



Ufficio: URBANISTICA

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE DEL 28-10-15 N.127

Oggetto: PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AREA IN VIA DEI NOVALE DENOMINATO "FORNACE AGLI ONGARI" APPROVATO CON D.G.C. N 36 DEL 21/03/2013. DOMANDA DI VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO RELATIVA AL COMPARTO RESIDENZIALE.

Soggetta a Controllo
 Soggetta a ratifica

Immediatamente eseguibile

PARERE: IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile del servizio interessato
Scantamburlo Giovanni

PARERE: ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' ALLA NORMATIVA VIGENTE, ALLO STATUTO ED AI REGOLAMENTI

Il Segretario Generale
Piras Guido

Andreotti Patrizia	Sindaco	<input type="checkbox"/>
Mazzetto Lidia	Vice Sindaco	<input type="checkbox"/>
Zen Gianni	Assessore	<input type="checkbox"/>
Dini Alessandra	Assessore	<input type="checkbox"/>
Muffato Andrea	Assessore	<input type="checkbox"/>
Rigo Andrea	Assessore	<input type="checkbox"/>

Illustra Assessore all'urbanistica

Il Comune di Noale ha approvato, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 23/04/2004, n. 11 e s.m.i., con deliberazione di Giunta Comunale n. 36 in data 21/03/2013, il Piano di Recupero, di iniziativa privata, denominato "Fornace agli Ongari" presentato dalla ditta Fornace agli Ongari Cavasin S.r.l., redatto dall'Arch. Torsello Alberto di Mestre, per l'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Noale al fg. 9 mappali n. 148, 1361, 1362, per una superficie territoriale di mq. 50.550 e ricadenti in Z.T.O. D5 ed in parte su viabilità di progetto del vigente P.R.G.;

In data 15/10/2013, presso la sede comunale, la ditta lottizzante ed il Comune di Noale hanno stipulato convenzione urbanistica Rep. n. 2917 del Segretario Comunale dott. Giovanni Zampieri, trascritta nell'Ufficio Padova 2 il 17/10/2013 ai nn. 31732 RG e nn. 21764 RP;

Il Piano di Recupero siccome approvato ha previsto l'attuazione in più stralci esecutivi, di cui uno per la parte a destinazione commerciale verso ovest, adiacente alla nuova viabilità di PRG con impegno per l'esecuzione da parte della stessa ditta proponente della rotatoria di raccordo tra via dei Novale e di un tratto della nuova bretella, di cui al previsto intervento SFMR, a carico della regione Veneto, per la realizzazione del sottopasso ferroviario verso nord-ovest, su area da cedere al Comune sempre dalla stessa ditta proponente, attraverso la convenzione urbanistica e atti conseguenti, e quattro ulteriori stralci funzionali a destinazione residenziale, con la sistemazione della strada denominata via Cavour.

Gli stralci esecutivi proposti dalla ditta, hanno consentito, nel rispetto degli accordi convenzionali e previo rilascio dei relativi titoli edilizi autorizzativi, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del comparto commerciale/direzionale, l'esecuzione della rotatoria di raccordo tra via dei Novale e la nuova bretella, il loro collaudo parziale e la costruzione dei fabbricati inclusi in tale comparto.

Alla data odierna sono ancora prive di attuazione le aree ricomprese nell'intervento SFMR, a carico della Regione Veneto, per la realizzazione del sottopasso ferroviario e l'intero comparto residenziale.

LA GIUNTA COMUNALE

Udita la relazione dell'Assessore;

VISTA la proposta di Variante al Piano di Recupero, di iniziativa privata, denominata "Piano di Recupero Area ex Fornace agli Ongari Cavasin – comparto residenziale", presentata dalla ditta Fornace agli Ongari – Cavasin S.r.l., in data 06/10/2015 con prot. 21799 e redatto dall'Ing. Michieletto Danilo, in qualità di proprietaria dell'area attualmente individuata al Catasto Terreni del Comune di Noale al fg. 9 mappali n. 148, 1486-1361-1488-1487 per una superficie territoriale dichiarata di mq 30.707;

RILEVATO che la procedura per l'approvazione dei piani urbanistici attuativi, con l'entrata in vigore della L.R. 23/04/2004 n. 11 "Norme per il governo del territorio" viene disposta dall'art. 20, con l'adozione del piano da parte della Giunta Comunale e successiva approvazione di competenza della stessa Giunta Comunale, dopo l'avvenuto deposito, pubblicazione ed eventuali controdeduzioni da valutare nella stessa seduta della Giunta Comunale;

Vista la Comunicazione di avvio del procedimento con contestuale richiesta integrazioni del 22/10/2015 prot. 23349;

VISTI i pareri interni del Settore LLPP del 29/10/2015, Ufficio Ambiente - prot. 23082 del 20/10/2015, ed a quanto relazionato nell' istruttoria del competente Ufficio Urbanistica in data 30/10/2015;

VISTA la documentazione integrativa depositata in data 28/10/2015 con prot. 23736 e costituita da:

- Schema di convenzione;
- Norme Tecniche di Attuazione del Piano;

PRESO ATTO che lo schema di convenzione integrato in data 28/10/2015, rispetta solo parzialmente il modello di convenzione urbanistica approvato con Delibera di Giunta Comunale n.140/2015 e conseguentemente, tale schema necessita di essere corretto ed integrato , come da annotazioni riportate d'ufficio, prima della fase di approvazione definitiva della variante al Piano di Recupero;

DATO ATTO del rispetto di quanto previsto dall'art. 19 della L.R. 11/04 e dell'art. 11 delle N.T.A. per quanto attiene la documentazione presentata (salvo quanto precedentemente detto in ordine alla convenzione) e del rispetto degli standards urbanistici per quanto riguarda il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dello strumento urbanistico attuativo, che fa riferimento anche al Piano di Recupero per l'area Fornace agli Ongari Cavasin, per come approvato con D.G.C. n.36 del 21/03/2015 e secondo i contenuti della convenzione urbanistica Rep. n. 2917 del Segretario Comunale dott. Giovanni Zampieri, trascritta nell'Ufficio Padova 2 il 17/10/2013 ai nn. 31732 RG e nn. 21764 RP, della quale si prevede la sostituzione attraverso la stipula di nuova convenzione, di cui allo schema in atti ;

CONSIDERATO che con l'acquisizione dei pareri interni sopra citati, si è delineato un parere complessivo sostanzialmente favorevole della proposta pianificatoria attuativa, con prescrizioni che in parte vanno rapportate e quindi demandate alla successiva fase di definizione progettuale definitiva-esecutiva;

VISTO che sono pervenuti i seguenti pareri :

- 1) Parere Telecom Italia PNL053190 28/04/2015 (prot. 15896 del 17/07/2015);
- 2) Parere preventivo Veritas rete idrica 54095 24/06/2015 (prot. 15896 del 17/07/2015);
- 3) Parere preventivo Veritas rete fognaria lott. 867/51 (prot. 15896 del 17/07/2015);
- 4) parere del Consorzio di Bonifica Acque Risorgive prot. Consorzio n. 19507 del 28/10/2015,

RILEVATO che non sono stati acquisiti a tutt'oggi i pareri ed i nulla osta dei seguenti enti :

- RFI, per le opere ricadenti in fascia di rispetto dalla linea ferroviaria;
- Enel per Servizio elettrico ;
- Enel Rete Gas;

Dati i tempi richiesti per l'adozione, svolta la fase istruttoria da parte dell'ufficio urbanistica , favorevole con prescrizioni, si ritiene di demandare l'acquisizione dei pareri o nulla osta di RFI , Enel servizio elettrico ed 2i Rete gas, nonché l'eventuale screening di verifica assoggettabilità alla VAS della commissione regionale, come indicato dalla DGRV n. 1717 del 03.10.13, per la variante al P. di R. previa conferma obbligo da parte competenti uffici regionali, comunque prima della fase di approvazione;

DATO ATTO altresì che nel rispetto di quanto prescritto all'art. 25 delle N.T.A. vigenti , lo schema di convenzione proposto mantiene l'impegno, tra l'altro, alla cessione gratuita al Comune dell'area

da destinarsi alla realizzazione della bretella e sottopasso ferroviario denominato “Ongari”, a carico della Regione Veneto rientrante nel S.F.M.R., siccome nella precedente convenzione sottoscritto ;

Visto il P.R.G. vigente e le relative N.T.A.;

Viste le Leggi 17/08/1942, n. 1150, 05/08/1978, n. 457, 28/01/1985, n. 47 e successive modifiche;

Visto l’art. 20 della L.R. 23/04/2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio”;

Visto l’art. 48 del D.Lgs. 267/2000;

Visto il parere espresso ai sensi dell’art. 49, comma 1° del D.Lgs. 267/2000;

DELIBERA

- 1) le premesse fanno parte integrante della presente deliberazione;
- 2) di adottare ai sensi dell’art. 20 della L.R. 11/04 la proposta di Variante al Piano di Recupero, di iniziativa privata, denominata “Piano di Recupero Area ex Fornace agli Ongari Cavasin – comparto residenziale”, redatta dall’Ing. Danilo Michieletto e presentata dalla ditta Fornace agli Ongari – Cavasin S.r.l., in data 06/10/2015 con prot. 21799, con integrazione documentale del 28/10/2015 prot. 23736, per l’area individuata al Catasto Terreni del Comune di Noale al fg. 9 mappali n. 148, 1486-1361-1488-1487, per una superficie territoriale dichiarata di mq 30.707 e ricadente in Z.T.O. D5 ed in parte su viabilità di progetto del vigente P.R.G., composto dai seguenti elaborati:
 - schema di convenzione (prot. 23736 del 28/10/2015);
 - Ea01 - Relazione tecnica – (prot. 21799 del 06/10/2015);
 - Ea02 - documentazione fotografica (prot. 21799 del 06/10/2015);
 - Ea03 - relazione L.13/89 (prot. 21799 del 06/10/2015);
 - Ea04 - C.M.E. (prot. 21799 del 06/10/2015);
 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano (prot. 23736 del 28/10/2015);
 - E01 - estratti (prot. 21799 del 06/10/2015);
 - E02 - planimetria SF (prot. 21799 del 06/10/2015);
 - E02.1 - planimetria stato approvato (prot. 21799 del 06/10/2015);
 - E02.2 - stato approvato standard (prot. 21799 del 06/10/2015);
 - E03 - planimetria generale progetto (prot. 21799 del 06/10/2015);
 - E04.01 - planimetria standard (prot. 21799 del 06/10/2015);
 - E04.02 - planivolumetrico (prot. 21799 del 06/10/2015);
 - E05.1 - sezioni (prot. 21799 del 06/10/2015);
 - E05.2 - sezioni (prot. 21799 del 06/10/2015);
 - E06-A - segnaletica stradale stralcio A (prot. 21799 del 06/10/2015);
 - E06-B - segnaletica stradale stralcio B (prot. 21799 del 06/10/2015);
 - E07-A - rete Telecom/Enel stralcio A (prot. 21799 del 06/10/2015);
 - E07-B - rete Telecom/Enel stralcio B (prot. 21799 del 06/10/2015);
 - E08-A - illuminazione stralcio A (prot. 21799 del 06/10/2015);
 - E08-B - illuminazione stralcio B (prot. 21799 del 06/10/2015);
 - E09 - rete acque nere (prot. 21799 del 06/10/2015);
 - E10 - rete acque bianche (prot. 21799 del 06/10/2015);
 - E11-A - rete acquedotto/gas stralcio A (prot. 21799 del 06/10/2015);
 - E11-B - rete acquedotto/gas stralcio B (prot. 21799 del 06/10/2015);
 - E13 - comparativa (prot. 21799 del 06/10/2015);
 - E14 - planimetria L.13/89 (prot. 21799 del 06/10/2015);

- E15 - fotoinserimento (prot. 21799 del 06/10/2015);

con le prescrizioni incluse nei citati pareri e richiamando integralmente la documentazione allegata alla D.G.C. n. 36 in data 21/03/2013 di approvazione del Piano per tutto quanto non espressamente modificato e dettagliato negli allegati sopra citati;

- 3) di richiedere l'adeguamento degli elaborati grafici e di tutti gli allegati, compresi lo schema di convenzione, norme tecniche, preventivo di spesa, ecc., coerenziando i medesimi in base alle condizioni e prescrizioni sopra riportate, nonché alle prescrizioni derivanti dai nulla osta di enti esterni per la successiva fase approvativa;
- 4) di dare atto che tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione della convenzione urbanistica sono a totale carico della ditta richiedente e che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa;
- 5) di incaricare il Dirigente del Settore Tecnico degli adempimenti successivi previsti dall'art. 20 comma 3° della citata L.R. 11/04.

Successivamente con votila presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. lgs. 267/2000.