

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

PREMESSO che, per l'area in questione, è stato delimitato l'ambito d'intervento per la predisposizione di un P.U.A. con deliberazione del Consiglio Comunale n.74 del 13/09/2011, esecutiva;

PRECISATO che l'area compresa nell'ambito d'intervento è classificata dal P.R.G. vigente come zona di perequazione integrata, disciplinata dall'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G., con sovrapposta fascia di rispetto, per mq. 46.750, di cui mq. 45.873 in proprietà della Ditta richiedente (Menato Gianpaolo, Menato Annalisa, Menato Leopoldo, Menato Loris, Paccagnella Santa, De Checchi Tiziano) e mq. 877 di proprietà comunale. L'area è interessata da fabbricati esistenti per una volumetria di mc. 4.375;

ATTESO che l'area di perequazione integrata, che viene ricompresa nell'ambito, è il totale dell'area di perequazione individuata dal P.R.G., ed è parzialmente interessata da una linea elettrica aerea ad alta tensione e da fasce di rispetto di P.R.G. verso la ferrovia a nord e Via Croce Verde ad ovest. Di conseguenza la zona edificabile viene prevista nella zona rimanente, esclusa da tali fasce di rispetto;

CONSIDERATO che la Ditta ha presentato un planivolumetrico che prevede la realizzazione della nuova volumetria residenziale calcolata sia sull'area di proprietà privata che sull'area di proprietà comunale, la cui potenzialità edificatoria dovrà essere acquisita dalla Ditta prima della firma della convenzione lottizzativa, secondo quanto comunicato dal Settore Patrimonio con lettera in data 8/03/2012 prot. 55303. Il volume edificabile ammonta a mc.11.687, provenienti dall'indice di edificabilità di 0,25 mc./mq. della zona di perequazione, e mc.4.375, provenienti dalla demolizione e ricostruzione del volume esistente. Il volume totale di progetto è quindi di 16.062 mc. Tale edificazione, come già accennato, viene prevista al di fuori delle fasce di rispetto esistenti, e quindi occupa una zona centrale dell'appezzamento di terreno. In particolare, viene creato un "residence" con percorsi interni e strade private nella parte ovest e due lotti nella parte est, minimizzando le strade pubbliche ed i sottoservizi in gestione al Comune. La tipologia dei fabbricati è prevista a schiera, mono e bifamiliare, con altezza massima di 8,50 m. Le Norme di attuazione del Piano prevedono misure di risparmio energetico ed utilizzo di energie alternative. Viene creato un ampio bacino di laminazione a ridosso della linea ferroviaria per la mitigazione dell'impatto idraulico del nuovo insediamento;

PRECISATO che è stata inoltre predisposta la documentazione per la valutazione sulla necessità o meno di assoggettare l'intervento a V.A.S., che sarà inoltrata al Nucleo di Valutazione Regionale ad avvenuta adozione del P.U.A., come previsto dalla vigente normativa;

PRESO ATTO che vengono ceduti complessivamente mq. 35.481 di area, di cui mq. 28.391 a parco, mq. 1.458 a verde primario, mq. 475 a parcheggio pubblico, mq. 1.801 a strada pubblica e marciapiedi, mq. 3.296 ad area E.R.P. e mq. 60 per piazzole ecologiche ed impianto di sollevamento. Nell'area E.R.P. sarà possibile ricavare un edificio di Edilizia Residenziale Pubblica di mc.2.922.

ATTESO che gli oneri di urbanizzazione secondaria da versare ammontano a € 189.531,60=, mentre quelli per urbanizzazione primaria vengono integralmente scomputati mediante l'esecuzione delle relative opere. Il contributo per costo di costruzione verrà determinato e versato al momento del rilascio dei permessi di costruire i fabbricati;

VISTO che il Consiglio di Quartiere n.6 Ovest ha espresso, con deliberazione n. 23 in data 17/12/2013, parere contrario, essenzialmente con le motivazioni che lo studio sullo smaltimento delle acque meteoriche non sarebbe sufficientemente approfondito e la viabilità di accesso non sarebbe adeguata.

Per quanto riguarda il primo punto, si controdeduce che il Piano è dotato di un approfondito studio idraulico, che prevede un ampio bacino di laminazione, sul quale si è espresso favorevolmente il Consorzio di Bonifica competente.

Per quanto riguarda il secondo punto, ci si rifà a quanto stabilito con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 13/09/2011 di approvazione dell'ambito d'intervento, che già conteneva la previsione viabilistica e planovolumetrica, ora proposta. In tale deliberazione si è preso atto dell'impossibilità di un accesso alternativo, per motivi di assetto idraulico e viabilistico di Via Croce Verde, e si è posta la condizione che siano verificate le posizioni d'innesto con la viabilità esistente, sia in Via Coronelli che in Via Montà. Tali condizioni rimangono da verificare con la progettazione esecutiva del P.U.A., in fase di rilascio del Permesso di Costruire le Opere di Urbanizzazione, che dovrà contenere anche la segnaletica ed i sensi di marcia da istituire per una corretta gestione del traffico, in accordo con il Settore Mobilità e Traffico;

VISTO che i pareri degli Enti e Servizi 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. Sono raccolti in apposito separato fascicolo facente parte degli elaborati di P.U.A.;

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.23 del 17/12/2013, 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.) relativo ad un'area di perequazione integrata in via Coronelli, presentato dalla ditta Menato Gianpaolo, Menato Annalisa, Menato Leopoldo, Menato Loris, Paccagnella Santa, De Checchi Tiziano, Piano composto dai seguenti elaborati di progetto:
 - Tav. 01 - Corografia, estratto dal fotopiano, estratto dall'A.F.G., estratto catastale con mosaico delle proprietà, estratto dal P.R.G.
 - Tav. 02 - Rilievo topografico
 - Tav. 03 - Rilievo edifici esistenti
 - Tav. 04 - Documentazione fotografica
 - Tav. 05 - Trasposizione del P.R.G. su rilievo topografico
 - Tav. 06 - Zonizzazione di piano
 - Tav. 07 - Planivolumetrico e verifica standard urbanistici
 - Tav. 08 - Regime delle aree
 - Tav. 09a - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione: rete acqua - gas rete telecomunicazioni rete enel
 - Tav. 09b - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione: rete acque nere rete acque bianche rete illuminazione pubblica
 - Tav. 09c - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione: segnaletica stradale verde pubblico
 - Tav. 09d - Rete acque bianche - profilo longitudinale
 - Tav. 09e - Rete acque nere - profilo longitudinale
 - Tav. 10 - Opere di mitigazione idraulica - verifica indice ecologico
 - Tav. 11 - Schema sezioni stradali
 - Tav. 11A - Servizi longitudinali
 - Tav. 11B - Sezioni trasversali
 - Tav. 12 - Pianta - sezione stradale tipo particolare parcheggio, cassonetto e marciapiede sezioni sottoservizi
 - Tav. 13 - Ipotesi architettonica ed inserimento ambientale con viste prospettiche (rendering) Planimetria delle zone d'ombra nei vari periodi dell'anno (analisi solare)
 - Relazione tecnica
 - Norme Tecniche di Attuazione
 - Descrizione opere di urbanizzazione
 - Computo metrico estimativo
 - Profili regolatori
 - Convenzione tipo
 - Allegato A - Copie conformi del titolo di trascrizione dell'impegnativa unilaterale con la quale è stata costituita servitù di passaggio nel tratto finale di via Coronelli
 - Allegato C - Copia della risposta di RFI riguardo alla D.P.A. elettrodotto FS 132kv linea Montebello-Padova
 - Allegato D - Parere idraulico rilasciato dal Consorzio di Bonifica Bacchiglione
 - Allegato I - Parere preventivo dell'AcegasAps relativo alla rete fognature Allegato E - Pareri enti e servizi
 - Valutazione di incidenza ambientale Relazione di screening - D.Lgs. 152/2006
 - Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica - Rapporto ambientale preliminare;
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 189.531,60= 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 disporre che il presente atto deliberativo, unitamente agli elaborati del P.U.A. ed alle eventuali osservazioni e relative controdeduzioni, venga trasmessa alla Commissione regionale V.A.S. per l'espressione del necessario parere (come disposto dalla deliberazione della Giunta Regionale n.1717 del 3/10/2013);
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. 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;
8. di autorizzare il Dirigente competente alla stipula della convenzione, il cui testo è allegato alla presente deliberazione nonché degli atti successivi dalla stessa previsti;
9. di stabilire che la sottoscrizione della convenzione è subordinata all'avvenuta valutazione di assoggettabilità del P.U.A. alla V.A.S., con recepimento delle eventuali prescrizioni, od al trascorrere dei tempi prescritti dalla vigente normativa per l'espressione del parere medesimo;
10. il competente Capo Settore provvederà all'esecuzione ai sensi e per gli effetti dell'art.107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267.