

**ADOZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA "J"
DEL CENTRO STORICO DI MIRANO APPROVATO CON DCC 77/2007**

PREMESSO CHE:

- Il Comune di Mirano è dotato di Variante Generale al P.R.G. del Centro Storico approvata con D.G.R. n. 1151 del 18 aprile 2003;
- data 30.05.06 con prot. 26424 successivamente integrata in data 16.02.2007 prot. 8779 è stata presentata domanda (pratica n. URB 7/2006) per la realizzazione del Piano di Recupero J del Centro Storico dalle ditte M.E.G.A. snc, FINSAIA srl, Tonolo Marina in qualità di proprietarie dei terreni situati in Comune di Mirano, censiti al N.C.T. come segue: fg. 22, mapp. 268, 320, 376, 269 (porz.), 228 (porz.);
- che tale area è urbanisticamente classificata quale zona di degrado soggetta quindi a Piano Attuativo e disciplinata dal combinato disposto degli artt. 21 e 23 delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Centro Storico;
- il Comune di Mirano è proprietario di porzione del mapp. 228, esterno al perimetro del P. di R "J", corrispondente a parte dello scoperto dell'ex scuola Petrarca, di superficie pari a 145,70 mq, su cui il PRG del Centro Storico prevede la realizzazione di un passaggio pubblico pedonale e l'istituzione di una servitù di passaggio carrabile a favore del nuovo edificio da costruire nel P.di R. "J";
- il 16.02.07, con prot. 8734, le ditte M.E.G.A. snc, FINSAIA srl e Tonolo Marina hanno fatto richiesta di autorizzazione per la costituzione di servitù di accesso carraio attraverso lo scoperto dell'ex scuola Petrarca, al fine di dare attuazione al piano di recupero "J";
- il progetto prevedeva anche la realizzazione di sottoservizi in corrispondenza della servitù di passaggio e che pertanto si è istituita anche una servitù per reti tecnologiche interrate oltre che per il passaggio carrabile;
- il costo delle opere di urbanizzazione da eseguire anche fuori ambito per l'attivazione del piano di recupero ammontano ad € 116.202,00 e che lo scomputo di tale importo dagli oneri di urbanizzazione era molto limitato (poco più del 10% dell'importo);
- il 16.04.07 la perizia di stima aveva stabilito un valore per l'istituzione della servitù di passaggio e per la realizzazione delle reti tecnologiche interrate per un importo pari a € 33.642,00, senza tener conto del rilevante interesse pubblico di creare una fitta rete di passaggi di collegamento e di attraversamento di aree del centro storico che contribuiscono alla fruizione della città da parte di tutti i cittadini;
- il 26.04.2007 con Delibera di Giunta Comunale n. 84 è stato adottato con prescrizioni, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/04, il progetto per l'attivazione del piano di recupero di iniziativa privata "J" del Centro Storico redatto dall'arch. Nevio Rostellato iscritto all'Ordine degli Architetti di Venezia al n. 1788, presentato dalla ditta richiedente nonchè il relativo schema di convenzione redatto ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04 per la realizzazione del P.d.R. "J";
- il 10.07.2007 con protocollo della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio n. 15929 si esprime parere favorevole all'intervento sulla recinzione all'ex scuola Petrarca;

- il 16.07.2007 la ditta Zanta Franca e Marina presentano un'osservazione (oltre i termini) all'adottato PdR "J" ponendo in particolare l'attenzione che la recinzione della ex scuola Petrarca sia tutelata;
- il 24.07.2007 con protocollo della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio n. 17002 sospende l'autorizzazione n. 15929 in merito all'intervento sulla recinzione all'ex scuola Petrarca;
- il 24.07.2007 si procede a un sopralluogo congiunto con tecnici del Comune e della Soprintendenza per valutare la fattibilità dell'intervento sulla recinzione;
- il 14.08.2007 con protocollo della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio n. 18770 si esprime parere favorevole definitivo all'intervento sulla recinzione all'ex scuola Petrarca prescrivendo tuttavia che la luce del foro sia ridotta da 3,50 a 3 ml;
- il 19.09.2007 è stato approvato il P. di R. "j" con Delibera di Consiglio Comunale n. 77 *"Controdeduzione all'osservazione presentata e approvazione PdiR "J" del centro storico. ditte: MEGA snc, FINSAIA srl, Tonolo Marina, adottato con D.G.M. n. 84 del 26.04.07"*;
- la Delibera di approvazione 77/2008 del PdR "J" aveva deciso che il compenso che la ditta doveva riconoscere al Comune per l'istituzione della suddetta servitù poteva essere detratto dal costo delle opere di urbanizzazione a carico della ditta stessa;
- il 15.02.2008 con Atto di rep. n. 13394 del Notaio Antonio Dussin di Mira è stata stipulata la Convenzione Urbanistica tra il comune di Mirano e le ditte interessate;
- il 18.02.2008 Denuncia Inizio Attività 82/08;
- il 19.05.2008 inizio lavori (prot. 28083/08);
- il 16.10.2008 con prot. 54925 il Sindaco comunica alle ditte proprietarie del PdR "J" che per motivi riorganizzativi di Piazzale Garibaldi l'accessibilità al medesimo sia rivista prevedendo l'accesso carraio da via della Vittoria anziché dal parcheggio esistente;
- il 29.05.2008 a seguito di un sopralluogo effettuato da tecnici del settore LLPP si prende atto di cedimenti sul muro di cinta di divisione tra la ex scuola Petrarca e le confinanti proprietà;
- Il 27.08.2008 con prot. 46655 il settore LLPP comunica all'Amministrazione e ai rispettivi proprietari confinanti la stima e la relativa ripartizione dei costi per il restauro del muro della ex scuola Pretarca;
- il 01.12.2008 con prot. il Prof. Avv. Gianfranco Perulli a nome delle ditte proprietarie del piano "J" chiede chiarimenti in merito alla variante richiesta nonché i tempi di attuazione;
- il 18.02.2009 con prot. 9938 il Sindaco assicura la proprietà che la convenzione sottoscritta è valida a tutti gli effetti di legge e illustra i tempi e le modalità per procedere alla variante urbanistica;
- il 06.03.2009 con prot. 63132 il Prof. Avv. Gianfranco Perulli a nome delle ditte proprietarie del piano "J" chiede ulteriori chiarimenti in merito alla richiesta di variante ventilando altresì la possibilità di un ricorso al TAR venendo messi in discussione diritti acquisiti;
- Il 26.03.2009 il Sindaco comunica alla ditta proprietaria i tempi per procedere alla variante urbanistica nonché alla necessità di sottoscrivere una nuova convenzione;
- il 27.05.2009 le ditte proprietarie trasmettono gli elaborati per la variante accesso al PdR "J";

- il 31.07.2009 con prot. 38692 lo studio legale Alba per conto dei sig. Bernardo Giampaolo e Giovanni diffida l'Amministrazione a far utilizzare la stradina da via della Vittoria per accedere al fabbricato del PdR "J" in quanto in difformità alle previsioni del PRG;
- il 31.07.2009 con prot. 38333 il Dirigente dell'Area 3 comunica alle ditte, stante l'assetto normativo urbanistico esistente, l'impossibilità di procedere con la variante richiesta in quanto in difformità al PRG vigente e invita la proprietà a procedere a quanto convenzionato con il Comune;
- il 14.01.2010 con atto di repertorio n. 36799 presso lo studio del Notaio Avv. Ernesto Marciano di Mestre le ditte proprietarie del P. di R. "J" vendono le rispettive quote all'Immobiliare Garibaldi s.r.l. con sede a Mestre -Venezia Piazzetta Gaetano Zorzeton 1;
- il 29.03.2010 con prot. 17573 viene trasmessa la polizza fideiussoria a garanzia degli obblighi assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte della Immobiliare Garibaldi s.r.l.;
- il 13.08.2010 D.I.A. n. 417/2010 per variante piano interrato;
- il 30.09.2011 viene presentata una richiesta di proroga del fine lavori (prot. 45149) per gravi motivi personali e per la predisposizione di un progetto per la sistemazione della mura;
- il 26.06.2012 SCIA n. 368/12 sullo stato attuale dei lavori eseguiti prima della scadenza della DIA n. 83/2008 in data 30.06.2012;
- il 12.04.2013 SCIA n. 203/13 per riattivazione dei lavori con completamento opere di finitura del fabbricato e opere di urbanizzazione;
- il 07.11.2012 presentata scia per modifiche accesso carraio proprietà Tonolo Marina;

CONSIDERATO che l'Immobiliare Garibaldi spa, divenuta comproprietaria assieme alla ditta Farinati Pietro e Maccapani Guja dell'adiacente Piano di Recupero "I", (comunicazione prot. 33071 del 20.07.2012) ha presentato il 21.06.2013 con prot. 28131 una richiesta di variante al Piano di Recupero "J" successivamente integrata il 03.10.2013 con prot. 44015 che consiste principalmente:

- a) Allargamento del piano interrato per la predisposizione dei posti auto a favore dell'edificio 580B previsto nel piano di Recupero "I" con l'accesso previsto da Piazzale Garibaldi;
- b) modifica del materiale di rivestimento degli spazi esterni con cubetti di porfido posati a correre anziché mattoni in piani tipo Solava;
- c) modifica della recinzione a confine con la ex Scuola Petrarca ed in particolare l'allargamento dell'accesso carraio da 3.00 a 3.50 metri lungo il lato nord e la realizzazione di un accesso pedonale, da utilizzarsi come uscita di sicurezza, di larghezza utile pari a 1.20 metri;
- d) rimozione dei paletti dissuasori previsti in corrispondenza dei predetti accessi all'ex scuola Petrarca;
- e) sostituzione del grigliato in cotto posto sopra la recinzione lato ovest di proprietà Tonolo Marina con un cordolo di c.a., avente pure funzione di rinforzo e collegamento degli elementi in blocchi di calcestruzzo della recinzione stessa, data l'impossibilità di recuperare sul mercato elementi analoghi a quelli esistenti;
- f) modifica del percorso della canaletta raccogli acque in corrispondenza della piazzetta a nord dell'edificio per adeguarla alla nuova conformazione dell'interrato e della bocca di lupo;

g) Eliminazione della servitù pubblica prevista sul portico dell'edificio.

VISTI ed esaminati da parte del servizio urbanistica gli elaborati della succitata istanza predisposti dall'architetto Nevio Rostellato con studio in via Nazionale 16 Mira (VE) e iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Venezia con il n. 1788.

PRESO ATTO che:

- non essendovi modificazioni significative delle opere di urbanizzazione di rete e al progetto edificatorio, mantengono validità i pareri già espressi dagli Enti erogatori dei sottoservizi;
- la proposta di variante da coerenza e uniformità all'intera area comprendendo entrambi i piani di ricupero;
- la richiesta è consentita dalle NTA del Centro storico all'art. 23 PdR "T" terzultimo comma "*I parcheggi privati possono essere realizzati anche interrati e in continuità con quelli dei piani H e J. E' ammesso realizzare la rampa di accesso all'interrato sullo spazio scoperto destinato a piazza, purché accostata all'edificio e sprovvista di sovrastrutture che impediscano la percezione di spazio scoperto.*"
- l'aggravio di servitù da Piazzale Garibaldi, per consentire l'accesso carraio all'interrato delle unità abitative del P. di R. "T", sarà compensato dall'ampliamento dello spazio pubblico della nuova piazzetta che verrà realizzata a nord dell'edificio 580B eliminando la rampa di accesso all'interrato del P.di R. "T";

RITENUTO necessario prevedere la sottoscrizione di una nuova convenzione stante la modifica delle aree da sottoporre a servitù d'uso pubblico ovvero la soppressione della servitù d'uso pubblico insistente sul portico e l'aggravio di servitù da Piazzale Garibaldi a favore dell'edificio 580B previsto nel PdR "J";

RITENUTO altresì di confermare le prescrizioni imposte con la delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 19.09.2007;

VERIFICATO che l'atto è stato preventivamente pubblicato presso il sito del Comune di Mirano ai sensi dell'art. 39 comma 1 del Decreto Legislativo n. 33 del 14 marzo 2013.

ACQUISITI I PARERI del responsabile di Servizio per la regolarità dell'atto sotto l'aspetto tecnico, espresso ai sensi dell'art. 49 del D.L.vo 18.08.00, n. 267 ed inserito nella presente deliberazione;

CON VOTI Favorevoli Contrari Astenuti espressi nei modi di legge,

DELIBERA

1. **LE PREMESSE** fanno parte integrante della presente deliberazione;

2. **DI ADOTTARE** la variante al piano di recupero di iniziativa privata “J” del centro storico di Mirano (già approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 19.09.2007) secondo il progetto redatto dall’architetto Nevio Rostellato con studio in via Nazionale 16 Mira (VE) e iscritto all’ordine degli architetti della Provincia di Venezia con il n. 1788, costituita dai seguenti nuovi elaborati:
- 1) tav. 01 STATO APPROVATO – STATO DI VARIANTE - Planimetria – Estratti - Rilievo fotografico - Schemi; scala 1:100; prot.28131/2013;
 - 2) tav. 02 STATO APPROVATO – STATO DI VARIANTE – Pianta piano interrato; scala 1:100; prot.28131/2013;
 - 3) tav. 03 TAVOLA PORTICO scala 1:100; prot.44015/2013;
 - 4) Relazione Tecnica illustrativa prot. 28131/2013
 - 5) Integrazione Relazione Tecnica Illustrativa prot.44015/2013;
3. **DI DARE ATTO** che la variante non modificando sostanzialmente le opere di urbanizzazione relative ai sottoservizi servizi di rete restano validi i pareri già rilasciati sul progetto originario dagli enti erogatori:
- parere TELECOM
 - parere ENEL
 - parere ENEL
 - parere ACM
 - parere ACM
 - parere del Consorzio di Bonifica,
4. **DI STABILERE** che prima dell’approvazione si dovrà:
- acquisire i pareri dei servizi competenti dell’Area 3 LLPP in merito alle modifiche dei materiali e delle opere di urbanizzazione;
 - predisporre un nuovo computo metrico delle opere di urbanizzazione sulla base delle indicazioni fornite dai competenti servizi LLPP;
5. **DI CONFERMARE** le prescrizioni impartite con la delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 77 del 09.09. 2009;
6. **DI DARE ATTO** della necessita della sottoscrizione di una nuova convenzione tra il comune e la ditta proponente stante la modifica delle aree sottoposte a pubblica servitù con particolare riguardo all’eliminazione dell’uso pubblico del portico;
7. **DI CONFERMARE** che il Piano Attuativo così come adottato, anche a seguito della variante in oggetto, contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive ai sensi dell’art. 22.3 lett. b del DPR 6 giugno 2001, n. 380;

8. **DI DARE MANDATO** al Servizio Segreteria Generale di effettuare il deposito del piano attuativo entro cinque giorni dall'adozione, per 10 giorni;