

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 una variante sostanziale al P.U.A. d'iniziativa privata denominato IR2 a San Lazzaro è classificata dal P.I. vigente, per la maggior parte, come "zona di trasformazione integrata", disciplinata dall'art.17 bis delle N.T.A. del P.I. La superficie della zona oggetto di Piano risulta di mq 258.961, per la maggior parte di proprietà del "Consorzio di Urbanizzazione Quadrante nord est" per mq 239.950,23. L'ambito d'intervento comprende anche una modesta porzione di "zona residenziale 4 di completamento" di mq 347,45, sempre di proprietà del Consorzio, ed aree di proprietà pubblica (Comune/Demanio) destinate a servizi ed in modestissima parte a zona IR2 (per mq 2.142,88 compresi i fossati) per complessivi mq 19.010,77;

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. 48 del 14/5/2007, esecutiva;

PRECISATO che il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) è stato adottato con deliberazione della Giunta Comunale n.2009/0157 del 3/3/2009 ed approvato con deliberazione consiliare n.2009/0069 del 22/4/2009;

ATTESO che la convenzione urbanistica del Piano è stata stipulata con atto di rep. 100349 del Notaio Giovanni Battista Todeschini Premuda in data 20/5/2009 tra il sopra citato "Consorzio di urbanizzazione Quadrante nord est" con sede in Loreggia (PD) ed il Comune di Padova;

EVIDENZIATO che il Piano, nel frattempo, non ha avuto attuazione per difficoltà legate alla crisi economica e alle vicende di alcune ditte facenti parte del Consorzio;

PRECISATO che con atto di rep. 29334 del Notaio Marco Silva, in data 19/7/2013, la ditta lottizzante ha ceduto al Comune di Padova, anticipatamente, come previsto dalla suddetta convenzione, le aree destinate a standard da destinare alla realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico relative all'Arco di Giano, stazione ferroviaria ed innesto rotatoria nord – est, nonché per attrezzature scolastiche, civiche e religiose, senza opere. Successivamente, con atto di rep. 107168 del Notaio Giovanni Battista Todeschini Premuda, in data 26/4/2016, veniva stipulata una permuta di aree tra Comune di Padova e l'Immobiliare Galzignano s.r.l.;

RICORDATO che, con deliberazione della Giunta Comunale n.2015/0539 del 3/8/2015, veniva approvato il pre-accordo pubblico/privato relativo al P.U.A. in esame, al fine di ridefinire le aree da cedere al Comune di Padova sulla base della convenzione succitata, più un'ulteriore porzione delle stesse in continuità con le aree confinanti di proprietà del Comune. Tale pre-accordo veniva recepito con la variante al P.I. per l'adeguamento alle norme e direttive del P.A.T approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.34 del 9/5/2016, esecutiva;

ATTESO che tale variante al P.I. ha, tra l'altro, modificato l'art.17 bis delle N.T.A. riguardante la zona IR2, precisando i parametri e le destinazioni d'uso già previsti in coerenza con quanto definito nel pre-accordo. Tale pre-accordo riporta l'assetto viario principale così definito e programmato dall'Amministrazione in funzione della futura continuazione del c.d. Arco di Giano e funzionale pure all'edificazione del Piano in oggetto. Allo stato attuale è stato approvato il progetto preliminare della detta viabilità;

PRECISATO che la variante sostanziale al P.U.A., ora presentata, ridisegna il piano al fine di rendere il più possibile unitarie le aree previste in cessione al Comune di Padova, pari a mq.128.178,79, accorpandole verso Est in continuità con l'area già di proprietà comunale. Tale conformazione della futura area pubblica ha comportato una nuova e diversa soluzione tipo-morfologica anche della zona edificabile nell'ambito che il Piano identifica come Ovest, dove è prevista la cessione e/o vincolo di uso pubblico delle aree a servizi per circa mq.72.025,73 (al netto dei parcheggi interrati di uso pubblico);

CONSIDERATO che la variante al P.U.A. è suddivisa in due ambiti: ambito Est, che come precisato comprende la maggior parte delle aree in cessione al Comune e parte della viabilità principale; ambito Ovest, che comprende le aree edificabili, le aree a servizi e la restante parte della viabilità principale. L'ambito Ovest si articola poi in 5 Unità Minime d'Intervento (UMI) comprendenti sia le zone edificabili che le aree a servizi afferenti. L'attuazione di ciascuna UMI può avvenire autonomamente a condizione che

sia o venga contestualmente attuata la viabilità principale. Quest'ultima è a carico del Comune ed il 50% del costo resta a carico del Consorzio; tale onere viene compensato a fronte delle cessioni di una quantità maggiore di superficie di area pari a circa mq 14.638, conseguente alla riduzione dell'area edificabile privata già prevista dal P.U.A. approvato. Si precisa che l'attuazione della viabilità principale non comprende la realizzazione dei percorsi ciclopedonali e dei servizi a rete sul lato in continuità con le varie UMI, che pertanto resta a carico del Consorzio, così come le opere di urbanizzazione ricomprese nelle stesse UMI e le opere inerenti la compatibilità idraulica;

VERIFICATO che con la variante al Piano si evidenzia una diminuzione della volumetria edificabile che passa, dai mc. 191.492 dello strumento urbanistico attuativo approvato, ai mc. 189.101,96 proposti con il presente progetto;

PRECISATO che il Consorzio si è impegnato a cedere anticipatamente l'area a standard posta ad Est del Piano e precisamente subito dopo l'adozione della variante al P.U.A.;

VISTO il parere del Consorzio di Bonifica Bacchiglione del 4/6/2016, acquisito agli atti del Comune in data 6/6/2016 prot. gen.163773 ed il verbale della Conferenza di Servizi del 21/6/2016 che ha acquisito i pareri dei Settori ed Enti competenti;

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, la variante al Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) denominato IR2 a San Lazzaro, presentato dal "Consorzio di Urbanizzazione Quadrante Nord Est", Piano composto dai seguenti elaborati di progetto:

Fascicoli:

- V-A - Relazione
- V-B - Norme Tecniche Particolari
- V-C - Descrizione opere di urbanizzazione
- V-D - Schema di convenzione
- V-E – Prontuario di mitigazione ambientale e qualità architettonica
- V-F – Preventivo sommario Opere di urbanizzazione
- V-G - Valutazione di compatibilità idraulica
- V-H - Valutazione di assoggettabilità VAS e VINCA

Tavole:

- V-01 – Inquadramento urbanistico - Estratto P.A.T. - Estratto P.A.T.I. – Estratto P.I. Estratto Fotopiano
- V-02 – Stato di fatto Mappa catastale con indicazione delle proprietà
- V-03.1 – Stato di fatto Fasce di rispetto e servitù gravanti sull'area
- V-03.2 – Stato di fatto Rilievo topografico con indicazione delle essenze arboree zona ovest
- V-03.3 – Stato di fatto Rilievo topografico con indicazione delle essenze arboree zona est
- V-04 – Previsioni di P.I. su rilievo suddivise per proprietà (assetto proprietario precedente al P.U.A. approvato con D.C.C. n.69/2009) – Zonizzazione di progetto – Divisione in ambiti
- V-05 – Aree da attrezzare – Cessione aree/Vincolo di uso pubblico
- V-06 – Rappresentazione planivolumetrica generale
- V-07- Individuazione unità minime di intervento Parametri di edificazione Prescrizioni edilizie
- V-08 – Rete acque meteoriche
- V-09 - Rete fognature acque nere
- V-10 – Rete acqua
- V-11 - Rete gas
- V-12 – Rete elettrica
- V-13 – Rete telefonica
- V-14 – Rete illuminazione pubblica
- V-15/1 – UMI 1 e 2 Planimetria dei materiali e finiture, della sistemazione a verde pubblico, arredo urbano, rispetto Legge 13/89, viabilità e segnaletica stradale
- V-15/2 – UMI 3 e 4 Planimetria dei materiali e finiture, della sistemazione a verde pubblico, arredo urbano, rispetto Legge 13/89, viabilità e segnaletica stradale

- V-15/3 – UMI 5 Planimetria dei materiali e finiture, della sistemazione a verde pubblico, arredo urbano, rispetto Legge 13/89, viabilità e segnaletica stradale
- V-16 - Sezioni stradali
- V-17 – Viste prospettiche Sezioni Urbanistiche

precisando che restano validi gli elaborati, già approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n.2009/0069, e precisamente: il fascicolo G – Valutazione dei livelli di campi elettromagnetici; la tav.10 – Stato di fatto: documentazione fotografica con planimetria dei con visuali;

2. di dare atto che:

- a) la variante al P.U.A. presentata dalla Ditta lottizzante è conforme alle previsioni di legge e regolamentari; è conforme altresì al vigente Piano degli Interventi, del quale rispetta le previsioni grafiche, ed ai contenuti del pre-accordo approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.2015/0539 recepito nella Variante al P.I. approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.2016/0034;
- 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 ed i distacchi sono quelli definiti dallo strumento attuativo;

3. 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;
4. di stabilire che la ditta lottizzante, dopo l'adozione della variante al P.U.A., dovrà procedere al frazionamento ed alla cessione definitiva delle aree a servizi ricomprese nell'ambito Est del Piano per una superficie di mq 128.178,79;
 5. di stabilire che l'Amministrazione Comunale potrà disporre la revoca della variante al Piano qualora la Ditta non ceda l'area di cui al precedente punto dopo l'adozione (e comunque prima dell'approvazione della Variante al 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;
 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. di stabilire che, data la natura sostanziale della presente Variante al Piano, la validità della stessa viene stabilita in anni dieci dalla data in cui la presente Variante acquisirà l'efficacia;
 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.

DELIBERA

altresì, attesa l'urgenza, l'immediata eseguibilità del presente provvedimento ai sensi dell'art.134 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n.267.