

OGGETTO: *VARIANTE N. 3 AL 3° COMPARTO DEL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO “PP7 Via Calle pace” VOLTA ALLA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE DI UNA PORZIONE DI AREA A VERDE PUBBLICO IN ESUBERO RISPETTO AGLI OBBLIGHI PREVISTI PER LEGGE*

Deliberazione di G.C. n. ____ del ____

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Abano Terme è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 4004 del 16 novembre 1999 e successive varianti parziali, di cui l'ultima denominata “ Variante n. 45”, approvata con delibera del consiglio comunale n. 40 del 31/07/2014;
- Il piano particolareggiato “PP7 Via Calle pace” è stato adottato con delibera di G.C. n° 64 del 18.04.2003 ed approvato con delibera di C.C. n° 67 del 22.09.2003.

Premesso altresì che con delibera del Consiglio Comunale n. 115 del 29.11.2004 è stato approvato lo schema di convenzione relativo al terzo comparto, successivamente modificato con delibere di Giunta Comunale n.ri 73 del 6 aprile 2005 e 30 del 01 marzo 2007;

Visto che Con atto del notaio G.Ponzi rep. n. 121275 del data 13.09.2005, veniva stipulata la convenzione tra l'amministrazione e la Ditta attuatrice, rappresentata dai Sig.ri M. G. e M. L., per dare attuazione al 3° comparto del suddetto Piano Particolareggiato , nonché la convenzione integrativa stipulata in data 3 aprile 2007 , davanti al Dott. Ponzi Giuseppe notaio in Monselice, rep. 130.484 rac. 16.592;

Visto altresì che con atto del notaio G.Ponzi rep. n. 152680 del 28.05.2015 la società "Terme Immobile Srl " cede e trasferisce a titolo gratuito al Comune di Abano Terme l'area adibita a strade, marciapiedi ed a verde pubblico, contraddistinta al N.C.T. Fg. 19 mappale 1106 , inoltre la stessa costituisce servitù perpetua di uso pubblico sempre a favore del Comune di Abano Terme delle aree destinate a portico censite in Catasto Fabbricati al Fg. 19 mappali 1147 e 1320 .

Viste le successive varianti apportate al 3° comparto dello strumento urbanistico, rispettivamente:

- Variante n° 1 al terzo comparto : approvata con delibera di C.P. n° 21 del 21.08.2005;
- Variante n° 2 al terzo comparto : approvata con delibera di C.C. n° 8 del 16.01.2007;

Considerato che Con lettera assunta al prot. n. 40901 in data 19.12.2013, la ditta Hotel Terme Belsoggiorno, ha inoltrato una richiesta ai fini di acquisire l'uso esclusivo dell'aree presenti all'interno del 3° Comparto PP7- via Calle Pace e più precisamente :

- Area da destinare a parcheggio privato contraddistinta dal fg. 19 mappale 1109 di mq . 9,00

COMUNE DI ABANO TERME

Regione del Veneto

Provincia di Padova



VARIANTE PARZIALE AL P.P. 7 "CALLE PACE"
RELATIVA AL COMPARTO N. 3

PROGETTO URBANISTICO ED ESECUTIVO

Tavolo12/BIS

ZONIZZAZIONE DI PROGETTO

Scala1:500

ProgettistaUfficio Tecnico Comunale
Architetto Marina Barbiero

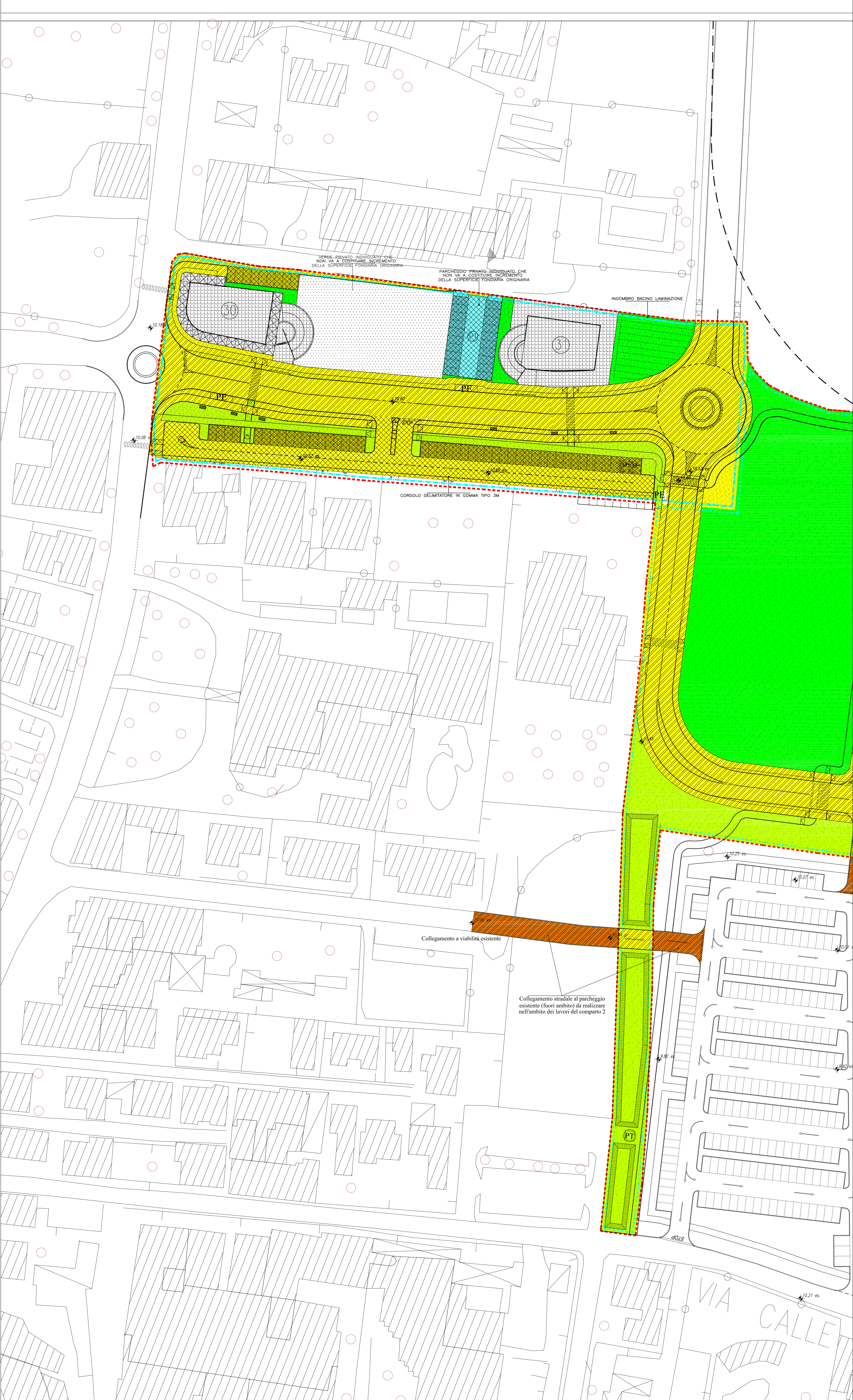
TIMBRE E FIRMA

DATA:Giugno 2015

AGGIORNAMENTI:

NOME FILE:

RIFERIMENTI:



- Perimetro di piano

Perimetro massimo inviluppo della superf. coperta

Fascia di rispetto stradale

Fascia di rispetto cimiteriale

Edifici esterni all'area

Edifici e lotti (a carattere indicativo) di progetto

Viabilità' pedonale e meccanica

Parcheggi

Verde privato (senza increm. sup. fondiaria)

Verde pubblico

OO.UU. Primaria

OO.UU. Secondaria

OO.UU. Secondaria oltre standard

Parcheggio privato (senza increm. sup. fondiaria)

OO.UU. Secondaria esterne al P.P. (fuori ambito)
- NOTA BENE: i comparti n. 1 e 2 non sono interessati dalla presente variante urbanistica
- DATI STEREOMETRICI URBANISTICI
- | DATI GENERALI DELL'INTERVENTO | | | | | |
|--|------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| DATI STEREOMETRICI GENERALI | | | | | |
| Perimetro 1° ambito d'intervento | | | mq. 50.571,85 | | |
| Perimetro 2° ambito d'intervento | | | mq. 25.172,73 | | |
| Perimetro 3° ambito d'intervento | | | mq. 11.264,95 | | |
| SUPERFICIE TOTALE AMBITI P.P. 7 | | | mq. 87.009,53 | | |
| DATI GENERALI ZONIZZAZIONE | | | | | |
| Superficie lotti per edifici di progetto | | | mq. 23.056,47 | | |
| Superficie viabilità pedonale e meccanica | | | mq. 17.446,83 | | |
| Superficie aree a parcheggio pubblico e privato | | | mq. 4.940,02 | | |
| Superficie aree a verde pubblico e di uso pubblico | | | mq. 40.198,24 | | |
| Superficie aree a verde privato | | | mq. 1.368,00 | | |
| SUPERFICIE TOTALE AMBITI P.P. 7 | | | mq. 87.009,53 | | |
| DATI URBANISTICI GENERALI | | | | | |
| Descrizione | Prescrizioni PP7 (da P.R.G.) | Previsioni di piano | di cui nel 1° comparto | di cui nel 2° comparto | di cui nel 3° comparto |
| Superficie territoriale | 87.010,00 | 87.009,53 | 50.571,85 | 25.172,73 | 11.264,95 |
| quota percentuale | | | 58,12 % | 28,93 % | 12,95 % |
| Servizi e spazi d'uso pubblico: (1) | | | | | |
| o verde | 56.720,00 | 57.645,04 | 32.151,54 | 19.469,85 | 6.023,65 |
| o parcheggi | 3.200,00 | 4.528,71 | 2.283,97 | 398,05 | 1.846,69 |
| Spazio P1 a parcheggio in proprietà privata (senza increm. sup. fond.) | | 411,31* | | | 411,31* |
| Spazio a verde privato in proprietà privata (senza increm. sup. fond.) | | 1.368,00** | | | 1.368,00** |
| Superficie fondiaria (per differenza) | 27.090,00 | 23.056,47 | 16.136,34 | 5.304,83 | 1.615,30 |
| Volume urbanistico a residenza | 33.700,00 | 33.700,00 | 20.249,00 | 10.080,00 | 3.371,00 |
| Volume urbanistico commerciale | 1.140,00 | 1.140,00 | // | // | 1.140,00 |
| Totale vol. urb. | 34.840,00 | 34.840,00 | 20.249,00 | 10.080,00 | 4.511,00 |
| Incremento L.R. 47/93 (15%) | + 5.226,00 = | + 5.226,00 = | + 3.037,00 = | + 1.512,00 = | + 677 = |
| Totale volume urbanistico | 40.066,00 | 40.066,00 | 23.286,00 | 11.592,00 | 5.188,00 |
| quota percentuale | | | 58,12 % | 28,93 % | 12,95 % |
| Abitanti insediabili | 258 | 258 | 155 | 77 | 26 |
- (1) : Per la viabilità' si fa riferimento al Punto 3 dizione "V e P aree pubbliche ...", dell'art. 11 delle N.T.A. di P.R.G.
- | DATI SUI LOTTI | | | | | |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------|--------------------------------|--------------------------|
| N° LOTTO | SUPERF. FONDIARIA MQ. | SUPERF. COPERTA MASSIMA MQ. | ALTEZZA MASSIMA ML. | VOLUME URBANISTICO MASSIMO MC. | NOTE |
| 1 | 611,90 | 217,20 | 8,00 | 850 | |
| 2 | 630,85 | 228,83 | 8,00 | 850 | |
| 3 | 630,62 | 228,79 | 8,00 | 850 | |
| 4 | 654,84 | 244,04 | 8,00 | 850 | |
| 5 | 685,97 | 261,16 | 8,00 | 850 | |
| 6 | 714,90 | 279,94 | 8,00 | 850 | |
| 7 | 714,99 | 280,00 | 8,00 | 850 | |
| 8 | 736,79 | 280,08 | 8,00 | 850 | |
| 9 | 728,68 | 288,41 | 8,00 | 850 | |
| 10 | 651,01 | 241,35 | 8,00 | 850 | |
| 11 | 728,10 | 288,06 | 8,00 | 850 | |
| 12 | 728,13 | 288,00 | 8,00 | 850 | |
| 13 | 750,00 | 302,10 | 8,00 | 850 | |
| 14 | 802,41 | 340,13 | 8,00 | 1.000 | |
| 15 | 984,61 | 423,98 | 9,50 | 2.000 | |
| 16 | 1.081,12 | 509,15 | 9,50 | 2.236 | |
| 17 | 712,81 | 278,60 | 8,00 | 850 | |
| 18 | 706,79 | 274,99 | 8,00 | 850 | |
| 19 | 637,05 | 230,55 | 8,00 | 850 | |
| 20 | 633,62 | 230,55 | 9,50 | 1.800 | |
| 21 | 926,29 | 328,73 | 8,00 | 850 | |
| 22 | 684,86 | 256,92 | 9,50 | 1.800 | |
| | 16.136,34 | 6.301,56 | | 23.286 | TOTALE 1° COMPARTO |
| A | 188,12 | // | // | // | |
| 23 | 777,53 | 297,47 | 8,00 | 1.100 | |
| 24 | 826,31 | 340,25 | 9,50 | 2.600 | |
| 25 | 591,71 | 204,71 | 8,00 | 1.000 | |
| 26 (2) | 1.399,10 | 353,57 | 9,50 | 2.100 | |
| 27 | 810,32 | 331,25 | 9,50 | 2.600 | |
| 28 (2) | | | | | |
| 29 | 711,74 | 278,49 | 9,50 | 2.192 | |
| | 5.304,83 | 1.969,47 | | 11.592 | TOTALE 2° COMPARTO |
| 30 | 803,72 | 622,69 | 9,50 | 2.434 | 1311 comm. + 1123 resid. |
| 31 | 811,58 | 360,68 | 9,50 | 2.754 | |
| | 1.615,30 | 983,37 | | 5.188 | TOTALE 3° COMPARTO |
| TOTALE | 23.056,47 | 9.090,67 | | 40.066 | |
| Incremento P.P. 7 (15%) | 27.090,00 | // | 9,50 | 34.840+15%= 40.066 | |
- | | 1° COMPARTO | | 2° COMPARTO | | 3° COMPARTO | | TOTALE |
|--|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|------------|
| | VALORI MINIMI DI L.R. 61/85 | VALORI PREVISTI DAL P.P. | VALORI MINIMI DI L.R. 61/85 | VALORI PREVISTI DAL P.P. | VALORI MINIMI DI L.R. 61/85 | VALORI PREVISTI DAL P.P. | |
| Parcheggio primario | 542,50 | 2.283,97 | 269,50 | 398,05 | 465,57 | 1.846,69 | 4.528,71 |
| Verde primario ed aggiuntivo | 1.230,00 | 1.284,89 | 616,00 | 644,10 | 208,00 | 306,51 | 2.235,50 |
| Standard secondario | 3.720,00 | 3.860,22 | 1.848,00 | 3.513,90 | 624,00 | 869,83 | 8.243,95 |
| Verde ad uso pubblico in eccedenza rispetto a LR 61/85 (proprietà privata) | 18.869,89 | | 10.289,35 | | | 559,52 | 29.718,76 |
| Spazio P1 a parcheggio in proprietà privata (senza increm. sup. fond.) | | | | | | 411,31* | 411,31* |
| Spazio a verde privato in proprietà privata (senza increm. sup. fond.) | | | | | | 1.368,00** | 1.368,00** |
| Viabilità pedonale e meccanica | | 8.136,54 | | 5.022,50 | | 4.287,79 | 17.446,83 |
| Lotti edificabili | | 16.136,34 | | 5.304,83 | | 1.615,30 | 23.056,47 |
| TOTALE | | 50.571,85 | | 25.172,73 | | 11.264,95 | 87.009,53 |
- VARIANTE 3 AL 2° COMPARTO APPROVATA CON DELIBERA C.C. n. 9 del 28.01.2009
ov) Modifica dati urbanistici sui lotti
VARIANTE 3 AL 3° COMPARTO APPROVATA CON DELIBERA C.C. n. del
* Aumento area a parcheggio privato di mq. 9,00
** Aumento area verde privato di mq. 1.368,00
*** Area Totale mq. 1.377,00 (1.368,00+ 9,00)
- NOTA BENE: i dati riportati in tabella prescindono dalle superfici delle piazzole ecologiche

CITTA' DI ABANO TERME

STAZIONE DI CURA, SOGGIORNO E TURISMO

UFFICIO TECNICO



***VARIANTE N. 3 AL 3° COMPARTO DEL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "PP7 Via Calle pace"
VOLTA ALLA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE DI UNA PORZIONE DI AREA A VERDE
PUBBLICO CEDUTO IN ESUBERO RISPETTO AGLI OBBLIGHI PREVISTI PER LEGGE***

RELAZIONE TECNICA



Progettista:

Arch. Marina Barbiero

DATA :

- Area da svincolare dalla servitù di uso pubblico e da destinare a verde privato contraddistinta dal fg. 19 mappali 1105, 1107 di mq. 1.368,00.

Preso atto inoltre che con tale richiesta di acquisizione, risulta opportuno predisporre una variante al 3° comparto "PP7 Via calle Pace" , e per la stessa la procedura di variante a Piano Attuativo è prevista con l'adozione da parte della Giunta Comunale, come previsto dalla Legge Regionale 11/2004 e ss.mm.ii. art. 20 comma 1 ;

Ritenuto che per procedere alla verifica di un eventuale esubero di spazi pubblici all'interno del piano denominato PP7 "via Calle pace" e analizzare la possibilità, attraverso una variante allo stesso, di accogliere la richiesta inoltrata dal privato, si rende necessario modificare la tavola 12 bis "Zonizzazione di progetto" con la quale viene esclusa, dallo standard del piano particolareggiato, un'area di mq. 1.368,00 censita nel NCT nel fg. 19 mappali 1105 e 1107 , da svincolare dalla servitù di uso pubblico riconoscendo quindi l'uso esclusivo dell'area già di proprietà della ditta Hotel Terme Belsoggiorno a fronte delle corrisposizioni da parte del privato , titolare Belsoggiorno, a favore del Comune del valore che verrà determinato con separato atto, e cedere un'area di mq. 9,00 censita nel NCT nel fg. 19 mappale 1109 ricadente all'interno del patrimonio immobiliare di questo Comune specificando che i beni sopracitati fanno parte del piano di alienazione e valorizzazione, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 27/04/2015 ai sensi dell'art.58 D.L. 112/08 convertito in Legge il 6 agosto 2008, destinando l'area da verde pubblico a spazio a parcheggio in proprietà privata senza incrementare la superficie fondiaria;

Appurato che gli spazi pubblici ricavati nello Strumento Urbanistico Attuativo, individuati nella tavola 12 bis - Zonizzazione di progetto, risultano avere un'eccedenza di aree destinate a verde pubblico e strade di complessivi mq. 2.302,04 (mq. 59.022,04 - 56.720,00 rispettivamente suddivisi e distribuiti nel 1°, 2° e 3° comparto) come rilevabile dallo strumento stesso ed al sopradetto elaborato;

Appurato altresì che il cambio di destinazione da verde uso pubblico in proprietà privata a verde privato e l'ulteriore incremento dell'area a parcheggio privato, ha prodotto una lieve riduzione degli spazi pubblici, mantenendo comunque un esubero, rispetto agli obblighi previsti dallo Strumento urbanistico attuativo , di mq 925,04 (mq 57.645,04 – mq. 56.720,00);

Ritenuto di poter procedere all'adozione della presente variante allo strumento attuativo, redatta dall'ufficio tecnico secondo le indicazioni e gli indirizzi dettati dall' Amministrazione comunale composta dai seguenti documenti:

- Relazione Tecnica

PREMESSA

Il piano particolareggiato "PP7 Via Calle pace" è stato adottato con delibera di G.C. n° 64 del 18.04.2003 ed approvato con delibera di C.C. n° 67 del 22.09.2003.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 115 del 29.11.2004 è stato approvato lo schema di convenzione relativo al terzo comparto, successivamente modificato con delibere di Giunta Comunale n.ri 73 del 6 aprile 2005 e 30 del 01 marzo 2007.

Con atto del notaio G.Ponzi n. 121275 in data 13.09.2005, veniva stipulata la convenzione tra l'amministrazione e la Ditta attuatrice, rappresentata dai Sig.ri Merlin Giancarlo e Manin Letizia, per dare attuazione al 3° comparto del suddetto Pano Particolareggiato, nonché la convenzione integrativa stipulata in data 3 aprile 2007, davanti al Dott. Ponzi Giuseppe notaio in Monselice, rep. 130.484 rac. 16.592.

Successivamente, sono state apportate al 3° comparto dello strumento urbanistico attuativo le seguenti varianti:

- Variante n. 1 al 3° comparto : approvata con delibera di C.P. n° 21 del 21.08.2005;
- Variante n. 2 al 3° comparto : approvata con delibera di C.C. n° 8 del 16.01.2007;

In seguito è stato apportato al 2° comparto dello strumento urbanistico una variante approvata con delibera C.C n° 9 del 28.01.2009 che va a modificare, sia nelle norme tecniche di attuazione del piano particolareggiato che nelle tavole di progetto l'apposita tabella "Dati sui lotti", il volume urbanistico massimo fuori terra assegnato a ciascun lotto.

Con lettera assunta al prot. n. 40901 in data 19.12.2013, la ditta Hotel terme Belsoggiorno, ha inoltrato una articolata richiesta ai fini di acquisire l'uso esclusivo dell'area, censita al fg. 19 mappali 1105 e 1107 di mq. 1368, già di proprietà della ditta richiedente, gravata da una servitù di uso pubblico riportata in convenzione con atto del notaio G.Ponzi n. 121275 in data 13.09.2005.

Inoltre la stessa Ditta chiede l'acquisto di un tratto di via Parini prospiciente l'albergo di mq. 280 circa destinata come area CH e l'acquisto delle aree di proprietà comunale censite al fg. 19 mappale 1109 di mq. 9,00 e mappale 1110 di mq. 86,00.

- tavola 12 bis "Zonizzazione di progetto"

accertato:

che non vi sono riduzioni di standard urbanistici rispetto al dimensionamento del PRG;
che la modifica richiesta non apporta modifiche alla potenzialità edificatoria del Piano Particolareggiato rimanendo invariato il volume originariamente approvato;

Visti l'articoli 19 e 20 della L.R.11/2004;

Preso atto che la variante al Piano Attuativo non va a compromettere il dimensionamento del piano né lo standard previsto dal P.R.G. vigente;

Visto il testo unico n° 267/2000;

Visto il vigente statuto Comunale;

Acquisiti i pareri di regolarità, riportati in calce al presente provvedimento ai sensi dell'art. 49 del T.U. n 267/200;

D E L I B E R A

1) Di adottare la variante n 3 al 3° comparto del piano attuativo denominato "pp7 via calle pace" volta alla modifica della destinazione di una porzione di area a verde pubblico in esubero rispetto agli obblighi previsti per legge composta dai seguenti documenti:

- Relazione Tecnica
- tavola 12 bis "Zonizzazione di progetto"

2) Di dare atto che:

- a) La tavola 12 bis "Zonizzazione di progetto" è stata adeguata con gli aggiornamenti in premessa illustrati;
- b) La variante non altera il dimensionamento del Piano Attuativo e del PRG come si evince dalla relazione tecnica;
- c) La procedura di pubblicazione della variante viene effettuata con le modalità di cui all'articolo 20, della Legge Regionale n. 11/2004.

3) di escludere dallo standard urbanistico l'area di mq. 1.368,00 censiti nel NCT nel fg. 19 mappali 1105 e 1107 , da svincolare dalla servitù di uso pubblico riconoscendo quindi l'uso esclusivo della stessa già di proprietà della ditta richiedente priva dello jus aedificandi.

4) di svincolare l'area di mq. 9,00 censiti nel NCT nel fg. 19 mappale 1109 ricadente all'interno del patrimonio immobiliare di questo Comune e introdotto nel piano di alienazione e valorizzazione, con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 27/04/2015, ai sensi dell'art.58 D.L. 112/08 convertito in Legge il 6 agosto 2008, destinando l'area da verde pubblico a spazio a parcheggio in proprietà privata senza incrementare la superficie fondiaria.

3) Di specificare che il deposito della variante n 3 al 3° comparto del piano attuativo denominato "pp7 via calle pace", presso la segreteria del Comune, dovrà avvenire entro 5

In seguito si riportano la suddette aree catastali , evidenziate con colore giallo, ricadenti all'interno dello strumento urbanistico attuativo "PP7 - via Calle Pace".



3° comparto del Piano Particolareggiato "PP7 - via Calle Pace"

Per procedere alla verifica di un esubero di spazi pubblici all'interno del piano e analizzare la possibilità, attraverso una variante allo stesso, di accogliere la richiesta inoltrata dal privato di escludere dallo standard urbanistico le aree censite al fg. 19 mappali 1105, 1107 e 1109 , si rende necessario aggiornare lo strumento urbanistico secondo quanto attuato.

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

L'area in argomento è destinata dal Piano Particolareggiato come area a verde pubblico secondario eccedente gli standards.

(cinque) giorni, dalla data del presente provvedimento di adozione, per una durata di 10 (dieci) giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia a mezzo di avviso da pubblicare all'Albo Pretorio comunale, nonché a mezzo di manifesti;

- 4) Di dare atto che nei 20 (venti) giorni successivi i proprietari degli immobili possono presentare opposizione, mentre chiunque può presentare osservazioni alla variante adottata;
- 5) Di dare atto che per la presente variante viene data attuazione a quanto disciplinato dal D.Lgs.33/2013 in ordine alla sua preventiva pubblicazione.

Rispetto agli standards primari e secondari di legge, lo Strumento Urbanistico Attuativo prevede un'eccedenza di aree destinate a verde pubblico di complessivi mq. 33.329,21 (mq. 19.065 + 11.983,35 + 2.280,86 rispettivamente per il 1°, 2° e 3° comparto) come rilevabile dal seguente prospetto estrapolato dallo strumento attuativo ed elaborato.

	piano generale			1° comparto			2° comparto			3° comparto		
	LR 61/85	PP	delta	LR 61/85	PP	delta	LR 61/85	PP	delta	LR 61/85	PP	delta
verde 1 ^a	2.054,00	2.235,50	181,50	1.230,00	1.284,89	54,89	616,00	644,10	28,10	208,00	306,51	98,51
verde 2 ^a	6.192,00	8.252,95	2.060,95	3.720,00	3.860,22	140,22	1.848,00	3.513,90	1.665,90	624,00	878,83	254,83
verde ecc.		31.086,76	31.086,76		18.869,89	18.869,89		10.289,35	10.289,35		1.927,52	1.927,52
totali	8.246,00	41.575,21	33.329,21	4.950,00	24.015,00	19.065,00	2.464,00	14.447,35	11.983,35	832,00	3.112,86	2.280,86

Analizzando gli spazi pubblici ricavati nello Strumento Urbanistico Attuativo, individuati nella tavola 12 bis - Zonizzazione di progetto, si evince un'eccedenza di aree destinate a verde pubblico e strade di complessivi mq. 2.302,04 (mq. 59.022,04 - 56.720,00 rispettivamente suddivisi e distribuiti nel 1°, 2° e 3° comparto) come rilevabile dal seguente prospetto anch'esso estrapolato dallo strumento attuativo ed al sopradetto elaborato.

Non vengono presi in considerazione nella verifica i dati relativi al parcheggio, abbondantemente soddisfatti, in quanto l'oggetto della richiesta interessa solo le aree a verde ricordando che il PRG ricomprende all'interno anche le aree destinate alla viabilità.

Descrizione Quota parte	Prescrizioni PP7 (da PRG)	Previsioni di Piano	delta	1° comparto 58,12%	2° comparto 28,93%	3° comparto 12,95%
Superficie territoriale	87.010,00	87.009,53		50.571,85	25.172,73	11.264,95
Spazi a servizi d'uso pubblico						
- a verde	56.720,00	59.022,04	2.302,04	32.151,54	19.469,85	7400,65
- a parcheggi	3.200,00	4.528,71	1.328,71	2.283,97	398,05	1846,69
Spazi P1 a parcheggio in proprietà privata (senza increm. sup. fond.)		402,31				402,31

Vista l'eccedenza di verde ad uso pubblico riscontrata nella precedente tabella, per soddisfare le richieste del richiedente, si procede alla variante allo strumento urbanistico che consiste nel modificare la tavola 12/bis "Zonizzazione di progetto", con la quale si esclude, dallo standard del piano particolareggiato, un'area di mq. 1.377,00 così suddivisa:

Deliberazione di Giunta Comunale

OGGETTO: *VARIANTE N. 3 AL 3° COMPARTO DEL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO “PP7 Via Calle pace” VOLTA ALLA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE DI UNA PORZIONE DI AREA A VERDE PUBBLICO IN ESUBERO RISPETTO AGLI OBBLIGHI PREVISTI PER LEGGE*

Ai sensi dell'art. 49 del D.L.vo 18 agosto 2000, n. 267 “Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali”, sulla proposta di deliberazione in oggetto si esprime, in ordine alla regolarità tecnica.

Parere Favorevole

- in ordine alla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE SETTORE TECNICO

Dott. Filippo Pagano

- mq. 1.368,00 censiti nel NCT nel fg. 19 mappali 1105 e 1107 , da svincolare dalla servitù di uso pubblico riconoscendo quindi l'uso esclusivo della stessa già di proprietà della ditta richiedente priva dello jus aedificandi.

- mq. 9,00 censiti nel NCT nel fg. 19 mappale 1109 ricadente all'interno del patrimonio immobiliare di questo Comune da introdurre nel piano di alienazione e valorizzazione, ai sensi dell'art.58 D.L. 112/08 convertito in Legge il 6 agosto 2008, destinando l'area da verde pubblico a spazio a parcheggio in proprietà privata senza incrementare la superficie fondiaria.

Contestualmente sono stati eseguiti gli opportuni adeguamenti dei dati stereometrici del piano particolareggiato, come risulta dal seguente prospetto riepilogativo:

Descrizione Quota parte	Prescrizioni PP7 (da PRG)	Previsioni di Piano	delta	1° comparto 58,12%	2° comparto 28,93%	3° comparto 12,95%
Superficie territoriale	87.010,00	87.009,53		50.571,85	25.172,73	11.264,95
Spazi a servizi d'uso pubblico						
- a verde	56.720,00	57.645,04***	925,04***	32.151,54	19.469,85	6.023,65***
- a parcheggi	3.200,00	4.528,71	1.328,71	2.283,97	398,05	1.846,69
Spazi P1 a parcheggio in proprietà privata (senza increm. sup. fond.)		411,31*				411,31*
Spazio a verde privato in proprietà privata (senza increm. sup. fond.)		1.368,00**				1.368,00**

* Area da destinare a parcheggio privato contraddistinta dal fg. 19 mappale 1109 di mq . 9,00

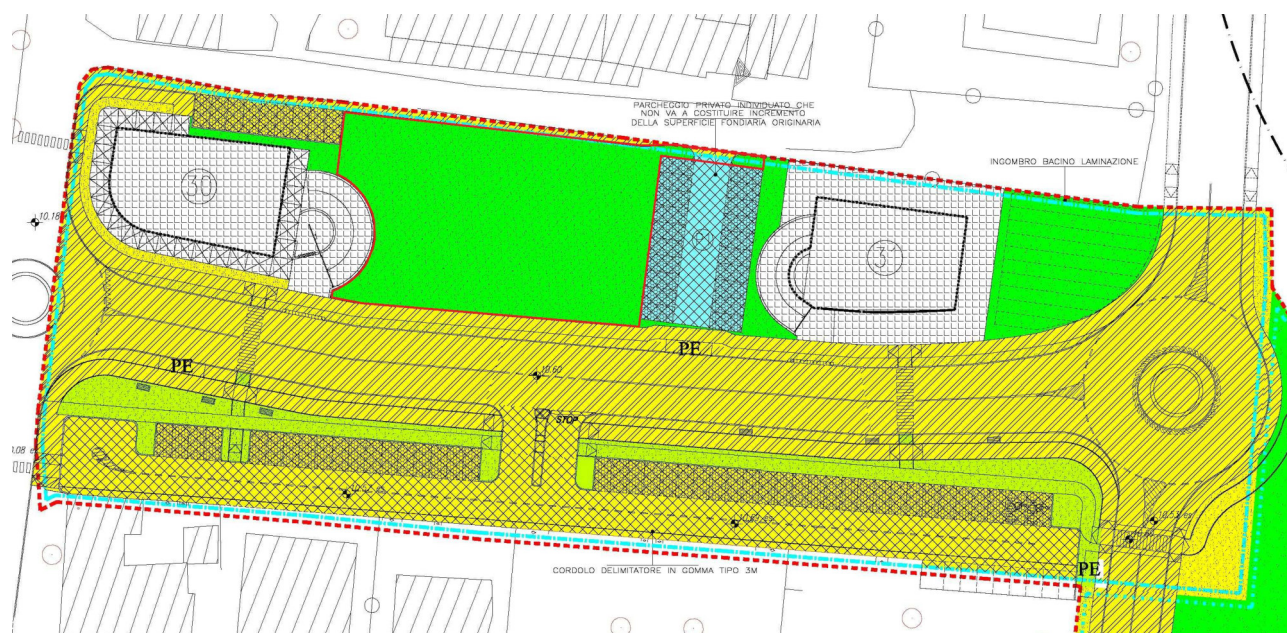
** Area da svincolare dalla servitù di uso pubblico e da destinare a verde privato contraddistinta dal fg. 19 mappali 1105, 1107 di mq. 1.368,00

*** Area Totale mq. 1.377,00 (1.368,00+ 9,00)

Come si evince dal prospetto, il cambio di destinazione da verde uso pubblico in proprietà privata a verde privato e l'ulteriore incremento dell'area a parcheggio privato, ha prodotto una lieve riduzione degli spazi pubblici, mantenendo comunque un esubero, rispetto agli obblighi previsti dallo SUA, di mq 925,04 (mq 57.645,04 – mq. 56.720,00).

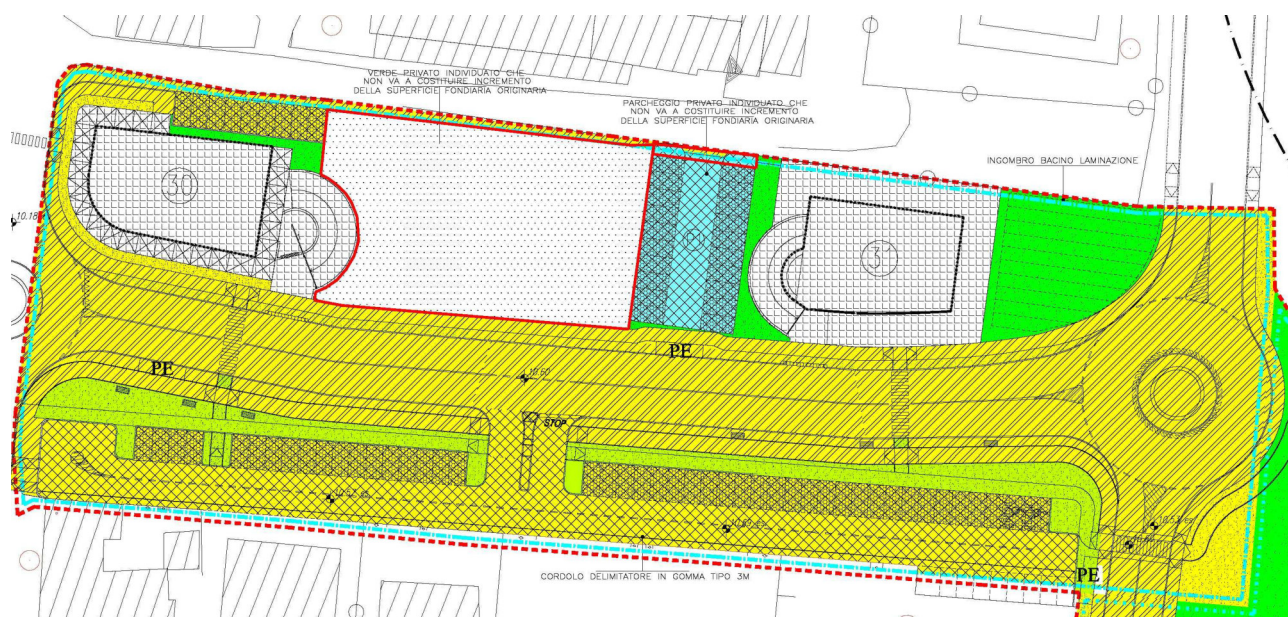
Pertanto, la trasformazione dell'area, di circa 1.377,00 mq, non va a compromettere il dimensionamento del piano attuativo in quanto la presente variante 3 riduce le aree destinate a verde pubblico, mantenendo comunque un esubero di standard rispetto agli obblighi di legge.

Si riporta, di seguito, l'estratto della planimetria del piano attuativo vigente evidenziando, con colore rosso, l'area in questione:



Piano Particolareggiato - 3° Comparto - Vigente

Si riporta infine una planimetria del piano attuativo evidenziando, con colore rosso, la proposta di variante.



Piano Particolareggiato - 3° Comparto - Proposta di modifica

La variante n. 3 al 3° comparto del Piano Particolareggiato " PP7 - via Calle Pace" in argomento consiste quindi nell'apportare modifiche alla tavola 12/bis "Zonizzazione di progetto", ovvero l'inserimento di una nuova retinatura per l'individuazione dell'area destinata a verde privato , incrementare l'area a parcheggio privato e aggiornare sia i relativi dati stereometrici urbanistici che i dati sui lotti in funzione anche alle modifiche apportate nelle norme tecniche di attuazione approvate successivamente con la variante 3 al 2° comparto.

VERIFICA DIMENSIONAMENTO PRG

Analizzando la tabella sotto riportata , si evince che nonostante la riduzione degli standard in esubero rispetto agli obblighi di legge ottenuti con la presente variante , lo SUA continua a mantenere un'eccedenza di area destinata a verde pubblico di complessivi mq. 31.952,21 (mq. 19.065 + 11.983,35 + 903,86 rispettivamente per il 1°, 2° e 3° comparto).

	piano generale			1° comparto			2° comparto			3° comparto		
	LR 61/85	PP	delta	LR 61/85	PP	delta	LR 61/85	PP	delta	LR 61/85	PP	delta
verde 1 ^a	2.054,00	2.235,50	181,50	1.230,00	1.284,89	54,89	616,00	644,10	28,10	208,00	306,51	98,51
verde 2 ^a	6.192,00	8.243,95	2.060,95	3.720,00	3.860,22	140,22	1.848,00	3.513,90	1.665,90	624,00	869,83	245,83
verde ecc.		29.718,76	29.718,76		18.869,89	18.869,89		10.289,35	10.289,35		559,52	559,52
totali	8.246,00	40.198,21	31.952,21	4.950,00	24.015,00	19.065,00	2.464,00	14.447,35	11.983,35	832,00	3.112,86	903,86

Pertanto l'introduzione della presente variante allo strumento urbanistico con l'effetto di diminuire gli standard in esubero, non compromettono il complessivo dimensionamento del Piano Regolatore.

ALLEGATI

Al fine di procedere all'approvazione della variante n° 3 del Piano Particolareggiato denominato "PP7 Via Calle pace" si allega alla presente relazione, che fa parte integrante della variante stessa, il seguente documento:

- tavola 12/bis "Zonizzazione di progetto"

Il Progettista

Arch. Marina Barbiero