

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 costituita da un appezzamento di terreno che nel P.R.G. vigente è classificato come "zona di perequazione integrata" per un totale di mq. 6.382,24; la zona è ubicata ad ovest di via Guasti ed a nord di Via Verga. L'area è libera da fabbricati;

RICORDATO che l'ambito d'intervento, per la predisposizione di un Piano Urbanistico Attuativo, è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 29/10/2012, esecutiva. In tale deliberazione è stata richiesta la predisposizione di un Piano Guida, che preveda la possibilità di concentrazione del volume, proveniente dall'attigua area di perequazione integrata ad ovest, nell'area a servizi che verrà messa a disposizione nel Piano Urbanistico Attuativo. In tal modo, qualora i proprietari dell'area di perequazione ad ovest dovessero chiedere a loro volta l'approvazione di un P.U.A., la loro volumetria potrà migrare nell'area come sopra predisposta, liberando gran parte dell'area contigua agli impianti sportivi comunali, situati a nord, che potranno così usufruire della maggiore superficie scoperta, derivante dalla somma delle aree a servizi dei due Piani;

PRECISATO che la Ditta richiedente ha presentato un planivolumetrico che prevede la realizzazione di 2 nuovi edifici residenziali, alti 7,50 m, la cui volumetria, derivante dall'applicazione dell'indice volumetrico di 0,25 mc./mq sull'estensione della zona di perequazione in proprietà, è di mc. 1595,56. Essi sorgono a sud dell'area, lungo Via Verga, e sono serviti da una strada di penetrazione sfociante su via Guasti. Tale strada potrà servire anche il lotto E.R.P., previsto al confine ovest dell'area, che potrà sviluppare una volumetria di mc. 398,89. Al fondo di detta strada sono ricavati anche gli standard di parcheggio e verde pubblico attrezzato, per superfici rispettivamente di mq. 60 e mq. 90, coerenti con le dotazioni di legge. Viene inoltre prevista la cessione di mq. 3307,15 per area a servizi, rispettando le percentuali previste dall'art.16 delle N.T.A. di P.R.G. Una fascia di mq. 177,88 di zona di perequazione viene attribuita alla pertinenza di un edificio in zona di completamento, della stessa proprietà, detraendola dal 30% della fondiaria a disposizione dell'unico lotto privato previsto dal Piano;

ATTESO che sono stati rispettati tutti i criteri enunciati nella deliberazione di Consiglio Comunale sopra citata, che ha approvato l'ambito d'intervento del Piano, con particolare riferimento alla predisposizione di uno specifico Piano Guida, che prevede l'utilizzo dell'area a servizi per accogliere l'eventuale futura volumetria dell'attigua zona di perequazione, in modo da liberare l'area a sud degli impianti sportivi in occasione dell'eventuale predisposizione del relativo Piano Urbanistico Attuativo;

PRESO ATTO che gli oneri di urbanizzazione primaria sono completamente assolti con la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione, mentre gli oneri di urbanizzazione secondaria da versare ammontano ad €. 18.827,61=. Il contributo sul costo di costruzione degli edifici verrà determinato in fase di richiesta del relativo permesso di costruire;

VISTO che gli Enti e Servizi competenti hanno espresso il loro favorevole parere, con indicazioni che andranno seguite in fase di richiesta del permesso di costruire le opere di urbanizzazione. Particolare riferimento, per quanto riguarda l'impatto idraulico, va fatto al parere favorevole del Consorzio di Bonifica, corredato da uno studio idraulico, che individua un volume d'invaso ricavato con tubazioni interrato. I pareri sono raccolti in apposito separato fascicolo, allegato al Piano;

PRECISATO che la verifica di assoggettabilità alla V.A.S. non è necessaria, sulla base delle linee d'indirizzo approvate con deliberazione della G.R.V. n. 1717 del 3/10/2013, trattandosi di Piano a prevalente destinazione residenziale, su area inferiore ai 3 Ha, che non contiene aree di cui all'art. 6, comma 2 lett.b) del D.Lgs. n. 152/2006;

PRESO ATTO che il Consiglio di Quartiere n. 4 Sud-Est ha espresso parere favorevole al Piano con deliberazione n. 24 del 09/12/2013;

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 indicate in premessa, il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) relativo ad un'area di perequazione integrata in via Guasti angolo via Verga, presentato dalla ditta Salmaso Angelo, Piano composto dai seguenti elaborati di progetto:

- Tav. 1 - Estratto N.C.T. Estratto Fotopiano Estratto C.T.R. Estratto P.R.G.
  - Tav. 2 - Rilievo topografico Rilievo topografico con sovrapposizione catastale Rilievo topografico con sovrapposizione P.R.G. Identificazione della proprietà Modifica d'ambito di intervento
  - Tav. 3 - Rilievo fotografico
  - Tav. 4a - Planimetria con zonizzazione Planimetria con planivolumetrico
  - Tav. 5b - Planimetria con standards urbanistici Planimetria con regime delle aree Planimetria con permeabilità delle aree
  - Tav. 6 - Planimetria con fognatura bianca e nera Planimetria con rete gas e rete acqua
  - Tav. 7 - Planimetria con rete Telecom e rete Enel Planimetria con illuminazione pubblica
  - Tav. 8a - Planimetria con segnaletica stradale Sezione stradale
  - Tav. 9a - Piano Guida Estratto N.C.T. Estratto C.T.R.
  - Relazione tecnica
  - Norme Tecniche di Attuazione
  - Descrizione opere di urbanizzazione
  - Computo metrico
  - Schema di Convenzione
  - Pareri Enti e Settori;
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 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;
3. di prendere atto che:
- a) la quota di contributo per oneri di urbanizzazione secondaria a carico della Ditta ammonta a complessivi Euro 18.827,61= 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;
4. di stabilire il termine per l'attuazione del piano in oggetto in anni dieci dalla data in cui il piano stesso acquisirà l'efficacia;
  5. 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;
  6. di autorizzare il Dirigente competente alla stipula della convenzione, il cui testo è allegato alla presente deliberazione nonché degli atti successivi dalla stessa previsti;
  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.