

**ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 11/2004 DEL PIANO DI RECUPERO "D – STRADA DETTA DEI PENSIERI" SITO A MIRANO CENTRO STORICO IN VIA DEI PENSIERI**

**LA GIUNTA COMUNALE**

**VISTA** la Variante Generale al PRG del Centri Storico del Comune di Mirano approvata con D.G.R.V. n. 1151 del 18.04.03 e D.G.R.V 2179 del 16.07.2004 nonché le successive varianti parziali approvate.

**PREMESSO CHE:**

- il 24/12/2014 con prot. 59035 è stata presentata domanda per l'attivazione del Piano di Recupero "D" - Strada detta dei Pensieri" - a destinazione residenziale sito a Mirano nel Centro Storico in via dei Pensieri da parte delle ditte F.F. S.r.l con sede a Spinea (VE) via Roma n° 99/8 e VI.FIN S.r.l. con sede a Mirano (VE) via Cavin di Sala n° 22 in qualità di legittime proprietarie di tutti i terreni interessati dallo strumento attuativo;
- l'area è identificata con le particelle così individuate catastalmente mapp. 717 – 718 – 779 – 780 – 1028 – 1029 – 1030 del foglio 22 del Comune di Mirano;
- il progettista è l'Arch. Paolo Venezian con studio a Mirano (VE) via Giudecca n. 1/1 cap. 30035 e iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia con n. 676;
- il servizio Urbanistica ha dato l'avvio al procedimento con la comunicazione ai promotori con prot. 59629/2014 e assegnando alla pratica Urbanistica il n° 1/14;
- Il 14.01.2015 veniva conclusa l'istruttoria da parte del servizio Urbanistica e veniva effettuata la Conferenza dei Servizi interna a cui assisteva anche il progettista arch. Paolo Venezian;
- il 06.02.2015 con prot. 6756 veniva inviata alle ditte promotrice e al professionista incaricato la richiesta di rielaborazione dell'impianto planivolumetrico e di integrazione tecnica degli elaborati mancanti;
- il 22.04.2015 con prot. 16487 le ditte promotrici chiedevano se in fase di rielaborazione dell'impianto planivolumetrico poteva essere rivista la previsione da PRG relativa alla realizzazione di un portico ad uso pubblico visto l'art. 26 punto 5) delle NTA del Centro Storico: "I porticati non di uso pubblico indicati nelle tavole sono indicativi e non prescrittivi" essendo venuti meno i presupposti dato che l'intervento è finalizzato ad un uso esclusivamente residenziale "*dichiarandosi disponibile, nell'ottica di ripagare la mancata realizzazione del portico, alla monetizzazione di detto manufatto, attribuendogli un valore da concordare con l'Amministrazione Comunale*".
- il 28.05.2015 con Decisione di Giunta relativa al "*Parere preliminare in merito alla realizzazione di un portico ad uso pubblico previsto nel piano di Recupero "D" in via dei Pensieri*" l'Amministrazione accoglieva la richiesta presentata dalla ditta con una congrua monetizzazione a compensazione della mancata realizzazione.
- il 02.07.2015 con prot. 27962 il professionista incaricato trasmetteva gli elaborati della nuova ipotesi planivolumetrica costituita dalla seguente documentazione:

- Aggiornamento tav. 1; Tav. 3; tav. 4; tav. 5; tav. 7; tav. 8;
  - Relazione L. 13/89;
  - Autocertificazione art. 20 comma 1 DPR 380/01;
  - planimetria particolari L. 13/89;
  - planimetria Aree oggetto di cessione;
  - planimetrie reti tecnologiche: acquedotto, ENEL; gas; Telecom;
  - verifica compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento.
  - Rilievo Deondrologico come previsto dall'art. 23 punto D delle NTA del centro storico e costituito dalla Relazione Tecnico –Agronomica e dalle Tav. 1 Rilievo Botanico; Tav. 2 parametri fitoiatrici; tav. 3 Parametri estetici; il tutto a firma dell'agrotecnico Daniele Fecchio con studio a Mira (VE) via della Barena 14 cap 30034 e iscritto al Collegio degli Agrotecnici e Agrotecnici laureati con il n. 245;
- il 30/07/2015 con prot. 32626 il professionista incaricato trasmetteva la documentazione tecnica relativa al progetto di illuminazione pubblica costituita da:
- Relazione tecnica
  - Schemi elettrici unifilari
  - Calcolo illuminotecnico
  - Planimetria generale impianto elettrico
- Redatto dal Perito Spolaore Alessandro con studio a Salzano (VE) via Ponte Grasso 25 cap 30030 e iscritto al Collegio Periti industriali e periti Industriali laureati con il n. 1849.
- il 12.04.2016 con prot. 15139 il professionista incaricato integrava la documentazione tecnica con i seguenti elaborati:
- Computo metrico per il calcolo della monetizzazione del portico non realizzato in aderenza al fabbricato di progetto;
  - Norme tecniche attuazione;
  - Computo metrico; analisi nuovi prezzi; quadro economico; calcolo importi opere urbanizzazione primaria e secondaria;
  - Prontuario mitigazione ambientale;
  - Relazione geologica, geomorfologica e idrogeologica;

**PRESO ATTO** che il 02.07.2015 con prot. 27962 il professionista incaricato trasmetteva i seguenti pareri degli enti gestori dei sottoservizi:

- rete idrica espressa dalla Veritas spa; (loro prot. 3856/2015);
- rete telefonica espressa da TELECOM; (loro prot. PNL051184/2015);
- rete Energia Elettrica espressa da Enel distribuzione (loro prot. DIS-08/01/2015-0005795)

- il 07.01.2016 con prot. 315 il Consorzio di Bonifica Acque Risorgive trasmetteva la documentazione tecnica relativa all'invarianza idraulica con relativo parere di approvazione di cui al loro prot. 23154 del 29.12.2015;

**PRESO ATTO** che risultano ancora da acquisire i seguenti pareri:

- nulla osta all'allacciamento alla rete di distribuzione gas metano espressa dall'ente gestore;
- nulla osta all'allacciamento alla rete fognatura espressa dalla Veritas spa;
- nulla osta al posizionamento isole ecologiche espressa dalla Veritas spa;

**VISTO** che:

- la proposta planivolumetrica presentata dalle ditte promotrici prevede l'accorpamento all'interno dello strumento attuativo della volumetria derivante dell'ampliamento ai sensi della L.R. 31/2013 del mappale 389 fg. 22 di proprietà della VI.FIN. S.r.L, ditta promotrice dello strumento attuativo;
- il mapp. 389 fg. 22 è confinante a sud-ovest con il PdR "D";
- l'ampliamento previsto sull'edificio del PdR "D" ricade entro un raggio di 200 m dal mapp. 389 fg. 22.

**VISTA** la bozza di convenzione definita sulla base della convenzione tipo approvata con DCP 23/2012 redatta ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04 per la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione del Piano di Recupero "D" - Strada detta dei Pensieri e che viene allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.

**VISTA** la Legge Regionale n. 11/2004 e in particolare l'art. 20 relativo al procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano urbanistico attuativo.

**VISTO** l'art. 50 della L.R. 11/04 e in particolare il provvedimento della Giunta Regionale del Veneto di definizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsto dal 1° comma lett. h, che ribadisce l'efficacia dei piani regolatori vigenti con i relativi limiti e rapporti di dimensionamento, di cui al Titolo III della L.R. 61/85, art. 25, fino all'approvazione del primo PAT.

**RILEVATO** che ai sensi della vigente normativa il PUA in esame è assoggettato a VAS in quanto in attuazione di un PRG non sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica.

**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, espressi ai sensi dell'art. 49 del D.L.vo 18.08.00, n. 267 ed inseriti nella presente deliberazione;

**CON VOTI** unanimi favorevoli, espressi nei modi di legge;

## **DELIBERA**

1. **LE PREMESSE** fanno parte integrante della presente deliberazione;
  
2. **DI ADOTTARE** ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/04 e s.m.i. il Piano di Recupero a destinazione d'uso residenziale di iniziativa privata " D" – Strada detta dei Pensieri a Mirano Centro Storico del vigente P.R.G. presentato dalle ditte F.F. S.r.l con sede a Spinea (VE) via Roma n° 99/8 e VI.FIN S.r.l. con sede a Mirano (VE) via Cavin di Sala n° 22 in qualità di legittime proprietarie delle particelle individuate catastalmente dai mapp. 717 – 718 – 779 – 780 – 1028 – 1029 – 1030 del foglio 22 del Comune di Mirano e costituito dai seguenti elaborati:
  - Tav. 1 – Estratto di mappa; Individuazione proprietà; Estratto Variante P.R.G. Centro Storico; Rilievo Celerimetrico; prot. 27962 del 02.07.2015
  - Tav. 2 – Libretto misure prot. 59035 del 24.12.2014
  - Tav. 3 – Planivolumetrico; Sezioni fabbricato; arredo urbano; prot. 27962 del 02.07.2015
  - Tav. 4 – Reti tecnologiche: rete acque nere; rete acque bianche: prot. 27962 del 02.07.2015
  - Tav. 5 – Sezioni: sezione C-C; sezione D-D; sezione E-E; prot. 27962 del 02.07.2015
  - Tav. 6 – Documentazione fotografica; prot. 59035 del 24.12.2014
  - Tav. 7 – Relazione tecnica; prot. 27962 del 02.07.2015
  - Tav. 8 – Dati tecnici; prot. 27962 del 02.07.2015
  - Tav. 9 – Norme tecniche attuazione; prot. 15139 del 12.04.2016
  - Tav.10 – Relazione L. 13/89; prot. 27962 del 02.07.2015
  - Tav.11 – Computo metrico; analisi nuovi prezzi; quadro economico; calcolo importi opere urbanizzazione primaria e secondaria; prot. 15139 del 12.04.2016
  - Tav.13 – Autocertificazione art. 20 comma 1 DPR 380/01; prot. 27962 del 02.07.2015
  - Tav.14 – Prontuario mitigazione ambientale; prot. 15139 del 12.04.2016
  - Tav.15 – L. 13/89: planimetria; particolari; prot. 27962 del 02.07.2015
  - Tav.16 – Aree oggetto di cessione: planimetria; prot. 27962 del 02.07.2015
  - Tav.17 – Reti tecnologiche: acquedotto; ENEL; gas; Telecom; prot. 27962 del 02.07.2015tutti a firma del progettista è l'Arch. Paolo Venezian con studio a Mirano (VE) via Giudecca n. 1/1 cap. 30035 e iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia con n. 676;
  - Relazione geologica, geomorfologica e idrogeologica; prot. 15139 del 12.04.2016a firma del Dr. Geologo Mortillaro Diego con studio a Olmo di Martellago (VE) via Dosa 26/A cap. 30030 e iscritto all'ordine dei geologi della Regione del Veneto con il n. 463;

3. **DI ADOTTARE** altresì la bozza di convenzione definita sulla base della convenzione tipo approvata con DCP 23/2012 allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale redatta ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04 per la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione del Piano di Recupero "D" - Strada detta dei Pensieri.

4. **DI DARE ATTO** che:

- lo strumento attuativo nelle sue previsioni planivolumetriche prevede l'accorpamento del volume derivante dall'intervento ai sensi della L. R. 32/2013 insistente sul mapp. 389 fg. 22 confinante con il PdR "D" e della stessa proprietà di una delle ditte promotrici.
- trattandosi di un edificio a destinazione esclusivamente residenziale viene meno la necessità dell'uso pubblico del portico ed essendo quindi la previsione del PRG per il Centro Storico indicativa e non prescrittiva il costo della sua costruzione viene monetizzata a favore del comune.
- la nuova organizzazione, migliorando la fruizione degli spazi pubblici rispetto alle previsioni del PRG per il centro storico, rientra nei limiti di cui alla L.R. 61/85 e s.m.i art. 11 comma 2 *"Rispetto al Piano regolatore generale gli strumenti urbanistici attuativi, possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10 per cento e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi"*;
- non viene riconosciuto lo scomputo dei costi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondarie data la richiesta della ditta proponente di poterle eseguire direttamente e non tramite gara ad evidenza pubblica.

5. **DI PRESCRIVERE** inoltre che prima dell'approvazione del piano si dovranno produrre i seguenti pareri:

- a) Commissione Regionale VAS in merito alla Verifica di non assoggettabilità;
- b) Nulla osta all'allacciamento alla rete di fognatura nera espressa dalla Veritas spa;
- c) Nulla osta allacciamento alla rete del metano espressa dall'ente gestore della rete
- d) Nulla osta al posizionamento isole ecologiche espressa dalla Veritas spa;

Precisando altresì che prima dell'approvazione gli elaborati tecnici dovranno essere eventualmente aggiornati a seguito dei pareri pervenuti e delle prescrizioni trasmesse dai servizi LLPP dell'Amministrazione di Mirano.

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