

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, ubicata in località Mortise, via del Bigolo, è classificata dal P.I. vigente come "Zona di Perequazione Integrata", disciplinata dall'art.16 delle N.T.A. Catastalmente è censita al N.C.T. alla Sez. U Foglio n.30, mappali 227 – 379 – 382, ed è di proprietà della Società Immobil Green s.r.l. di Padova;

PRECISATO che l'area interessata dal Piano, di mq 28.550, costituisce il primo stralcio di attuazione di una zona più ampia la cui superficie è di mq 108.138;

RICORDATO che la delimitazione dell'ambito d'intervento, ai sensi dell'art.3 delle N.T.A. del P.I., è avvenuta con deliberazione del Consiglio Comunale n° 2015/0049 del 20/07/2015, esecutiva. Contestualmente è stato approvato un Piano - Guida di tutta l'area di perequazione, secondo quanto disposto dall'art.16 delle N.T.A. del P.I., con due scenari di sviluppo e concentrazione volumetrica:

- nel primo, l'edificazione restante viene ubicata parte in continuità con quella del primo stralcio e parte nella zona nord dell'area di perequazione, a ridosso del tratto di via del Bigolo parallelo all'autostrada;

- nel secondo, la parte dell'edificazione restante che nel primo scenario veniva collocata a nord, viene ridistribuita nell'ambito del P.U.A. previsto ad est su via Cascino – Delle Molle (Piano con ambito già approvato e di prossima richiesta di approvazione del P.U.A.);

CONSIDERATO che la ditta richiedente, nel predisporre la domanda di adozione/approvazione del P.U.A., ha presentato un planivolumetrico che prevede la realizzazione di nuovi edifici residenziali per un volume totale di mc 7.137,50 con l'applicazione dell'indice volumetrico di 0,25 mc/mq su tutta l'estensione del Piano;

PRECISATO che il planivolumetrico prevede la realizzazione di una strada pubblica, ortogonale a via del Bigolo, da cui verso sud si dirama un vicolo cieco che serve lotti su entrambi i sensi; un vicolo cieco di fronte che servirà il futuro lotto E.R.P. (mq 1.998 – mc 1.937,5) e poi verso nord una strada che dà l'accesso a numerosi lotti posti a destra, ma che in futuro servirà per lo sviluppo del secondo stralcio con la prosecuzione e diramazione della viabilità; ogni vicolo avrà una dotazione di parcheggi commisurati al numero di lotti serviti ed una piazzola rotatoria terminale;

ATTESO che l'edificabilità si sviluppa in 3 macro lotti: 2 macro lotti con 2 lotti ciascuno ed uno con 4 lotti; la tipologia edilizia è varia perché l'altezza di ml 8,50 consente sia l'edificio uni-bifamiliare che l'edificio con il piano terra uso garage e 2 piani abitabili. In adiacenza alla strada di accesso da via del Bigolo è prevista un'area a verde attrezzato con panchine, alberi e cestini, che potrà essere ampliata dal verde attrezzato del successivo secondo stralcio d'attuazione;

PRECISATO che è previsto l'allargamento di via del Bigolo con la realizzazione del marciapiede in continuità con il marciapiede esistente antistante il lotto già edificato. In particolare il Settore Opere Infrastrutturali, Manutenzioni e Arredo Urbano ha espresso parere favorevole, con prescrizioni, in merito alla viabilità stabilendo che si dovrà prevedere un ulteriore allargamento stradale di via del Bigolo, arretrando completamente la lottizzazione in modo da garantire l'allargamento relativo anche al secondo stralcio, e per quanto riguarda il verde pubblico e privato, si dovrà redigere una tavola comparativa delle essenze arboree esistenti e di progetto;

VISTO che, comunque, tutti i pareri degli Enti e Settori pervenuti, sono stati raccolti in apposito separato fascicolo e 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;

PRECISATO che occorre modificare l'articolo 11 della convenzione indicando che la manutenzione delle aree pubbliche resterà a carico della Ditta lottizzante e/o successivi aventi causa fino alla specifica utilizzazione e/o presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale, ancorché la proprietà sia già stata trasmessa a quest'ultima, in ottemperanza a quanto disposto dall'art.16, punto 3.3.1 ultimo comma;

PRECISATO, altresì, che deve essere modificato l'art.14 "Cauzione" della convenzione come segue: alla fine del secondo comma aggiungere la seguente frase: "La fidejussione deve

contenere una clausola di rivalutazione automatica dell'importo garantito in base all'andamento dell'indice ISTAT del costo della vita";

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, il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) relativo ad primo stralcio di un'area di perequazione integrata in via del Bigolo, presentato dalla Società Immobili Green s.r.l., Piano composto dai seguenti elaborati di progetto:
 - Relazione tecnica
 - Descrizione delle opere di urbanizzazione
 - Computo metrico
 - Norme tecniche di attuazione
 - Convenzione tipo
 - Profili regolatori
 - Pareri degli Enti e dei Settori
 - Tav. 01 – Corografia, estratto dal fotopiano, estratto dall'A.F.G., estratto catastale con mosaico proprietà, estratto dal P.R.G.
 - Tav. 02 – Rilievo topografico
 - Tav. 03 – Documentazione fotografica
 - Tav. 04 – Trasposizione del P.R.G. sul rilievo topografico
 - Tav. 05 – Zonizzazione di piano
 - Tav. 06 – Planivolumetrico e verifica standard urbanistici
 - Tav. 07 – Regime delle aree
 - Tav. 08a – Progetto di massima delle opere di urbanizzazione: rete acqua – gas – rete telecomunicazioni – rete Enel
 - Tav. 08b – Progetto di massima delle opere di urbanizzazione: rete acque bianche/nere e miste – rete illuminazione pubblica
 - Tav. 08c – Progetto di massima delle opere di urbanizzazione: segnaletica stradale – verde pubblico
 - Tav. 08d – Rete acque bianche/miste – profilo longitudinale
 - Tav. 08d/A – Rete acque bianche/miste – soluzione alternativa – profilo longitudinale
 - Tav. 08e – Rete acque nere/miste – profilo longitudinale
 - Tav. 09 – Opere di mitigazione idraulica – verifica indice ecologico
 - Tav. 10 – Schema sezioni stradali
 - Tav. 10a – Sezioni longitudinali
 - Tav. 10b – Sezioni trasversali
 - Tav. 11 – Piante – sezioni stradali tipo – particolari parcheggio, cassonetto, marciapiede, scivoli per carrozzelle
 - Tav. 12 – Ipotesi architettonica ed inserimento ambientale con viste prospettiche (rendering) – planimetria delle zone d'ombra nei vari periodi dell'anno (analisi solare)
 - Tav. 13a – Planimetria Piano Guida – soluzione 1
 - Tav. 13b – Planimetria Piano Guida – soluzione 2;
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 degli Interventi, 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.I. le altezze e i distacchi sono quelle definite dallo strumento attuativo;
3. di prendere atto che:
 - a) gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno versati dai titolari in fase di richiesta dei permessi di costruire relativi agli edifici, con le modalità previste dal "Disciplinare

per l'applicazione del contributo di costruzione" vigente al momento della presentazione della richiesta;

- b) resta da calcolare successivamente anche l'ammontare del contributo sul costo di costruzione, che verrà corrisposto in sede di rilascio del permesso di costruire;
- 4. di stabilire che l'Amministrazione Comunale potrà disporre la revoca del Piano qualora la Ditta non adegui gli elaborati del Piano alle prescrizioni indicate in premessa prima dell'approvazione del P.U.A. e non provveda alla sottoscrizione della convenzione entro un anno dalla data dalla quale il Piano abbia conseguito la possibilità di venire realizzato;
- 5. di autorizzare il Dirigente competente alla stipula della convenzione, il cui testo è allegato alla presente deliberazione nonché degli atti successivi dalla stessa previsti;
- 6. di stabilire il termine per l'attuazione del Piano in oggetto in anni dieci dalla data in cui il piano stesso acquisirà l'efficacia;
- 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.