

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 dal P.I. vigente, per la maggior parte, come "zona di perequazione integrata", disciplinata dall'art.16 delle N.T.A. del P.I. La superficie della zona oggetto di Piano risulta di mq 102.589,46, pari al 75,93% della complessiva zona di perequazione integrata identificata come n.5 (di mq 132.371) prevista dallo strumento generale. L'ambito d'intervento comprende anche una modesta area per "servizi di interesse generale: attrezzature per l'istruzione" di mq 1073,77;

RICORDATO che l'ambito d'intervento per la predisposizione del P.U.A. è stato approvato, ai sensi dell'art.3 delle N.T.A. del P.I., con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 79 del 1/12/2014, esecutiva;

PRECISATO che l'area è ineditata. I proprietari dell'area, ditta IRIS s.r.l. ed altri, hanno proposto anche un Piano - Guida di tutta l'area, secondo quanto disposto dall'art. 16 delle N.T.A. del P.I.;

PRESO ATTO che, a seguito dell'approvazione del Piano, i lottizzanti si sono impegnati, con convenzione preliminare in data 26/6/2015 rep.189437/46601, registrata e trascritta, a cedere anticipatamente l'area a servizi di mq 71.812,62, pari al 70 % della Sz/ (mq 102.589,46), con le relative opere. In particolare: mq 870,67 sono destinati a parcheggi pubblici; mq 4.914,69 a verde pubblico attrezzato; mq 1.883,31 a viabilità d'accesso ai futuri fabbricati ed i rimanenti mq 64.143,95 a servizi;

VISTO che il progetto di Piano è suddiviso in 7 Unità Minime d'Intervento (UMI), attuabili anche separatamente, di cui in particolare l'UMI/1 riguarda l'area centrale a servizi e costituisce il principale elemento informatore e qualificante di tutta la nuova organizzazione territoriale. L'attuazione della UMI/1 è considerata prioritaria rispetto alla realizzazione delle altre UMI nel caso di attuazione disgiunta. In particolare si evidenzia che la UMI/1 va attuata prioritariamente e la sua attuazione costituisce condizione necessaria e sufficiente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione delle altre UMI;

PRECISATO che la volumetria che potrà essere edificata nel P.U.A., stante l'indice di edificabilità pari a 0,25 mc/mq per la superficie di perequazione, ammonta a mc 25.647,37. Il planivolumetrico prevede la nuova edificazione concentrata in tre nuclei posti in adiacenza della viabilità esistente e dell'edificato esistente (scuola inglese), in modo da lasciare libera tutta l'area centrale che potrà costituire anche l'ampliamento del Parco Iris. Dei tre nuclei, su uno, di mq 14.905,41 di superficie fondiaria, verrà sviluppato l'ampliamento della scuola inglese con una volumetria pari a mc 12681,89 suddivisi in mc 3.847 (15 % volume totale per attrezzature scolastiche e sportive), e mc 8.834,89 di residenziale sempre a servizio della scuola; i fabbricati avranno un'altezza di ml 16,5 e 22,5; l'accesso avverrà da Via Forcellini attraverso l'area destinata a servizi. Gli altri due nuclei, saranno interessati da un'edificabilità residenziale, contenuta in termini di altezza (2 piani) e la tipologia indicata nel piano è uni - bifamiliare, salvo le possibili modifiche ammesse dalle N.T.A. del Piano. I due nuclei sono dotati di verde e parcheggio attrezzati e l'accesso da Via Canestrini attraverserà la futura pista ciclabile realizzata dal Comune;

ATTESO che il Piano interessa anche due aree extra ambito: una destinata ad allargamento stradale di mq 1.125,78 che la ditta lottizzante cede al Comune, il quale sulla stessa realizzerà una pista ciclabile; un'altra di proprietà comunale di mq 10.750, sulla quale la Ditta realizzerà opere di sistemazione idraulico - ambientali;

CONSIDERATO che il progetto di P.U.A. presenta alcune criticità riscontrate anche dal Settore Opere Infrastrutturali, Manutenzioni ed Arredo Urbano e dal Settore Ambiente e Territorio. In particolare si evidenzia:

- gli allegati G2 – G3 relativi allo studio di valutazione di compatibilità idraulica danno indicazioni diverse in quanto il G2 presenta l'invarianza idraulica e mitigazione ambientale con la realizzazione di convergenze drenanti verso dei cosiddetti pozzi disperdenti, mentre il G3 presenta dei particolari costruttivi diversi e cioè delle sezioni di fossati che invece corrispondono alla tavola U09 "planimetria schema fognature acque bianche – sezioni tipo" dove il drenaggio è opposto alla convergenza precedentemente menzionata e diretti su fossati di varie sezioni. Oltre a questa incongruenza il parere del Consorzio di Bonifica eccipe sul coefficiente udometrico di 5 l/sec/ha (elab. G1) nel dimensionamento dell'invarianza idraulica.

Dev'essere pertanto modificato lo studio di valutazione di compatibilità idraulica con la riprogettazione preliminare delle opere di mitigazione idraulica;

- l'allegato I, relativo al progetto d'illuminazione pubblica, non è stato verificato dal competente Settore OO.II – Manutenzioni e Arredo Urbano perché considerato non necessario in questa fase di progettazione dove è sufficiente la presentazione degli schemi degli impianti. Si rimanda pertanto l'esame dello stesso alla presentazione della domanda di permesso di costruire;
- gli elaborati grafici allegati al Piano dovranno essere modificati rappresentando la soluzione con l'allungamento della viabilità all'interno dell'UMI/3 fino al limite dell'area a servizi per consentirne l'accesso;
- dev'essere allargato lo spazio dell'area in cessione compreso tra l'UMI/2 e l'UMI/3 - l'UMI/4 con riduzione della loro superficie fondiaria;
- come stabilito dalla variante al P.I., adottata con D.C.C. n.83 del 23/11/2015, le aree a standard dovranno essere prevalentemente reperite nelle aree private. Pertanto occorre verificare se le aree a parcheggio previste sono a servizio dell'UMI di riferimento oppure concorrono a soddisfare i fabbisogni delle aree in cessione;
- dev'essere modificato l'articolo 10 della convenzione indicando che la manutenzione delle aree pubbliche resterà a carico della Ditta fino al completamento dell'edificazione in ottemperanza a quanto disposto dalla D.C.C. n° 79 del 01/12/2014;
- deve essere modificato l'art.13 "Cauzione" della convenzione come segue: al primo comma dopo "articoli 3" aggiungere "4"; alla fine del secondo comma aggiungere la seguente frase: "La fidejussione deve altresì contenere una clausola di rivalutazione automatica dell'importo garantito in base all'andamento dell'indice ISTAT del costo della vita";

PRECISATO che gli elaborati allegati al P.U.A. dovranno essere adeguati alle prescrizioni suddette prima dell'approvazione dello strumento attuativo;

VISTO che i pareri degli Enti e Settori, raccolti in apposito separato fascicolo, 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/prescrizioni indicate in premessa, il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) relativo ad un'area di perequazione integrata in via Canestrini - via Forcellini, presentato dalla ditta Iris s.r.l. ed altri, Piano composto dai seguenti elaborati di progetto:
  - All. A - Relazione
  - All. B - Documentazione fotografica
  - All. C - Norme Tecniche Operative
  - All. D - Descrizione opere di urbanizzazione
  - All. E - Schema di convenzione
  - Elab. F - Relazione di Compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica. Indagine geognostica e geotecnica preliminare
  - Elab. G/1 - Studio di valutazione di compatibilità idraulica con progettazione preliminare delle opere di mitigazione idraulica - Relazione con allegati di inquadramento
  - Elab. G/2 - Studio di valutazione di compatibilità idraulica con progettazione preliminare delle opere di mitigazione idraulica - Planimetria di progetto
  - Elab. G/3 - Studio di valutazione di compatibilità idraulica con progettazione preliminare delle opere di mitigazione idraulica - Particolari costruttivi
  - Elab. H/1 - Relazione ambientale preliminare
  - Elab. H/2 - Attestazione di non incidenza ambientale
  - Elab. H/3 - Rilievo arboreo
  - Elab. H/4 - Relazione del rilievo arboreo
  - All. I - Progetto Illuminazione pubblica
  - All. L - Cartografia storica Elementi significativi dell'ambiente agricolo - filari/fossi
  - All. M - Prontuario di mitigazione ambientale e qualità architettonica
  - All. O - Libretto delle misure del rilievo topografico

- All. P - Verifica scomparti urbanizzazione 1° computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione da realizzare
- Elab. U01 - Estratto P.I. - Estratto P.A.T. - Estratto P.A.T.I.
- Elab. U02 - Ortofoto - mappa catastale con indicazione delle proprietà - Delimitazione ambito di intervento P.U.A. approvato con D.C.C. n.79 su A.F.G. - Definizione ambito di intervento su rilievo topografico
- Elab. U03.1 - Rilievo topografico con definizione ambiti
- Elab. U03.2 - Rilievo topografico: profili. Sezioni
- Elab. U04 - Obiettivi/Indirizzi - Piano Guida
- Elab. U05 - Rappresentazione planivolumetrica generale con ipotesi dell'area a parco
- Elab. U06 - Previsioni di P.I. su rilievo topografico - Zonizzazione di progettazione - Aree da attrezzare
- Elab. U07 - Individuazione U.M.I. - Parametri di edificazione - Prescrizioni edilizie
- Elab. U08 - Sistemazione delle aree pubbliche comprese nelle U.M.I. - Verifica indice ecologico
- Elab. U09 - Planimetria schema fognature acque bianche - sezioni tipo
- Elab. U10 - Planimetria schema fognature acque nere - sezioni tipo
- Elab. U11 - Planimetria schema rete idrica e gas - sezioni tipo
- Elab. U12 - Rete elettrica e telefonica
- Elab. U13 - Viabilità e segnaletica stradale, rispetto L.13/89
- Elab. U14 - Sezioni stradali;

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;

4. 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;
5. di stabilire che la ditta lottizzante, prima della stipula della convenzione, dovrà procedere al frazionamento ed alla cessione definitiva delle aree a servizi come stabilito nella convenzione preliminare in data 26/6/2015 rep.189437/46601, registrata e trascritta;
  6. 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;
  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. di stabilire il termine per l'attuazione del Piano in oggetto in anni dieci dalla data in cui il piano stesso acquisirà l'efficacia;
  9. il competente Capo Settore provvederà all'esecuzione ai sensi e per gli effetti dell'art.107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267.