



Deliberazione della Giunta Comunale

Numero del reg. 70	seduta del 03-04-2018
------------------------------	---------------------------------

OGGETTO

Piano degli Interventi vigente. Area con Prescrizioni Particolari n. 23 "Area a sud di via Meucci". Approvazione Studio di Fattibilità Urbanistica

L'anno **duemiladiciotto** il giorno **tre** del mese di **aprile** alle ore **17:00**, nella sala delle adunanze del Comune suddetto, convocata con appositi avvisi, la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei Signori:

Galeano Paolo	SINDACO	P
MESTRINER STEFANO	VICESINDACO	P
BOVO RICCARDO	ASSESSORE ESTERNO	P
GALLO FRANCESCA	ASSESSORE	P
GOMIERO FRANCESCA	ASSESSORE ESTERNO	P
DI LISI FABIO	ASSESSORE	P

e con l'assistenza del SEGRETARIO GENERALE Bergamin Antonella

Galeano Paolo, in qualità di SINDACO, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione e invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che il Piano Regolatore Comunale, redatto ai sensi della legge urbanistica regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio", risulta ad oggi così composto:

- Piano di Assetto del Territorio comunale (PAT), approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 175 del 27.06.2011 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BUR in data 24.09.2011;
- Piano degli Interventi (P.I.), adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 18.07.2013 ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 18.12.2013, divenuto efficace in data 05.03.2014;
- Variante n. 1 al Piano degli Interventi (VPI_01) finalizzata a modificare la disciplina sulle attività commerciali (L.R. n. 50/2012), adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 28.07.2016 ed approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 08.06.2017;
- Variante n. 3 al Piano degli Interventi (VPI_03) per la riclassificazione di aree edificabili (art. 7 L.R. n. 4/2015 - varianti verdi), adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 28.07.2016 ed approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 17.01.2017;
- Variante n. 4 al Piano degli Interventi (VPI_04) finalizzata a modificare le destinazioni di zona per la realizzazione di un centro diurno e casa alloggio per anziani, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 13.07.2017;
- Variante n. 5 al Piano degli Interventi (VPI_05) per l'inserimento dell'accordo pubblico/privato (art. 6 della L.R. n. 11/2004) con la società MI.LU.DA.Costruzioni s.n.c., scheda accordo n. 10, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 13.07.2017;

Visto l'art. 29 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. e la legge 3 novembre 1952, n. 1902 concernenti "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori" da applicarsi sino alla data di intervenuta efficacia delle varianti parziali al Piano degli Interventi n. 4 e n. 5;

Visto lo Studio di Fattibilità Urbanistica per l'area con Prescrizioni Particolari identificata con il n. 23 "Area a sud di via Meucci" nel Piano degli Interventi vigente, presentato dalla ditta Cav. Cestaro Gustavo s.r.l. ed acquisito al protocollo comunale in data 10.07.2015 al n. 15877, corredato dai seguenti elaborati redatti dallo studio D:RH Architetti Associati di Mestre (VE):

- Studio di fattibilità – Relazione;
- Tavola 1 – scenario 1;
- Tavola 2 – scenario 2;
- Tavola 3 – scenario 3;
- Tavola 4 – scenario 4;
- Tavola 5 – scenario 5A;
- Tavola 6 – scenario 5B;

Dato atto che l'istruttoria dello Studio di Fattibilità Urbanistica è stata effettuata solo dopo l'entrata in vigore della Variante n. 1 al Piano degli Interventi (VPI_01), finalizzata a modificare la disciplina sulle attività commerciali (L.R. n. 50/2012) – adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 28.07.2016 ed approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 08.06.2017 – in quanto l'area era interessata da alcune modifiche contenute nella variante urbanistica;

Verificato che il Piano degli Interventi vigente per l'area in questione, all'art. 54 - Aree con prescrizioni particolari delle Norme Tecniche Operative, così dispone:

"- Area n. 23: Area a sud di via Meucci

Nell'ambito localizzato a sud di via Meucci e affacciato lungo la SP 107 gli interventi sono finalizzati alla valorizzazione dell'accesso al Comune di Preganziol dal sistema viabilistico di grande scala, data la vicinanza dell'ambito al casello autostradale.

Per localizzazione e dimensione l'area si presta ad essere caratterizzata come area di accesso da est al sistema insediativo del Terraglio assumendo caratteri funzionali e iconici particolari.

E' prevista la realizzazione di complessivi nuovi 22.500 mq di SIp con destinazione di Zona D4.

Qualora per le volumetrie esistenti siano previsti interventi di conversione da produttivo a terziario il parametro di conversione da utilizzare è determinato moltiplicando la Superficie Coperta esistente

o autorizzata (Sc) per l'altezza massima consentita al momento dell'autorizzazione a edificare divisa per un'altezza convenzionale di piano pari a 4,00 ml ($Sc \times H_{max}/4,00$).

Per la particolare localizzazione, dimensione e destinazione funzionale lo strumento da redigere deve poter seguire un iter procedurale snello pur garantendo l'individuazione di criteri e requisiti per la qualità degli interventi. A tal fine è previsto che gli interventi possano essere realizzati in tre Unità Minime di Intervento autonome, individuate nelle Tavole 2 e 3 del P.I.; di queste le due UMI comprendenti aree individuate dal PAT come zone ad urbanizzazione consolidata, dovranno essere regolate da un unico Studio di Fattibilità Urbanistica condotto assieme all'Amministrazione Comunale, a carico dei soggetti interessati, che dovranno rappresentare almeno il 75% dei soggetti proprietari delle aree calcolato in rapporto alle dimensioni delle aree stesse. Pur riguardando le due UMI poste a nord e a ovest lo Studio di Fattibilità dovrà riservare all'interno di queste un'ideale viabilità di accesso alla rimanente UMI la quale potrà essere attuata con tempi e procedure autonome.

L'edificabilità prevista sarà attribuita in proporzione alla dimensione delle U.M.I..

Lo Studio di Fattibilità Urbanistica deve stabilire le regole di inquadramento complessivo e di coerenza tra i manufatti di futura realizzazione e dovrà contenere almeno i seguenti elaborati:

- una planimetria complessiva in scala 1:1.000 con l'individuazione della viabilità di accesso alle tre U.M.I. e la sagoma di massimo ingombro dei nuovi edifici;
- scenari di sviluppo planivolumetrico e tridimensionale degli interventi;
- norme tecniche attuative che regolino parametri e criteri insediativi a garanzia della qualità urbanistica e paesaggistica complessiva;
- un abaco degli interventi che detti regole comuni alle tre U.M.I. sui criteri spaziali e materiali da impiegare per gli edifici, per le diverse tipologie di spazio aperto, per gli elementi del verde e per gli spazi o elementi di delimitazione con lo spazio aperto (rurale o stradale) esterno alla superficie territoriale coincidente con l'area oggetto del presente articolo normativo.

Lo Studio di Fattibilità Urbanistica dovrà essere presentato all'Amministrazione Comunale e approvato dalla Giunta per la definizione dei criteri di intervento relativi agli aspetti urbanistici, paesaggistici, di progettazione degli spazi aperti, di risparmio e recupero delle risorse non rinnovabili individuando in apposita Convenzione da sottoscrivere con l'A.C., prima dell'approvazione del piano, le opere di interesse pubblico da realizzare e/o monetizzare. Ai fini della perequazione urbanistica di cui all'art. 8 delle presenti N.T.O. sul vantaggio stimato per l'attuazione degli interventi previsti questa è riferita alle aree di trasformazione urbanistica ricadenti nelle "Aree di riqualificazione urbana e paesaggistica" di cui all'art. 46 del P.A.T. e non a quelle di "Urbanizzazione consolidata".

I criteri insediativi da garantire con lo Studio di Fattibilità Urbanistica sono:

- una distribuzione ai parcheggi e alle diverse attività costituita da un unico accesso viabilistico lungo via Meucci e da una o più viabilità interne di distribuzione;
- il divieto di apertura di nuovi accessi diretti sulla SP 107 e l'obbligo di sola svolta a destra in entrata ed uscita da quelli esistenti;
- un'altezza degli edifici non superiore a 12,50 m fatta salva la possibilità di raggiungere per motivi iconici i 30,00 m qualora l'intervento preveda un'articolazione volumetrica degli edifici coordinata e finalizzata a valorizzare il rapporto percettivo degli insediamenti dalla grande viabilità di accesso al territorio da sud est e consenta in tal modo di aumentare in modo significativo la presenza delle aree sistemate a verde e di non superare una Sc massima pari al 30% della St.";

Verificato che l'area in questione è attualmente caratterizzata dai seguenti dati dimensionali, dedotti dalla cartografia GIS e perciò soggetti in fase di progettazione attuativa (sottoscrizione della convenzione pubblico/privati e permesso di costruire) ad essere precisati:

- | | |
|--|------------------|
| - Superficie territoriale (St) | 80.354 mq; |
| - Proprietà Cav. Cestaro Gustavo s.r.l. | circa 80,00% St; |
| - Proprietà Comune di Preganziol | circa 10,08% St; |
| - Proprietà Società Agricola Barollo Marco e Nicola s.s. | circa 9,02% St; |

Ritenuto il suddetto Studio di Fattibilità Urbanistica rispondente alle disposizioni dettate dalla norma riguardante l'area con Prescrizioni Particolari identificata con il n. 23 "Area a sud di via Meucci" e pertanto di procedere all'approvazione del medesimo;

Viste:

- la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la legge regionale 6 giugno 2017, n. 14;
- il Piano di Assetto del Territorio (PAT) vigente approvato con deliberazione di G.P. n. 275 del 27.06.2011 ed il Piano degli Interventi (PI) vigente approvato con deliberazione di C.C. n. 50 del 18.12.2013 e successive varianti approvate e adottate;

Visto lo Statuto dell'Ente;

Visto il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Richiamato l'art. 78 del Testo Unico degli Enti Locali di cui al D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 con riferimento alla previsione sul dovere degli amministratori di *"... astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado"*;

Dato atto che nessun amministratore si trova nella situazione di incompatibilità sopra indicata;

Preso atto che, ai sensi dell'art. 49, comma 1, e dell'art. 147-bis, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, nonché dell'art. 3 del vigente Regolamento dei controlli interni, sul presente provvedimento sono stati rilasciati il parere favorevole di regolarità tecnica del Responsabile del Settore III, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ed il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile del Responsabile del servizio finanziario;

Con l'assistenza giuridico-amministrativa del Segretario nei confronti degli organi dell'ente in ordine alla conformità dell'azione amministrativa alle leggi, allo statuto ed ai regolamenti, in applicazione di quanto previsto dall'art. 97, comma 2, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Visto l'art. 125 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 che prevede la trasmissione ai Capigruppo consiliari, contestualmente alla pubblicazione all'Albo Pretorio, dell'elenco delle deliberazioni adottate dalla Giunta Comunale;

Dato atto che sul sito Internet del Comune di Preganziol, nell'apposita sezione "Amministrazione trasparente", verrà effettuata la pubblicazione dei dati relativi al presente provvedimento, come previsto dal D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33;

Ad unanimità di voti palesi e favorevoli;

DELIBERA

- 1) **di prendere atto** di quanto riportato in premessa e qui richiamarlo a far parte integrante del presente provvedimento;
- 2) **di approvare**, per le motivazioni espresse in premessa, lo Studio di Fattibilità Urbanistica per l'area con Prescrizioni Particolari identificata con il n. 23 "Area a sud di via Meucci" nel Piano degli Interventi vigente, proposto dalla ditta Cav. Cestaro Gustavo s.r.l. ed acquisito al protocollo comunale in data 10.07.2015 al n. 15877, corredato dai seguenti elaborati redatti dallo studio D:RH Architetti Associati di Mestre (VE) ed allegati alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale:
 - Studio di fattibilità – Relazione;
 - Tavola 1 – scenario 1;
 - Tavola 2 – scenario 2;

- Tavola 3 – scenario 3;
 - Tavola 4 – scenario 4;
 - Tavola 5 – scenario 5A;
 - Tavola 6 – scenario 5B;
- 3) **di precisare** che lo Studio di Fattibilità Urbanistica contiene la definizione dei criteri di intervento relativi agli aspetti urbanistici, paesaggistici, di progettazione degli spazi aperti, di risparmio e recupero delle risorse non rinnovabili;
 - 4) **di dare atto** che verrà effettuata sul sito Internet del Comune di Preganziol, nella sezione “Amministrazione Trasparente”, la pubblicazione dei dati relativi al presente provvedimento, come previsto dal D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33;
 - 5) **di comunicare**, ai sensi dell’art. 125 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, l’adozione della presente deliberazione ai Capigruppo consiliari, contestualmente alla pubblicazione all’Albo Pretorio, dando atto che il testo relativo è messo a disposizione presso l’ufficio di Segreteria, nelle more di adozione di apposite norme regolamentari
 - 6) **di dare atto** che la presente deliberazione viene pubblicata all’Albo Pretorio on-line per quindici giorni consecutivi.

Responsabile del Procedimento: Bullo Massimo

PARERI EX ARTT. 49 E 147 BIS, COMMA 1 DEL D.LGS. 267/2000 E ART. 3 DEL VIGENTE
REGOLAMENTO DEI CONTROLLI INTERNI

Il sottoscritto Responsabile del Settore III rilascia il proprio parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa della presente proposta di deliberazione- Addì 31-03-18	IL RESPONSABILE DEL SETTORE III F.to Baldassa Lucio
--	--

Il sottoscritto Responsabile del Servizio Finanziario rilascia il proprio parere Favorevole in ordine alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione- Addì 03-04-18	IL RESP. DEL SERVIZIO FINANZIARIO F.to Bellini Sauro
--	---

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO
Galeano Paolo

IL SEGRETARIO GENERALE
Bergamin Antonella

Copia ad uso amministrativo conforme all'atto originale, firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

Impronta Documento originale:33fee5c0452921dbfd3c7d9b192c2db6