

Signori Consiglieri,

Occorre ricordare che la predisposizione degli strumenti urbanistici attuativi del P.R.G., previsti o consentiti dalla normativa urbanistica vigente, stante la soppressione del Programma Pluriennale di Attuazione e la mancanza del P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio, in corso di approvazione) e del relativo P.I. (Piano degli Interventi), che dovrà stabilire in futuro, ai sensi della L.R.11/2004, le zone soggette a P.U.A. (Piano Urbanistico Attuativo), è soggetta alla preliminare approvazione da parte del Consiglio Comunale del perimetro dell'ambito d'intervento, ai sensi dell'art.3, comma 4, delle N.T.A. del P.R.G.

L'area, di cui viene proposta l'approvazione di un ambito d'intervento, per la successiva predisposizione di un P.U.A., ai sensi dell'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G., è classificata nel P.R.G. vigente in massima parte come zona di perequazione integrata, di cui all'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G., con una superficie pari a circa mq.36.340, in parte strada di P.R.G. per circa mq. 445 e in parte parcheggio di quartiere per circa mq. 215, per una superficie complessiva di circa mq.37.000 Essa costituisce il primo stralcio di un piano - guida più vasto comprendente la parte restante della zona di perequazione stessa, non in proprietà dei richiedenti, e la perequazione integrata più a nord, sempre su Via del Giglio, per una superficie complessiva di mq.109.711. Il secondo stralcio del piano - guida è individuato solo come delimitazione d'ambito ed andrà definito, per quanto riguarda i contenuti planovolumetrici, con la presentazione di un apposito strumento urbanistico attuativo. Lo stralcio richiesto è maggiore di quello minimo (mq.20.000) previsto dalla norma.

La necessità d'individuare l'ambito di un piano - guida, comprendente anche la zona di perequazione più a nord, deriva dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di mantenere buona parte dell'area di perequazione a sud, in cui insistono anche aree di proprietà comunale, non inserite nello stralcio, nella destinazione a verde pubblico. Ciò consentirà la realizzazione di un adeguato ampliamento dell'esistente Parco Morandi, mentre la volumetria afferente all'area esclusa dal primo stralcio potrà essere realizzata nell'area di perequazione a nord.

Tale scelta deriva sia dalla richiesta della Ditta, attualmente proponente, di portare avanti l'area di sua proprietà indipendentemente dalle altre Ditte, proprietarie anche della zona di perequazione a nord, sia dal parere espresso in data 17/09/2012 prot. 213534 dal Settore Patrimonio. Quest'ultimo ha infatti valutato che la volumetria afferente all'area comunale possa essere in futuro utilmente sviluppata in un Piano Attuativo che comprenda la zona di perequazione a nord di quella in esame, già oggetto di proposte in data 18/06/2008 da parte delle Ditte proprietarie Eredi Morandi e Temanza s.r.l., non concretizzatesi, al momento, nell'approvazione di un planovolumetrico specifico.

La Commissione Consiliare V, nell'esaminare la proposta d'intervento, ha espresso, nella seduta del 12/06/2013, un primo parere sospensivo, chiedendo la traslazione dell'area E.R.P. in zona diversa da quella originariamente proposta (a ridosso dell'esistente Parco Morandi). Alla produzione dei nuovi elaborati attuali con la traslazione richiesta, ha espresso parere favorevole in data 10/07/2013, con la raccomandazione di chiedere, al momento della presentazione del P.U.A., la cessione anticipata delle aree necessarie all'ampliamento del Parco Morandi.

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 circa mq.36.340 è di circa mc.9.085, a cui potrà aggiungersi il 5%, pari a mc.454, se la Ditta Lottizzante s'impegnerà, con specifica convenzione, a porre tale volumetria in locazione per almeno 20 anni (art. 16 punto 3.2 capoverso 4). L'area comunale a servizi (comprendente anche la viabilità di accesso e il lotto E.R.P.) ammonterà a circa mq.25.438.

Tali dati sono indicativi e vengono riportati a scopo illustrativo, dovendosi con il P.U.A. precisarli attraverso il rilievo reale delle aree ed il calcolo di volumi e superfici di progetto.

La proposta planovolumetrica di massima è inserita nell'allegata Tavola Unica e costituisce il criterio informatore a cui dovrà attenersi la ditta lottizzate nel predisporre il Piano Attuativo, ai sensi del vigente Disciplinare per l'attuazione dei P.U.A. da parte dei privati. I conteggi relativi agli standard, alle volumetrie edificabili e agli oneri di urbanizzazione sono rinviati, per una più precisa definizione, alla presentazione del P.U.A.. Si sottolinea che, in tale sede, potranno essere ammesse allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria quelle opere a standard, con particolare riferimento ai parcheggi, che dovessero risultare in significativo esubero rispetto agli standard minimi di legge, fermo restando che non sono ammissibili a nessuno scomputo le quantità di area da cedere a servizi, previste dall'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G., in quanto parametri vincolanti per l'attuazione stessa del P.U.A.

Tutto ciò premesso, si sottopone alla Vostra approvazione il seguente ordine del giorno

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO il vigente P.R.G.;

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 agosto 2000 n.267;

DELIBERA

1. di approvare le planimetrie contenute nella Tavola Unica (estratto catastale - A.F.G. - P.R.G.), allegate come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e pertanto, sulla base delle argomentazioni e condizioni esposte in premessa, la delimitazione dell'ambito d'intervento per la predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo per il primo stralcio di un'area di perequazione integrata in via del Giglio;
2. di prendere atto che l'ambito di intervento così individuato nei relativi elaborati potrà essere modificato o precisato in sede di approvazione dello strumento urbanistico attuativo, in relazione: agli stati di fatto rilevati sul terreno; a situazioni catastali; ad esigenze di una più coordinata attuazione del piano in rapporto al contesto urbano ed ai servizi esistenti o previsti;
3. di stabilire, altresì, che laddove non venga presentata la domanda di adozione del P.U.A. entro un anno dalla data in cui la presente deliberazione di delimitazione dell'ambito avrà acquisito efficacia, l'Amministrazione Comunale potrà revocare la delimitazione stessa;
4. il competente Capo Settore provvederà all'esecuzione ai sensi e per gli effetti dell'art.107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267.