. 6, c.2, lett.b) del D.Lgs. 152/06;

PRECISATO che gli oneri di urbanizzazione primaria sono completamente adempiuti con la realizzazione e cessione delle aree ed opere di urbanizzazione. Viene ammessa allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria la cessione delle aree previste a standard di P.R.G., vale a dire il verde pubblico d'interesse generale di mq. 1759,42 e l'area per attrezzature sociali di mq. 59,07, valutate, secondo il disciplinare vigente a valor agricolo medio, pari ad € 5,80/mq. L'ammontare finale degli oneri di urbanizzazione secondaria da versare, detratto il nominato scomputo, ammonta ad € 103.152,71=. Il contributo sul costo di costruzione degli edifici verrà determinato all'atto della domanda di P.d.C. o D.I.A. alternativa;

PRESO ATTO che sul Piano è stato acquisito il parere favorevole del Consiglio di Quartiere n.5 Sud - Ovest, con deliberazione n.12 del 3/4/2014, in base al Regolamento delle Circoscrizioni di

Decentramento vigente al momento della domanda di approvazione del P.U.A. Assieme a tale parere, con relative osservazioni e prescrizioni, sono stati acquisiti i pareri preliminari dei Settori Infrastrutture, Mobilità e Traffico, Verde Parchi Giardini e AA.UU., Edilizia Privata, Struttura Forestale competente, Consorzio di Bonifica. In particolare per quest'ultimo, le opere di mitigazione dell'impatto idraulico, conseguente alla maggiore impermeabilizzazione dell'area, consisteranno in tubazioni interrato d'invaso, maggiorate rispetto a quelle strettamente necessarie per il condottamento delle acque meteoriche. Le prescrizioni ed osservazioni di tali pareri, raccolti in apposito separato fascicolo allegato agli elaborati di P.U.A., andranno assolte in fase di predisposizione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, con la relativa domanda di Permesso di Costruire. In particolare andrà verificato, sia per i fabbricati che per le opere di urbanizzazione, la conformità con la fascia di rispetto idraulico dall'effettiva unghia arginale, rilevata sul posto, con i progetti esecutivi da allegare al P.d.C./D.I.A. alternativa, acquisendo gli eventuali nulla-osta del Magistrato alle Acque/GenioCivile competenti;

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 Isonzo, angolo via Siena, presentato dalla ditta proprietaria, 3MAGI s.r.l., Piano composto dai seguenti elaborati di progetto:

- Tav. 01 – Estratti
- Tav. 01A - Estratti P.A.T.
- Tav. 02 – Rilievo
- Tav. 02A - Verde rilievo
- Tav. 03 – Sovrapposizione tra P.R.G. e rilievo e tra catasto e rilievo
- Tav. 04 – Sovrapposizione ambito - catasto
- Tav. 05 – Trasposizione di zone ed aree
- Tav. 06 – Regime delle aree
- Tav. 07 – Verifica degli standards
- Tav. 08 - Parametri edilizi
- Tav. 09 - Planivolumetrico
- Tav. 10 - Viabilità
- Tav. 11A - Rete acque bianche
- Tav. 11B - Rete acque nere
- Tav. 11C - Rete acquedotto e gas
- Tav. 11D - Rete Telecom ed Enel
- Tav. 11E - Illuminazione pubblica
- Tav. 12 - Verde - progetto
- Tav. 13 - Permeabilità dei suoli
- Tav. 14 - Sezioni urbanistiche e stradali
- Tav. 15A - Lotto 1
- Tav. 15B - Lotto 2
- Tav. 15C - Lotto 3
- Tav. 15D - Lotto 4
- Tav. 15E - Lotto 5
- Tav. 15F - Lotto 6
- Tav. 15G - Lotto 7
- Tav. 15H - Lotto 8
- Tav. 16A - Calcolo volume - Lotti da 1 a 4
- Tav. 16B - Calcolo volume - Lotti da 5 a 8
- Calcolo volume esistente
- Documentazione fotografica
- Relazione tecnico - illustrativa
- Norme Tecniche di Attuative
- Computo metrico estimativo e calcolo degli oneri
- Descrizione opere di urbanizzazione
- Schema di convenzione
- Pareri Settori ed Enti

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 103.152,71= 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;
 - 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, dopo l'approvazione e la firma della convenzione, mediante denuncia di inizio attività alternativa al permesso di costruire;
4. di stabilire il termine per l'attuazione del piano in oggetto in anni dieci dalla data in cui il piano stesso acquisirà l'efficacia;
 5. 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;
 6. di autorizzare il Dirigente/Funziionario competente alla stipula della convenzione il cui testo è allegato alla presente deliberazione nonché degli atti successivi dalla stessa previsti;
 7. il competente Capo Settore provvederà all'esecuzione ai sensi e per gli effetti dell'art.107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267.