

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

PREMESSO che l'area per cui viene chiesta l'adozione e l'approvazione di un P.U.A. d'iniziativa privata è classificata nel P.R.G. vigente come "Zona di Perequazione Integrata" di cui all' art. 16 delle N.T.A. del P.R.G. ed ha una superficie complessiva rilevata pari a 17.267 mq.;

RICORDATO che l'ambito d'intervento per la predisposizione di un P.U.A. è stato approvato, ai sensi dell'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G., con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 30/04/2013;

PRECISATO che la Ditta proponente è proprietaria di maggior parte dell'area per una superficie di mq. 16.789, mentre il Comune di Padova risulta proprietario del tratto terminale di Via Chiesa Vecchia, di mq. 478, anch'esso inserito nella zona di perequazione integrata. La Ditta sviluppa la volumetria pertinente alla sola superficie privata di mq. 16.789, ma gli standard ed oneri urbanistici sono stati previsti e vengono assolti dalla Ditta anche per soddisfare la volumetria residua di pertinenza dell'area comunale. Tale volume non viene reputato d'interesse da parte della Ditta, data la sua modesta entità ed il costo del suo acquisto dal Comune (come evincibile dal fascicolo "Pareri Enti e Settori" allegato al P.U.A.), ma potrebbe essere valutato eventualmente da parte di acquirenti dei lotti, che dovrebbero rifonderne il valore al Comune, operando una modifica non sostanziale al P.U.A., ed essendo dovuta per esso la sola parte relativa al contributo sul costo di costruzione, in fase di rilascio del Permesso di Costruire;

ATTESO 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 e la superficie di 16.789 mq., è di 4.197 mc., mantenendo comunque un piccolo volume esistente a nord dell'area, in conformità a quanto previsto dall'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G. L'area complessivamente ceduta al Comune (comprendente anche il lotto E.R.P.) ammonterà a 11.758 mq.;

CONSIDERATO che l'edificazione è prevista lungo via Chiesa Vecchia, con edifici ad altezza massima di 8,50 m, di tipologia mono- plurifamiliare, ricavando lungo la stessa via, a fronte dei nuovi lotti, una dotazione di parcheggi in linea, alberati, a lato della sede stradale esistente, con nuovo marciapiedi, fornendo di fatto una dotazione integrativa per l'intera strada, attualmente di sezione limitata e priva di parcheggi. Viene, inoltre, previsto il completamento della banchina stradale lungo tutto il rimanente tratto stradale a nord, pronto ad ospitare nuovi parcheggi e/o marciapiede. Ulteriori parcheggi sono ricavati nella parte centrale dell'area, anche a servizio dell'area a verde pubblico, e nella parte terminale a nord, a fondo cieco, della strada, funzionali anche alla manovra d'inversione di corsia di marcia degli automezzi. Viene inoltre realizzata una nuova linea di illuminazione pubblica a led, in sostituzione dell'esistente, e previsto un attraversamento ciclopedonale di via Brunetta, in collegamento tra quest'ultima e Via Chiesa Vecchia. A fronte dell'esecuzione del prolungamento dell'illuminazione pubblica e banchina stradale sul tratto di via Chiesa Vecchia, non prospiciente ai lotti, del parcheggio aggiuntivo a nord e dell'attraversamento stradale su via Brunetta (opere che non possono essere ascritte all'urbanizzazione primaria, in quanto eccedenti gli standard di legge e la stretta funzionalità all'edificazione prevista), viene riconosciuto alla Ditta lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione secondaria, pari ad €. 50.917,00=. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono assolti con la realizzazione delle relative opere, mentre sarà dovuto il contributo sul costo di costruzione, al momento del rilascio del permesso di costruire i fabbricati;

PRECISATO che l'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art.16 punto 3.1 delle N.T.A. del P.I., potrà chiedere anticipatamente la cessione dell'area a servizi o di una sua parte, al fine di realizzare opere che siano ritenute necessarie ed urgenti, conservando la ditta lottizzante la volumetria afferente;

VISTO che i pareri degli Enti e Settori, raccolti in apposito separato fascicolo facente parte degli elaborati di P.U.A. (all. G), sono stati espressi, con prescrizioni da assolvere al momento della presentazione del progetto esecutivo, con la domanda di permesso di costruire le opere di urbanizzazione;

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 di perequazione integrata in via Chiesa Vecchia, presentato dalla ditta Lazzaretto Daniela ed altri, Piano composto dai seguenti elaborati di progetto:

- All. A - Relazione tecnica
 - All. B - Descrizione opere di urbanizzazione
 - All. C - Norme Tecniche Attuative
 - All. D - Computo metrico attuativo dei lavori di urbanizzazione - ambito PUA
 - All. E - Schema di convenzione
 - All. F - Prontuario di Mitigazione Ambientale
 - All. G - Pareri Enti e Settori
 - All. H - Studio Idraulico
- Tav. 01 - Identificazione ambito di progetto - estratto catastale - stralcio P.R.G. - areofotogrammetrico - calcolo superficie
 - Tav. 02 - Mosaico delle proprietà
 - Tav. 03 - Rilievo topografico - planimetria reti esistenti
 - Tav. 04 - Documentazione fotografica
 - Tav. 05 - Dimensionamento piano di lottizzazione - planimetria area da cedere - planimetria di progetto
 - Tav. 06 - Planimetria di progetto - rete acque bianche
 - Tav. 07 - Planimetria di progetto - rete acque nere
 - Tav. 08 - Profili: rete acque bianche - rete acque nere - sezioni stradali
 - Tav. 09 - Planimetria di progetto - rete enel
 - Tav. 10 - Planimetria di progetto - rete telecom
 - Tav. 11 - Planimetria di progetto - rete acquedotto
 - Tav. 12 - Planimetria di progetto - rete metanodotto
 - Tav. 13 - Planimetria di progetto - rete illuminazione pubblica
 - Tav. 14 - Ricostruzione digitale intervento;
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;
4. di prendere atto che:
- a) la quota di contributo per oneri di urbanizzazione secondaria a carico della Ditta ammonta a complessivi Euro 50.917,00= interamente scomputati;
 - b) resta da calcolare successivamente l'ammontare del contributo sul costo di costruzione, che verrà corrisposto in sede di rilascio del permesso di costruire;
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.