

OGGETTO:Approvazione del PUA di iniziativa privata dell'ambito C2/16 ai sensi degli art. 19 e 20 della L.R. 11/04 e s.m.i.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

che il Comune di Mogliano Veneto è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 317 del 27.01.1993;

che è entrata in vigore la Legge Regionale n. 11 del 23.04.04 “Norme per il governo del Territorio” e successivamente la Legge Regionale n. 20 del 21.10.2004 “Disposizioni sull'applicazione della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11”;

che con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 3321 del 24.10.2006 è stata approvata la Variante Parziale al P.R.G. n. 30 di adeguamento al P.A.L.A.V. e per le Zone Agricole;

che con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 3321 del 24.10.2006 è stata approvata la Variante Parziale al P.R.G. Vigente n° 24 per il Piano Urbano del Traffico e della Mobilità;

che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 19.04.2012 è stata approvata la Variante Tecnica n. 84 al PRG vigente ai sensi dell art. 48 L.R. 11/04 e s.m.i.

che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 23.01.2014 è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio, PAT, che non prevede specifiche incompatibilità nell'area di intervento fino all'approvazione dello stesso;

che in data 13.03.2015 con prot. 6202 è stata presentata da parte dei Sig.ra Trevisan Cleofe e dalla ditta Cremona Vision s.r.l. istanza di Piano Urbanistico Attuativo per l'ambito in oggetto composta dai seguenti elaborati a firma dell'architetti Sergio Marton e Alessandro De Benetti:

- TAV. n. 1 – estratti cartografici e normativi, PRG, planimetria catastale e aerofotogrammetria;
- TAV. n. 2 – estratto della al variante al PRG e del PAT ;
- TAV. n. 3 – dimostrazioni superfici ambito C2\16 e tabelle sinottiche;
- TAV. n. 4 – planimetria con rilievo plani-altimetrico dello stato dei luoghi;
- TAV. n. 4 – planimetria generale di progetto con tabelle sinottiche e standard di progetto;
- TAV. n. 5 – planimetria generale, sezioni;
- TAV. n. 6 – planimetria con individuazione aree da cedere;
- TAV. n. 7 - schema approvvigionamento rete idrica;
- TAV. n. 8 - schema rete gas metano;
- TAV. n. 9 – schema distribuzione rete telecom;
- TAV. n. 10 – schema rete fognatura;
- TAV. n. 11 – schema smaltimento acque meteoriche;
- TAV. n. 12 – schema di distribuzione rete illuminazione pubblica;
- TAV. n. 13 – schema di approvvigionamento energia elettrica;
- TAV. n. 14 – planimetria con individuazione segnaletica stradale;
- Relazione illustrativa
- Computo metrico estimativo;
- Bozza di convenzione;

- Norme tecniche di attuazione;
- Documentazione fotografica

che con nota prot. n. 7056 del 10.03.2015 è stato dato avvio al procedimento con richiesta di integrazioni;

che in data 19.03.2015 la proposta di piano urbanistico attuativo è stata sottoposta alla Conferenza di Servizi Interna;

che con nota prot. n. 11186 del 16.04.2015 è stato integrato quanto richiesto in sede di avvio del procedimento;

che l'intervento risulta ottemperare all'invarianza idraulica in quanto già in data 6/08/2014 e' stato presentato lo studio di compatibilità idraulica interessando gran parte degli ambiti del PUA di che trattasi; documentazione che verrà perfezionata prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del piano;

Che con deliberazione di Giunta Comunale n. 108 del 19.05.2015 è stato adottato il PUA C2/16 ai sensi degli art. 19 e 20 della L.R. 11/04 e s.m.i.

che con nota prot. 13623 del 7.05.2015 stato trasmesso il parere favorevole da parte del Dipartimento di Prevenzione, Servizio di Igiene e Sanità Pubblica dell'Ulss n-9 di Treviso;

che in data 4.06.2015 è stato informato in quartiere e in data 28.07.2015 ha trasmesso il parere di competenza;

Che entro i termini fissati dalla normativa regionale (14.06.2015 – 4.07.2015) non sono pervenute osservazioni, mentre in data 6.07.2015 prot. 22703 , fuori termine, è pervenuta l'osservazione di Lino Donà che osserva quanto segue:

- 1) Risulta una sostanziale difformità di cubatura (mc 22.137,50) presente rispetto a quanto comunicato durante l'assemblea del 29 giugno 2015 a Campocroce e in numerose comunicazioni ai giornali (circa 8.800 mc) seppur suddivisa in due stralci di intervento. 9
- 2) Non risulta più presente la suddivisione di detta cubatura prevista per le ZTO C2/16 in 60% edilizia pubblica (convenzionata o sovvenzionata) e 40% Privata.
- 3) Il limite massimo del 10% di modificazione del perimetro è stato clamorosamente superato a meno di non conteggiare aree pubbliche limitrofe attività non prevista dalle normative vigenti.
- 4) Non si capisce perché il comparto A preveda un ingresso da Ovest con di fatto un strada parallela a quella che prevede uno sbocco su Via Sambughé che viene indicata come "possibile prolungamento viabilità". Viene invece previsto un accesso da Sud (Via Chiesa) del Comparto B anche se esplicitamente escluso dal PRG vigente. Si evidenziano le condizioni di Via Chiesa e si richiede la totale realizzazione della viabilità con sbocco su via Sambughe rendendo questo l'unico accesso alla lottizzazione e prevedendo l'accesso da Sud solo per la pista ciclopedonale.
- 5) Le strade a fondo cieco della lottizzazione non prevedono né il fondo a cul de sac . (previsto per legge) né, ancor più grave, la presenza di marciapiedi.
- 6) Si suggerisce di far passare la pista ciclopedonale tra la lottizzazione esistente e quella da realizzare in modo da poter consentire un eventuale accesso ai già residenti ed evitare ai ciclisti l'attraversamento delle strade interne alla lottizzazione.
- 7) Si chiede di inserire un quinta arborea a copertura globale del lato nord della lottizzazione (e non solo parziale come attualmente previsto del PUA) come previsto dal PRG vigente. Tale quinta dovrà essere a posta a nord della viabilità (si spera definitiva e non "possibile").
- 8) Si evidenzia una eccessiva flessibilità prevista per lo spostamento senza limite definito delle cubature così come della possibilità di accorpamento che può aprire la strada a progettazioni non omogenee.
- 9) Non si trova traccia degli aspetti paesaggistici e architettonici dell'intervento che dovrebbero

essere esplicitamente rispettosi delle preesistenze architettoniche di pregio.

Per controdedurre correttamente all'osservazione si distingueranno le richieste di chiarimento rispetto alle puntuali osservazioni al Piano adottato;

- Chiarimenti:

Punto 1,2,3 e 4 si precisa che la ditta proponente in sede di presentazione del PUA ha richiesto, data la nota crisi immobiliare che sta investendo il paese, di poter attuare il piano urbanistico attuativo con uno sviluppo incrementale (per fasi) in modo da immettere gradualmente gli immobili nel mercato. Dal punto di vista della "contrattazione urbanistica" per ottenere questa modularità nell'intervento la ditta si è resa disponibile a cedere gratuitamente circa 5.000 mq per potenziare le strutture pubbliche della frazione.

Ciò premesso il primo stralcio di 8.855 mc corrisponde al 40% dell'intero intervento ed è la quota di edilizia privata prevista dal PRG vigente, mentre il restante 60%, pari a mc 13.282,5, corrisponde alla quota di edilizia residenziale pubblica rimandata ad una seconda fase.

Per quanto riguarda la modifica richiamata al punto 3) la tabella e gli elaborati grafici della Tav. 3 verificano che la modifica del perimetro del 10% dell'ambito C2/16 sono perfettamente dimostrati, si deve tener conto che parte delle aree a sud adiacenti all'attuale Palestra sono oggetto di cessione gratuita con proposta di urbanizzazione a viabilità (essendo opere di urbanizzazione primaria sono compatibili con tutte le zonizzazioni urbanistiche).

Prevedendo quindi nel breve periodo l'attuazione di un primo stralcio sia per il comparto 2 che per il comparto 1 la viabilità di lottizzazione prevederà due innesti sulla viabilità esistente, una a nord-est e una a sud per rendere gli stralci autonomi, con la previsione complessiva di piano di unificare la viabilità con il completamento del secondo stralcio.

Per quanto riguarda il punto 8 e 9 si precisa che piani urbanistici attuativi progettano l'assetto planivolumetrico dell'area di riferimento dettando i parametri per la progettazioni architettoniche, che avvengono in un secondo momento con una specifica normativa di settore. Nel caso di specie sono state definite le sagome di massimo inviluppo e delle altezze massime, inferiori al quanto previsto dal PRG per rendere l'intervento più omogeneo con gli edifici già esistenti, mentre per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici l'area non è gravata da vincoli di questo tipo.

-Controdeduzioni:

Punto 4: l'osservazione contrasta con l'assetto planivolumetrico adottato e con la richiesta di flessibilità assentita a fronte della cessione di vaste aree da destinare a usi pubblici;

sintesi: respinta

Punto 5: è già previsto che nella progettazione delle opere di urbanizzazione di dettaglio i tratti di viabilità che conducono alle residenze siano trattati come aree private delimitate da apposite sbarre al fine di aumentare i livelli di sicurezza pubblica e diminuire i costi manutentivi a carico della collettività, tuttavia appare opportuno riportarlo nelle NTA del piano con la seguente dicitura all'art.2 comma 4 "i tratti di strada perpendicolari alla viabilità principale di progetto che conducono alle abitazioni non rientrano nelle opere di urbanizzazione pertanto non è prevista la loro cessione al comune e dovranno essere opportunamente delimitati";

sintesi: accolta

Punto 6: La proposta di spostamento della pista ciclabile a est in aderenza alle aree residenziali già completate risulta condivisibile sotto il punto di vista funzionale, si renderà necessaria una verifica istruttoria per non compromettere l'assetto planivolumetrico e le previsioni per stralci proposte;

sintesi: accolta

Punto 7: l'osservazione si ritiene condivisibile, e sarà riportata in un apposito paragrafo delle NTA del piano da attuarsi in sede di progettazione delle opere di urbanizzazione primaria con la seguente dicitura all'art.2 comma 5 : "le opere di urbanizzazione dovranno prevedere la realizzazione di una quinta arborea a nord della lottizzazione lungo la strada di progetto con piantumazioni di essenze arboree autoctone";

sintesi: accolta

che in data 23.10.2015 prot. 35629 l'Arch. Sergio Marton, progettista del PUA adottato, ha presentato uno studio di fattibilità per verificare la possibilità di spostare la pista ciclabile di cui al punto 6 dell'osservazione di cui al punto precedente;

Considerato:

che il presente atto comporta riflessi indiretti sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'ente in quanto prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da parte dei proponenti che, una volta cedute all'Amministrazione, comporteranno un lieve aggravio degli oneri manutentivi non immediatamente quantificabile;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1 del D.lgs n. 267/2000 e art. 2 del vigente regolamento dei controlli interni, sul presente provvedimento è stato rilasciato il parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1 del D.lgs n. 267/2000 e art. 2 del vigente regolamento sui controlli interni, sul presente provvedimento è stato rilasciato il parere di regolarità contabile;

Con voti unanimi favorevoli espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1) Di approvare, secondo le premesse del deliberato citate, il PUA di iniziativa privata dell'ambito C2/16 ai sensi degli art. 19 e 20 della L.R. 11/04 e s.m.i., trasmessa dalla Sig.ra Trevisan Cleofe e dalla ditta Cremona Vision s.r.l. l'istanza di Piano Urbanistico Attuativo per l'ambito in oggetto composta dai seguenti elaborati a firma dell'architetti Sergio Marton e Alessandro De Benetti, composta dai seguenti elaborati depositati presso l'Ufficio Segreteria Generale :

- TAV. n. 1 – estratti cartografici e normativi, PRG, planimetria catastale e aerofotogrammetria;
- TAV. n. 2 – estratto della variante al PRG e del PAT ;
- TAV. n. 3 – dimostrazioni superfici ambito C2\16 e tabelle sinottiche;
- TAV. n. 4 – planimetria con rilievo plani-altimetrico dello stato dei luoghi;
- TAV. n. 4 – planimetria generale di progetto con tabelle sinottiche e standard di progetto;
- TAV. n. 5 – planimetria generale, sezioni;
- TAV. n. 6 – planimetria con individuazione aree da cedere;
- TAV. n. 7 - schema approvvigionamento rete idrica;
- TAV. n. 8 - schema rete gas metano;
- TAV. n. 9 – schema distribuzione rete telecom;
- TAV. n. 10 – schema rete fognatura;
- TAV. n. 11 – schema smaltimento acque meteoriche;
- TAV. n. 12 – schema di distribuzione rete illuminazione pubblica;
- TAV. n. 13 – schema di approvvigionamento energia elettrica;
- TAV. n. 14 – planimetria con individuazione segnaletica stradale;
- Relazione illustrativa
- Computo metrico estimativo;
- Bozza di convenzione;
- Norme tecniche di attuazione;
- Documentazione fotografica

2) Di approvare le seguenti controdeduzioni alle osservazioni puntuali al piano urbanistico adottato pervenute fuori termine, 6.07.2015 prot. 22703, dal Sign. Lino Donà di seguito

riassunte:

Punto 4) Non si capisce perché il comparto A preveda un ingresso da Ovest con di fatto un strada parallela a quella che prevede uno sbocco su Via Sambughé che viene indicata come "possibile prolungamento viabilità". Viene invece previsto un accesso da Sud (Via Chiesa) del Comparto B anche se esplicitamente escluso dal PRG vigente. Si evidenziano le condizioni di Via Chiesa e si richiede la totale realizzazione della viabilità con sbocco su via Sambughe rendendo questo l'unico accesso alla lottizzazione e prevedendo l'accesso da Sud solo per la pista ciclopedonale.

Punto 5) Le strade a fondo cieco della lottizzazione non prevedono né il fondo a cul de sac . (previsto per legge) né, ancor più grave, la presenza di marciapiedi.

Punto 6) Si suggerisce di far passare la pista ciclopedonale tra la lottizzazione esistente e quella da realizzare in modo da poter consentire un eventuale accesso ai già residenti ed evitare ai ciclisti l'attraversamento delle strade interne alla lottizzazione.

Punto 7) Si chiede di inserire un quinta arborea a copertura globale del lato nord della lottizzazione (e non solo parziale come attualmente previsto del PUA) come previsto dal PRG vigente. Tale quinta dovrà essere a posta a nord della viabilità (si spera definitiva e non "possibile").

Controdeduzioni:

Punto 4: l'osservazione contrasta con l'assetto planivolumetrico adottato e con la richiesta di flessibilità assentita a fronte della cessione di vaste aree da destinare a usi pubblici;

sintesi: respinta

Punto 5: è già previsto che nella progettazione delle opere di urbanizzazione di dettaglio i tratti di viabilità che conducono alle residente siano trattati come aree private delimitate da apposite sbarre al fine di aumentare i livelli di sicurezza pubblica e diminuire i costi manutentivi a carico della collettività, tuttavia appare opportuno riportarlo nelle NTA del piano con la seguente dicitura all'art.2 comma 4 *"i tratti di strada perpendicolari alla viabilità principale di progetto che conducono alle abitazioni non rientrano nelle opere di urbanizzazione pertanto non è prevista la loro cessione al comune e dovranno essere opportunamente delimitati"*;

sintesi: accolta

Punto 6: La proposta di spostamento della pista ciclabile a est in aderenza alle aree residenziali già completate risulta condivisibile sotto il punto di vista funzionale, si rende necessaria una verifica istruttoria per non compromettere l'assetto planivolumetrico adottato;

sintesi: accolta

Punto 7: l'osservazione si ritiene condivisibile, e sarà riportata in un apposito paragrafo delle NTA del piano da attuarsi in sede di progettazione delle opere di urbanizzazione primaria con la seguente dicitura all'art.2 comma 5 :*"le opere di urbanizzazione dovranno prevedere la realizzazione di una quinta arborea a nord della lottizzazione lungo la strada di progetto con piantumazioni di essenze arboree autoctone"*;

sintesi: accolta

- 3) Di autorizzare il Dirigente del 2° Settore Pianificazione e Gestione del Territorio a validare gli elaborati di cui al punto 1 secondo le modifiche di derivanti l'accoglimento delle osservazioni di cui al punto 2 che saranno redatti dall'Arch. Sergio Marton come riportato nello studio di fattibilità presentato in data 23.102015 prot. 35629.
- 4) Di autorizzare il Dirigente del 2° Settore Pianificazione e Gestione del Territorio ad apportare allo schema di convenzione eventuali modifiche, integrazioni, precisazioni e/o correzioni ritenute necessarie, ma tali comunque da non comportare modifiche sostanziali.
- 5) Di dare mandato al Dirigente del 2° Settore Pianificazione e Gestione del Territorio di sottoscrivere la Convenzione di cui al punto precedente
- 6) Di dare atto dell'avvenuta preventiva pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente del PUA in oggetto ai sensi dell'art. 39, comma 1 - lettera b) del D.Lgs. n. 33 del 14.03.2013.
- 7) Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile avendo la successiva e

separata votazione eseguita in merito, dato esito unanime e favorevole.