

Su proposta scritta dell'Assessore Marta Dalla Vecchia, ai sensi dell'art.48, comma 7, dello Statuto Comunale

RICORDATO che l'area ubicata tra via Bronzetti e la linea ferroviaria Bologna - Padova, nei pressi degli impianti sportivi della Chiesa della Natività, è stata oggetto di approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo con deliberazione del Consiglio Comunale n.128 del 22/12/2008;

PRECISATO che l'area è classificata, in gran parte, come "zona a destinazione privata soggetta a tutela dello stato di fatto" ex art.23 N.T.A. del P.R.G. per mq. 12.587; inoltre sono presenti le destinazioni "Servizi pubblici di quartiere: parcheggio" per mq. 219 e "Servizi pubblici di quartiere: servizi religiosi ed attrezzature sportive parrocchiali" per mq. 1.179. La superficie totale a tutela dello stato di fatto ed a servizi, computabile ai sensi dell'art.23 suddetto, al fine dell'applicabilità dell'indice volumetrico di zona di 2 mc./mq., è quindi di mq. 13.985;

ATTESO che l'area, già di proprietà della Ditta Immobiliare Bronzetti, è stata oggetto di demolizione di fabbricati commerciali - artigianali dismessi e di bonifica ambientale, sulla base del P.U.A. già approvato. Inoltre la Ditta sopracitata ha già ceduto al Comune di Padova l'area necessaria alla realizzazione del sottopasso ferroviario, che consentirà l'eliminazione del passaggio a livello di Via Bezzecca;

RICORDATO, altresì, che con deliberazione della Giunta Comunale n. 2013/0337 del 9 luglio 2013, esecutiva, è stata adottata, ai sensi dell'art.20 della L.R. n.11/04, la variante al Piano Urbanistico Attuativo in via Bronzetti, presentato dalla ditta Commercianti Indipendenti Associati, promissaria dell'area, in nome e per conto dell'Immobiliare Bronzetti. La variante consiste essenzialmente nell'eliminazione della destinazione residenziale, che viene riconvertita in commerciale. Vengono, inoltre, completamente eliminati i parcheggi interrati precedentemente previsti, tenendo conto anche delle recenti determinazioni del P.A.I. Sostanzialmente, da una destinazione in parte residenziale ed in parte commerciale di vendita, si passa ad una destinazione commerciale di vendita e non di vendita. La destinazione commerciale di vendita è un supermercato con superficie di vendita di 2500 mq. (media struttura), la parte commerciale non di vendita è costituita da un bar o altro esercizio pubblico e locali di servizio all'attività commerciale principale. La piastra commerciale sormonta, sostenuta da pilotis, l'ampio parcheggio destinato all'uso pubblico degli utenti commerciali. La torre residenziale scompare, ed il recupero volumetrico si ha con una maggior superficie coperta dell'edificio.

PRECISATO che i dati salienti del P.U.A. in variante, che rispettano la volumetria massima edificabile del P.U.A. precedentemente approvato e convenzionato e rimodulano gli standard in funzione della sola destinazione commerciale ora prevista, sono i seguenti:

Volume edificabile lordo	mc.	27.970
Superficie lorda di pavimento commerciale	mq.	5.290
Superficie netta di vendita alimentare	mq.	2.500
Volume a destinazione commerciale	mc.	27.970
Altezza massima edifici	ml.	12,80
Superficie a verde pubblico/di uso pubblico	mq.	2.295
Superficie a parcheggio pubblico/di uso pubblico	mq.	7.077

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 18 luglio 2013 al 29 luglio 2013. 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 19 agosto 2013. Entro tale data sono state presentate due osservazioni che di seguito si riassumono:

1. Ditta FAMPI s.r.l. (prot. gen. 209439 del 08/08/13):

La ditta richiede le integrazioni degli articoli 1, 2, 3 e 16 dello schema di convenzione, in modo da uniformarne i contenuti a quelli della convenzione già stipulata per il P.U.A. dell'area limitrofa, denominata PITTARELLO (delle cui aree FAMPI s.r.l. è proprietaria), relativamente

alle quote di proprietà, modalità di esecuzione della strada di accesso comune, cessione delle quote relative al Comune ed oneri a carico delle due Ditte Lottizzanti.

Si ritiene che tale osservazione sia accoglibile e vada assolta nella stesura della convenzione definitiva, prima della sua stipula.

2. RFI Rete Ferroviaria Italiana (prot. gen. 215155 del 19/8/2013):

Si osserva che le opere previste dalla variante al P.U.A. sono interferenti con quelle previste per la realizzazione del nuovo sottopasso, in particolare con la realizzazione di una fognatura, propedeutica alla realizzazione della struttura scatolare da infiggere sotto la sede ferroviaria.

Si osserva, inoltre, che l'area che veniva messa a disposizione del cantiere per la realizzazione del nuovo sottopasso nel P.U.A. precedentemente approvato, a fianco dell'area già ceduta dalla Ditta corrispondentemente al sedime della viabilità dello stesso, è stata ridotta nella variante adottata, a causa dell'aumento del sedime del fabbricato, in presenza tra l'altro di un parcellare di esproprio, servitù e occupazione temporanea, già approvato anche dal Comune di Padova.

Si ritiene che tale osservazione sia parzialmente accoglibile, nel senso che va assicurata la realizzazione del sottopasso, opera prioritaria e già finanziata, attraverso una messa a disposizione di aree equivalenti a quelle previste dal precedente P.U.A. e realizzazione della condotta fognaria alternativa a quella già approvata, il tutto a carico della Ditta Lottizzante. A tale proposito la Ditta ha rilasciato apposita dichiarazione - prot. gen. 236753 del 13/9/2013 (che andrà ad integrare ulteriormente lo schema di convenzione allegato al P.U.A. adottato al momento della stipula della convenzione definitiva) con cui la stessa s'impegna a mettere a disposizione del cantiere, oltre all'area confinante con l'area già ceduta, nella configurazione variata, anche le aree limitrofe in sua proprietà, non interessate dal nuovo edificio (in particolare corrispondenti ai parcheggi in cessione al Comune), per raggiungere le dimensioni richieste. Inoltre la Ditta eseguirà direttamente, a parziale scomputo del contributo pro quota, che già compare nello schema di convenzione adottato, e pari a € 268.190,00=, la fognatura necessaria e propedeutica all'infissione della struttura scatolare del sottopasso.

PRECISATO che si richiamano le raccomandazioni del Consiglio di Quartiere n.5 Sud - Ovest (deliberazione n. 21 del 20/06/2013):

- valutare una diversa collocazione della cabina ENEL in considerazione della vicinanza di una tensostruttura adibita ad attività sportive;
- porre attenzione agli ingressi e uscite dai cantieri per ridurre al minimo i disagi per la circolazione in Via Bronzetti.

Tali raccomandazioni andranno assolte in fase di rilascio del permesso di costruire, relativo alle opere di urbanizzazione del Piano. In tale sede andrà anche effettuato il necessario coordinamento con i lavori da effettuarsi da parte di RFI e della Ditta Lottizzante confinante.

VISTO il P.R.G. 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 la variante al Piano Urbanistico Attuativo relativo ad un'area ubicata in via Bronzetti, sono state presentate due osservazioni da parte: della ditta FAMPI s.r.l. (prot. gen. 209439 del 08/08/13) e di RFI Rete Ferroviaria Italiana (prot. gen. 215155 del 19/8/2013);
2. di controdedurre alle osservazioni di cui al punto precedente, considerando quella della ditta FAMPI s.r.l. accolta e quella di RFI parzialmente accolta, sulla base delle considerazioni illustrate in premessa. Si precisa che andrà integrato lo schema di convenzione adottato al momento della stipula della convenzione stessa;
3. di approvare il Piano in oggetto, in conformità al progetto presentato e composto dalle planimetrie allegata alla deliberazione della Giunta Comunale di adozione n. 2013/0337 del

9/7/2013, planimetrie che vengono ora assunte come parte integrante e sostanziale anche del presente provvedimento;

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.