

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

PREMESSO che l'area in questione è classificata nel P.R.G. vigente come "zona di perequazione ambientale", di cui all'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G., per mq. 292.920. Essa è parte di una zona di perequazione ambientale più ampia, la cui superficie è di mq. 357.062. Trattandosi di una zona individuata con apposita perimetrazione dal P.R.G., lo stralcio minimo d'intervento è pari al 75 % di Sz, e quindi a mq. 267.810. Il primo stralcio proposto è superiore allo stralcio minimo.

RICORDATO che la delimitazione dell'ambito d'intervento è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 08/10/2012, esecutiva;

PRECISATO che la Ditta lottizzante, Società Parco Brentelle s.r.l. ed altri, nel proporre il Piano Urbanistico Attuativo propone anche un Piano - Guida di tutta l'area, secondo quanto disposto dall'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G.;

ATTESO che l'area è ineditata. La volumetria che potrà essere edificata, stante l'indice di edificabilità di 0,15 mc./mq. della perequazione ambientale, ammonta a 43.938 mc.;

PRECISATO che l'area comunale a servizi, comprensiva anche di un tratto di viabilità di accesso e dei parcheggi di standard primario, è superiore al 75% della Sz (mq. 219.690) e ammonta a mq. 220.944. Di questi, mq. 211.924 sono destinati a parco agricolo, mq. 4.215 a verde pubblico attrezzato, mq. 1.547 a parcheggi pubblici, mq. 3.258 a strade e marciapiedi;

CONSIDERATO che il planovolumetrico prevede la nuova edificazione concentrata in due residence, uno più limitato ad ovest, l'altro più consistente nella parte centrale dell'area, con villette singole, bi - tri - quadrifamiliari ed a schiera, servite da una viabilità privata, che non graverà sulla gestione comunale. L'unica strada pubblica, con parcheggi di standard residenziale ed a servizio dell'area a parco, si dipartirà dal tratto di Via Monte Rua immediatamente a sud del confine col Comune di Selvazzano e del nuovo complesso commerciale ivi realizzato. La viabilità di quest'ultimo, mediante servitù di passaggio già acquisita dai proponenti ed autorizzata dal Comune di Selvazzano, servirà da uscita veicolare dal nuovo complesso residenziale per la direzione verso i Colli. Per i mezzi provenienti da Selvazzano e da Padova, l'ingresso avverrà in destra su Via Monte Rua, dopo l'utilizzo della rotonda ubicata all'altezza del centro commerciale. L'uscita verso Padova avverrà in destra da Via Monte Rua. Ad ovest del residence verso Selvazzano è previsto un corridoio verde pubblico per eventuali percorsi alternativi nord - sud tra Selvazzano e Padova. Tra i due residence, è previsto un altro corridoio pubblico per la strada di penetrazione del Piano ed il collegamento di Via Monte Rua con il resto del Parco. Quest'ultimo si svilupperà essenzialmente lungo la fascia fluviale, come previsto dal P.R.G.;

ATTESO che il Consiglio di Quartiere n.6 Ovest ha espresso, con deliberazione n. 15 del 24/06/2013, parere contrario, motivato essenzialmente da perplessità sull'impatto viabilistico del nuovo insediamento lungo Via dei Colli e sulla manutenzione delle aree a verde pubblico e relativi fossati. Si controdeduce in merito, osservando che sull'impianto viabilistico è già stato prodotto, in sede di approvazione d'ambito d'intervento, uno studio viabilistico a firma dell'ing. Pasetto, sul quale si è espresso favorevolmente il Settore Mobilità e Traffico, con prescrizioni da osservare in fase di richiesta del permesso di costruire le opere di urbanizzazione. E' stato acquisito inoltre il parere favorevole del Settore Verde Parchi Giardini e Arredo Urbano, che prenderà in carico il parco, nonché il parere favorevole del Consorzio di Bonifica competente;

PRESO ATTO che i succitati pareri e gli altri dei Settori ed Enti competenti, compreso quello della Regione sulla non assoggettabilità alla procedura V.A.S., sono riuniti in apposito fascicolo allegato agli elaborati del Piano. Le indicazioni in essi contenute andranno osservate in sede di presentazione della domanda di permesso di costruire le opere di urbanizzazione. In particolare, le integrazioni normative richieste dal parere relativo alla procedura V.A.S. andranno recepite prima dell'approvazione definitiva del Piano, insieme ad eventuali integrazioni che dovessero intervenire a seguito di osservazioni;

PRECISATO che per il parco, in particolare, c'è da rilevare la previsione del Settore Verde Parchi Giardini e AA.UU. di realizzare in esso una fattoria didattica, che gestirà l'intera area. A questo proposito la Ditta lottizzante ha predisposto, in accordo col Settore Verde, un progetto di sistemazione del parco stesso, i cui fossati avranno anche la funzione di bacino di laminazione delle acque meteoriche, in caso di forti piogge. La spesa prevista per la sistemazione, con esclusione della parte relativa ai fossati con funzione di bacino di laminazione, che è da considerarsi opera di urbanizzazione primaria, è di €. 414.360,51=, è stata dichiarata congrua

dal Settore Verde Parchi Giardini ed AA.UU. Di conseguenza, trattandosi di opere che esulano dall'obbligo di realizzazione da parte dei privati (il cui onere stabilito dalla normativa di P.R.G. è quello della cessione d'area e del rispetto degli indici ecologici, tra area pubblica ed area privata, ma non di realizzazione di opere particolari nell'area a servizi ceduta), tale importo viene ammesso allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria, fatta salva la verifica dell'effettivo valore delle opere realizzate, da farsi in sede di collaudo;

DATO ATTO che gli oneri di urbanizzazione primaria saranno completamente assolti con la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione e che il contributo sul costo di costruzione verrà determinato e versato in occasione del rilascio dei permessi di costruire i fabbricati, l'onere di urbanizzazione secondario residuo a carico della Ditta viene determinato in €. 104.108,89=;

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 controdedurre al parere contrario al P.U.A. in oggetto, espresso dal Consiglio di Quartiere n.6 Ovest con deliberazione n.15 del 24/6/2013, come da considerazioni espresse in premessa;
2. 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.) per il primo stralcio di un'area di perequazione ambientale in via dei Colli - via Monte Rua, presentato dalla ditta Parco Brentelle s.r.l. ed altri, Piano composto dai seguenti elaborati di progetto:
 - Elaborato 1 - Estratti planimetrici
 - Elaborato 2 - Estratto di mappa
 - Elaborato 3 - Rilievo dello stato di fatto
 - Elaborato 4 - Documentazione fotografica
 - Elaborato 5 - Planivolumetrico
 - Elaborato 5.1 - Piano Guida
 - Elaborato 6 - Individuazione aree per opere di urbanizzazione
 - Elaborato 7 - Regime delle aree
 - Elaborato 8 - Schema reti acque bianche - nere
 - Elaborato 8.1 - Profili e sezioni comparative
 - Elaborato 8.2 - Indici di permeabilità
 - Elaborato 9 - Schema reti energia elettrica - telefono
 - Elaborato 10 - Schema reti acquedotto - gas
 - Elaborato 11 - Schema rete illuminazione pubblica
 - Elaborato 12 - Viabilità e segnaletica stradale
 - Elaborato 13 - Verde pubblico
 - Elaborato 13.1 - Sistemazione del verde pubblico
 - Elaborato 14 - Sezioni stradali
 - Elaborato 15 - Profili comparativi
 - Elaborato 16 - Schemi grafici d'intervento
 - Elaborato A - Relazione tecnica e descrittiva
 - Elaborato B - Computo metrico estimativo - P.d.L.
 - Elaborato B1 - Computo metrico estimativo allargamento via Monte Rua e realizzazione marciapiede
 - Elaborato C - Norme Tecniche di Attuazione
 - Elaborato D - Schema di convenzione
 - Elaborato E - Atti di proprietà
 - Elaborato F - Relazione idraulica e asseverazione
 - Elaborato G - Pareri Enti e Settori
 - Elaborato H - Descrizione delle opere di urbanizzazione
 - Elaborato I - Verifica di assoggettabilità alla VAS;
3. 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 104.108,89= da corrispondere in forma monetizzata;
 - 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.