



COMUNE DI QUARTO D'ALTINO

PROVINCIA DI VENEZIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO

P.I.R.U.E.A. "EX AREA ENEL ED AREA ARTIGIANALE DE PAZZI IN QUARTO D'ALTINO" AMBITO A1 - INDIRIZZI PER LA PREDISPOSIZIONE VARIANTE DI UBICAZIONE INTERVENTO EXTRASTANDARD.

L'anno **duemilaotto** addì **undici** del mese di **novembre** alle ore **16:00**, nella Residenza Comunale per determinazione del Sindaco si è riunita la Giunta Comunale.

MARCASSA LOREDANO	SINDACO	Assente
BIANCHINI GIANNI	VICE SINDACO	Presente
CANONACO FRANCA	ASSESSORE ANZIANO	Presente
DONADELLI MAURIZIO	ASSESSORE	Presente
VIDOTTO CESARINO	ASSESSORE	Presente
NACCA ENRICO	ASSESSORE	Assente

Assiste alla seduta il sig. NARDINI DR. AGOSTINO nella sua qualità di Segretario Generale. Il sig. BIANCHINI GIANNI nella sua qualità di VICE SINDACO assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

COPIA

N. 125 Reg. Delib.

Del 11-11-2008

N. prot. _____

- Da comunicare alla Prefettura
 da trasmettere a _____
 da trasmettere a _____

N. _____ Reg. Pubb.

REFERTO
DI PUBBLICAZIONE

(Art. 124 T.U. 267/2000)
Certifico io sottoscritto
Segretario Generale che
Copia del presente verbale
viene pubblicata il

Ove rimarrà esposta per 15
Giorni consecutivi.

Li, _____

Segretario Generale
F.to NARDINI DR.
AGOSTINO

OGGETTO: P.I.R.U.E.A. "EX AREA ENEL ED AREA ARTIGIANALE DE PAZZI IN QUARTO D'ALTINO" AMBITO A1 - INDIRIZZI PER LA PREDISPOSIZIONE VARIANTE DI UBICAZIONE INTERVENTO EXTRASTANDARD.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesse

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 30 settembre 2005 veniva approvato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5, 2° c., della L.R. 23/1999, il P.I.R.U.E.A. denominato "Ex area ENEL ed area artigianale De Pazzi in Quarto d'Altino" presentato dagli allora proprietari CASAITALIA Sas e signori De pAZzi Paola, Antonella, Tullio e Brugnera Delfina.

Il Programma, strutturato in due distinti ambiti di intervento facenti capo il primo (A1) alla ditta CASAITALIA Sas ed il secondo (A2) ai rimanenti proprietari, veniva quindi definitivamente approvato dalla Regione Veneto con DGR n. 797 del 21-03-2006, con l'introduzione di modifiche d'ufficio ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/1985 e ss.mm.ii., riguardanti tra l'altro la "verifica circa la possibilità di ubicare, al di fuori della fascia di rispetto ferroviario, la volumetria con destinazione d'uso pubblico da cedere al comune in quota benefici pubblici".

La prescrizione riguarda l'intervento di urbanizzazione extrastandard previsto dal Programma all'interno dell'Ambito A1 in quota benefici finanziari pubblici e concernente la realizzazione di una porzione di edificio di due piani fuori terra per un volume complessivo di 790,00 mc., ubicata in aderenza al fronte sud-est dell'intervento edificatorio privato, in posizione interna alla fascia di rispetto dell'adiacente linea ferroviaria VE-TS.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 77 del 13.07.2006 l'Amministrazione comunale ha quindi provveduto a recepire le prescrizioni introdotte dalla Regione in sede di approvazione disponendo, relativamente alla sopra menzionata indicazione afferente la volumetria pubblica, la modifica dell'articolo 7 dello schema di convenzione urbanistica con il seguente periodo: "Nella valutazione dei progetti afferenti la realizzazione della porzione di edificio a destinazione polivalente il Comune, nel caso non venisse concessa la prescritta deroga alle distanze da parte del gestore della linea ferroviaria, si riserva di proporre l'esecuzione dell'opera in altro sito con realizzazione diretta da parte del soggetto attuatore o, ove lo stesso non accetti, come opera pubblica comunale finanziata mediante l'incameramento della somma di euro 283.680,00." somma quest'ultima, corrispondente al valore della porzione di edificio da realizzare riconosciuto in sede di ripartizione dei benefici finanziari pubblici.

la Convenzione urbanistica così modificata venne quindi stipulata tra il Comune e la Ditta CASAITALIA Sas in data 21.07.2006 con atto n. 677 di repertorio del dott. Guido Piras, Segretario comunale.

Successivamente alla stipula della Convenzione urbanistica la titolarità degli immobili della ditta CASAITALIA Sas compresi del PIRUEA in argomento, unitamente alle obbligazioni ed impegni previsti dalla convenzione stessa, sono stati trasferiti alla ditta IMMOBILIARE DA LIO S.r.l., con sede in Mestre-Venezia, Via G. Bruno n. 19 che, con nota acquisita agli atti del Comune in data 12.12.2006 al n. 18063 di prot. ha formalmente proposto all'Amministrazione comunale l'introduzione delle seguenti modifiche al programma:

- realizzazione della porzione di edificio extrastandard in area esterna all'ambito del PIRUEA, da indicarsi da parte del Comune;
- redistribuzione interna al PIRUEA con recupero dell'area originariamente destinata al predetto edificio, al fine di ricavare maggiori superfici a verde e parcheggio;

Quanto sopra premesso e considerato che la proposta formulata dalla ditta IMMOBILIARE DA LIO Srl:

- a) rappresenta sicuramente una soluzione migliorativa rispetto alle previsioni del Programma vigente in quanto consentirebbe:
 - una migliore accessibilità e mobilità interna all'ambito di intervento del PIRUEA ;
 - un migliore assetto urbanistico-edilizio conseguente alla minor volumetria realizzata;
 - la possibilità di realizzare l'intervento di interesse pubblico in un'ambito meno precario dal punto di vista delle limitazioni correlate alla fascia di rispetto ferroviaria, consentendo di fatto una migliore valorizzazione del bene stesso che potrà inoltre essere opportunamente ubicato secondo criteri di funzionalità e razionalizzazione dal punto di vista della fruibilità collettiva;
- b) se accolta comporterebbe variante urbanistica al PIRUEA vigente con riduzione del carico urbanistico e modifica del distributivo interno, rientrante nei limiti indicati all'art. 11 della L.R. 61/1985 e, come tale, conforme alle previsioni del vigente PRG;
- c) nel merito della proposta traslazione dell'intervento pubblico, si ritiene che la stessa rappresenti un mero contenuto discrezionale del programma, peraltro già considerata sia dalla Regione in sede di approvazione che dal Comune in sede di convenzionamento, il cui accoglimento presuppone tuttavia l'individuazione di un sito adeguato sia sotto il profilo meramente funzionale che sotto quello urbanistico, dovendo necessariamente uniformarsi alle previsioni del vigente PRG;
- d) sul piano tecnico-esecutivo, dovrà essere necessariamente prevista la sottoscrizione di una nuova convenzione urbanistica, volta ad integrare quella già stipulata sia nei contenuti sostanziali che in quelli procedurali con particolare riferimento alle modifiche intervenute al Codice di Contratti;

Rilevato che in relazione alle considerazioni sopra svolte e tenendo conto delle ipotesi di utilizzo sino ad ora valutate, l'edificio di cui sopra potrebbe essere utilmente realizzato all'interno dell'area di proprietà comunale di Piazza del Donatore, in adiacenza/ampliamento dell'esistente edificio adibito a sede dell'AVIS, in quanto:

- rispondente al requisito di conformità urbanistica, avendo destinazione di zona Sc – standard urbanistici;
- presenta una posizione baricentrica rispetto al bacino di utenza cui lo stesso verrebbe destinato;
- adeguatamente accessibile e già dotata di idonei spazi di sosta e parcheggio;

Ritenuto per le considerazioni che precedono di dover procedere nel merito, stabilendo gli indirizzi di seguito riportati, nel rispetto dei quali la proposta avanzata dalla ditta IMMOBILIARE DA LIO Srl potrà essere favorevolmente accolta:

a) fasi di progettazione:

la proposta dovrà essere formulate nelle seguenti fasi progettuali:

- 1^ fase: variante urbanistica al Programma corredata dagli elaborati grafici, normativi e di analisi, previsti dal vigente R.E. per gli strumenti urbanistici attuativi e loro varianti;
progetto preliminare dell'opera pubblica extrastandard corredata dagli elaborati previsti dall'art. 18 del D.P.R. 554/1999;
- 2^ fase: progetto definitivo/esecutivo dell'opera pubblica extrastandard portante i contenuti previsti dagli artt. da 25 a 45 del D.P.R. 445/1999, da consegnare con le modalità e nei tempi stabiliti dalla convenzione urbanistica integrativa;
- b) ubicazione dell'opera pubblica:
l'opera pubblica prevista dal PIRUEA in argomento "costruzione porzione di edificio ad uso pubblico di mc. 790,00" dovrà essere ubicata sul terreno di proprietà comunale sito in località Capoluogo, Piazza del Donatore e catastalmente identificato al Fg. 2°, Mappale n. 1470/porz.;
- c) caratteristiche architettoniche e distributive:
l'intervento dovrà essere progettato come ampliamento dell'esistente palazzina attualmente adibita a sede AVIS. L'ampliamento dovrà essere sviluppato su di un solo piano fuori terra e sarà strutturato in vani modulari di dimensioni adeguate ad ospitare attività polivalenti, quali sedi di associazioni, salette riunioni, etc., oltre ad adeguati servizi igienici, secondo lo schema distributivo di massima allegato 1 alla presente deliberazione;
- d) caratteristiche tecnico-costruttive:
nella progettazione dovranno essere particolarmente curate le scelte afferenti le tecniche costruttive ed i materiali da impiegare, con particolare riferimento alle vigenti disposizioni in materia di contenimento energetico. Dovrà a tal fine essere valutata la possibilità di dotare l'edificio di impianto fotovoltaico.

LA GIUNTA COMUNALE

Acquisiti i prescritti pareri di cui agli artt. 49 comma 1 e 153 comma 5 del T.U. 8.08.2000 n. 267;

con voti favorevoli, unanimi e palesi,

DELIBERA

- 1) di approvare per le motivazioni svolte in premessa, gli indirizzi riportati nelle premesse del presente atto, da comunicare alla ditta IMMOBILIARE DA LIO Srl, per la formalizzazione della proposta di variante al P.I.R.U.E.A. denominato "Ex area ENEL ed area artigianale De Pazzi in Quarto d'Altino" anticipata con nota acquisita agli atti del Comune in data 12.12.2006 al n. 18063 di prot.

Con successiva apposita votazione, che consegue lo stesso risultato del precedente, il presente provvedimento viene dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi del comma 4° art. 134 del D. Lgs. 267/2000.

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA
(Art. 49 comma 1° T.U n. 267 del 18/08/2000)

REGOLARITA' TECNICA Favorevole

Quarto d' Altino, 10-11-2008.

Il Responsabile del servizio
F.to BARBIERI GIANMARIA

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
F.to BIANCHINI GIANNI

Il Segretario Generale
F.to NARDINI DR. AGOSTINO

Copia conforme all'originale, in carta libera, per gli usi consentiti dalla legge.

Lì, _____

Il Funzionario Incaricato

DICHIARAZIONE DI IMMEDIATA ESEGUIBILITA'

Ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del T.U. 18.08.2000 n. 267 la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile.

Il 11-11-08

Il Segretario Generale
F.to NARDINI DR. AGOSTINO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' **(Art. 134, 3° comma, T.U. 267/200)**

Si certifica che la su estesa deliberazione non soggetta a controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa E' DIVENUTA ESECUTIVA ai sensi del 3° comma, art. 134 T.U. 267/2000.

Il _____

Il Segretario Generale
F.to NARDINI DR. AGOSTINO