

Signori Consiglieri

Occorre ricordare che la predisposizione degli strumenti urbanistici attuativi dell'ex P.R.G., ora divenuto P.I. (Piano degli Interventi) a seguito della ratifica del P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) di Padova, è soggetta alla preliminare approvazione da parte del Consiglio Comunale del perimetro dell'ambito d'intervento, ai sensi dell'art.3, comma 4, delle N.T.A.

L'ambito ora richiesto, dai proprietari ditta B.F.G. s.r.l. - Eredi Morandi, interessa aree ubicate tra via del Giglio e via Morandi, destinate dal P.I. a: parte perequazione integrata per mq. 70.480; parte zona residenziale 4 di completamento per mq. 2.900; parte zona residenziale 3 di completamento per mq. 120; parte area per servizi pubblici di quartiere: verde attrezzato per mq. 1.850; parte impianti ferroviari per mq. 1.650; parte sede stradale per mq. 4.000. Complessivamente l'ambito d'intervento è di mq. 81.000.

La volumetria complessivamente edificabile ammonta a circa 23.780 mc. di edilizia privata prevalentemente residenziale (85% residenziale, 15% residuo flessibile) e di 4.405 mc. di edilizia E.R.P.

All'interno della volumetria di edilizia residenziale privata, esiste una quota di pertinenza del Comune di Padova, in quanto lo stesso possiede mq. 5.315 di zona di perequazione integrata e 120 mq. di zona residenziale di completamento 3, per complessivi mc. 1.689. L'Amministrazione Comunale dovrà decidere se partecipare al P.U.A. con tale cubatura.

L'area in cessione al Comune per Servizi ammonta a circa 49.336 mq. Naturalmente tutti questi dati sono approssimativi e da verificare in sede di esame della proposta di P.U.A. sulla base del rilievo topografico e delle situazioni reali in atto.

Si precisa che l'edificazione è prevista nella parte centrale dell'ambito (quella a confine con via del Giglio e via Fornace Morandi), ed in particolare nella porzione a sud di tale area. Dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni (comunicate al lottizzante, con lettera in data 27/10/2015 prot. 283896, e accettate dallo stesso con lettera in data 29/1/2015 prot. 285693):

- l'area di completamento su via del Giglio è inserita nell'ambito d'intervento del nuovo P.U.A., a condizione che rimanga in proprietà e manutenzione del privato, con vincolo di inedificabilità. La relativa volumetria potrà essere distribuita all'interno dei lotti edificabili del Piano, senza aumento della loro superficie fondiaria (rientrando nel 30% della superficie della zona di perequazione);
- le aree di perequazione integrata a lato di via Verrocchio (a nord dell'ambito proposto), dovranno rimanere di proprietà privata (e quindi contribuire al 30% della superficie fondiaria globale, anche se su di esse non dovesse venire edificato alcun volume). Anche in questo caso, se il volume relativo alle stesse dovesse essere trasferito all'interno della zona di perequazione centrale, questo dovrà essere distribuito nei lotti previsti;
- le aree in cessione al Comune, necessarie per garantire il raggiungimento della percentuale del 70% della superficie di zona, dovranno rimanere in manutenzione al privato fin tanto che il Comune non avrà necessità di utilizzarle.

La Commissione Consiliare IV (Politiche del Territorio e delle Infrastrutture) ha esaminato la proposta nella seduta del 15/12/2015.

Il Piano Urbanistico Attuativo, che si svilupperà nell'area indicata nella Tavola Unica allegata, predisposta dal Settore Urbanistica Servizi Catastali, dovrà seguire i criteri sopra indicati.

Tutto ciò premesso, si sottopone alla Vostra approvazione il seguente ordine del giorno

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO il vigente P.I.;

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 agosto 2000 n.267;

DELIBERA

1. di approvare le planimetrie contenute nella Tavola Unica (estratto P.R.G./P.I. - A.F.G. - fotopiano), allegate come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e pertanto, sulla base delle argomentazioni e condizioni espresse in premessa, la delimitazione dell'ambito d'intervento per la predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo relativo ad un'area di in via del Giglio - via Morandi;

2. di prendere atto che l'ambito di intervento così individuato nei relativi elaborati potrà essere modificato o precisato in sede di approvazione dello strumento urbanistico attuativo, in relazione: agli stati di fatto rilevati sul terreno; a situazioni catastali; ad esigenze di una più coordinata attuazione del piano in rapporto al contesto urbano ed ai servizi esistenti o previsti;
3. di stabilire, altresì, che laddove non venga presentata la domanda di adozione del P.U.A. entro un anno dalla data in cui la presente deliberazione di delimitazione dell'ambito avrà acquisito efficacia, l'Amministrazione Comunale potrà revocare la delimitazione stessa;
4. il competente Capo Settore provvederà all'esecuzione ai sensi e per gli effetti dell'art.107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267.