

## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesso

Il PRG vigente individua un ambito di intervento che prevede "il recupero di uno stabilimento termale degradato e da tempo inutilizzato, posto su un'area marginale del territorio comunale, accorpando un'area inedificata in modo da ricucire il tessuto urbano preesistente" attraverso l'attuazione del Piano Particolareggiato denominato "PP11 – via Marzia".

A seguito dell'entrata in vigore della L.R. 32/2013 (terzo piano casa) i proprietari della porzione nord dell'ambito del PP11, su cui risulta edificato lo stabilimento termale degradato ed inutilizzato – ex "Hotel mediterraneo" – hanno potuto presentare una richiesta di permesso di costruire per la demolizione e ricostruzione con nuova distribuzione planivolumetrica, cambio di destinazione d'uso da alberghiero-termale a residenziale ed ampliamento della volumetria esistente in deroga agli strumenti urbanistici comunali vigenti.

In data 03.11.2014, con nota prot. n. 38554, è stato comunicato il parere favorevole del comune in merito alla richiesta suddetta con l'obbligo di convenzionare l'intervento, essendo prevista nel progetto la realizzazione di opere di urbanizzazione e la cessione delle aree a servizi relative ai realizzandi volumi secondo le normative di riferimento (LR 11/2004, LR 11/1965 e LR 14/2009).

Di fatto l'intervento sopra descritto sulla porzione nord del PP11 si configura come attuazione di uno stralcio funzionale ed autonomo del piano stesso.

Tale circostanza rende necessaria l'autonoma attuazione della residua porzione dell'ambito del PP11 con le prescrizioni contenute nelle schede del PRG, sulla scorta di elementi che si propongono di realizzare la ricucitura del tessuto urbano tra il realizzando intervento della porzione nord e l'edificato esistente posto a sud.

Si rileva inoltre che il PRG vigente, all'art. 13 delle NTA, prevede che le aree soggette a strumento attuativo possano essere realizzate per stralci funzionali a condizione che le aree a servizi e i volumi edificabili siano proporzionalmente suddivisi.

In data 28.10.2014 prot. n. 37976, e successive integrazioni, è stato presentato il piano particolareggiato relativo alla porzione sud dell'area in argomento, di proprietà delle ditte "Antichità Biasio sas", Bonato Maria Pia, Paola, Sonia e Tramonte Veronica, comprensivo del piano guida inerente l'intero ambito di Piano Particolareggiato previsto dal PRG.

Il piano prevede una nuova viabilità di accesso da via Marzia posta a nord dell'area in argomento; la realizzazione di parcheggi drenanti all'estremità della nuova viabilità; la realizzazione della fascia di verde alberato lungo via Marzia; il ricavo di un unico lotto edificabile e la realizzazione di tutti i sottoservizi.

I dati più significativi del piano vengono riportati nella seguente tabella:

	Previsioni di piano	Standards primari di legge	Standards da PRG
<b>volume abitanti</b>	3.500		
<b>Sup. territoriale</b>	24		
<b>Sup. fondiaria</b>	3.437		
	1.730		
<b>Verde</b>	970	192	1288
<b>Parcheggio strade</b>	91	84	90
	646		
<b>Totali</b>	<b>1707&gt;</b>	<b>276</b>	<b>1378</b>

Dalla stima di massima allegata al progetto di piano risulta che la spesa omnicomprensiva occorrente per la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, ammonta a €. 156.770,22.

La realizzazione delle opere e la relativa cessione al comune avvengono a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per il rilascio dei permessi di costruire degli edifici.

### Ritenuto

di far proprio il progetto del Piano Particolareggiato "PP11 via Marzia porzione sud" redatto dall'Ing. Massimiliano Reginato dello studio RPPV associati di Abano Terme per conto delle ditte proprietarie degli immobili in esso ricadenti che assumono integralmente a loro carico tutte le spese inerenti la progettazione;

di adottare il piano in argomento comprensivo dello schema di convenzione e del piano guida generale relativo all'intera area soggetta a piano particolareggiato – il cui perimetro viene ampliato nel rispetto dell'art. 11 della L.R. 61/1985 - precisando tuttavia che prima dell'approvazione dovranno essere acquisiti la VAS/screening ed i pareri degli enti gestori dei sottoservizi.

### Visti

gli articoli 19 e 20 della L.R. 11/2004;  
l'art. 11 della L.R. 61/1985;  
l'art. 39 del D.Lgs 33/2013  
il vigente statuto comunale;  
Il parere del Consorzio di Bonifica Bacchiglione assunto al prot. n. 40230 del 14.11.2014;  
il parere del comando P.L. in merito alla proposta di viabilità in data 09.02.2015 prot. n. 4603;  
il parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

Con voti ..... espressi nei modi di legge, vevoli anche ai fini dell'immediata eseguibilità del presente provvedimento

### delibera

- 1) di dare atto di quanto in premessa riportato;
- 2) di far proprio il progetto del Piano Particolareggiato denominato "PP11 via Marzia – Porzione sud" redatto dall'Ing. Massimiliano Reginato dello studio RPPV Associati di Abano Terme per conto della ditta attuatrice, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004;
- 3) di adottare il piano in oggetto composto dai seguenti elaborati:

Elaborato RG	Relazione illustrativa generale
Elaborato RSF	Relazione illustrativa specifica sull'intervento per stralci funzionali
Elaborato BC	Bozza di convenzione
Elaborato CG	Compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica
Elaborato DF	Documentazione fotografica
Elaborato EC	Estratto catastale, elenco delle proprietà e dati di provenienza
Elaborato NTA	Norme tecniche di attuazione
Elaborato PM	Prontuario di mitigazione ambientale
Elaborato PS	Preventivo sommario di spesa
Elaborato QT	Capitolato – disciplinare tecnico ad urbanizzare
Tavola 1	Inquadramento territoriale. Estratti, rilievo topografico, individuazione perimetro di piano
Tavola 1/bis	Studio generale dell'area soggetta a strumento attuativo "PP11 via Marzia" ed individuazione stralci funzionali
Tavola 2	Planivolumetrico, zonizzazione e verifica standards
Tavola 3	Rete telefonica ed elettrica
Tavola 4	Rete acqua potabile e gas metano
Tavola 5	Rete dell'illuminazione degli spazi viabili
Tavola 6	Rete della fognatura bianca e nera - planimetria
Tavola 7	Viabilità pedonale e meccanica – segnaletica stradale, sezione tipo
Tavola 8	Verde pubblico, privato ed attrezzature di arredo urbano
- 4) di dare atto che:
  - a) l'attuazione del PP11 avviene mediante due stralci funzionali, il primo dei quali - parte nord su cui risulta edificato lo stabilimento termale degradato ed inutilizzato – ex "Hotel mediterraneo" – segue la procedura prevista dalla L.R. 32/2013 "Terzo piano casa";

- b) la tavola 1/bis costituisce piano guida dell'intera area assoggettata a strumento attuativo precisando che la parte nord riportata ha carattere meramente indicativo in quanto disciplinata autonomamente con la L.R. 32/2013;
  - c) per la presente adozione viene data attuazione a quanto disciplinato dall'art. 39, comma 1, lettere a) e b) del D.Lgs. 33/2013 in ordine alla sua preventiva pubblicazione;
  - d) la ditta attuatrice, come in premessa specificata, assume integralmente a suo carico tutte le spese inerenti la progettazione del piano in oggetto;
  - e) la modifica del perimetro dello strumento attuativo relativa alla parte nord, è comunque contenuta entro i limiti stabiliti dall'art. 11 della L.R. 61/1985;
  - f) prima dell'approvazione del piano in questione dovranno essere acquisiti la VAS/screening ed i pareri degli enti gestori dei sottoservizi;
  - g) la somma complessiva di €. 156.770,22 prevista per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ricadenti all'interno della porzione sud nonché la relativa cessione al comune assolve completamente l'onerosità primaria dovuta per gli interventi edilizi;
  - h) il presente provvedimento non comporta alcun impegno di spesa per il comune;
- 5) di fissare in dieci anni il termine per l'attuazione del piano particolareggiato in oggetto;
- 6) di dichiarare la pubblica utilità delle opere in esso previste;
- 7) di disporre, ai sensi dell'art. 20, c.3, della LR 11/2004, il deposito del piano in oggetto presso la segreteria del Comune entro 5 (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.  
Nei 20 (venti) giorni successivi i proprietari degli immobili possono presentare opposizione, mentre chiunque può presentare osservazioni al piano adottato.



REPUBBLICA ITALIANA

PROVINCIA DI PADOVA

**CITTA' DI ABANO TERME**  
STAZIONE DI CURA, SOGGIORNO E TURISMO

CAP. 35031 – Piazza Caduti, 1 – Tel. – 049 8245111 – Telefax 049 8600499  
– C.F. 00556230282 – C/C/P. 11345352 – www.abanoterme.net



**Deliberazione della Giunta Comunale**

OGGETTO: **ADOZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO “PP11 via Marzia porzione sud”**

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

**PARERE FAVOREVOLE**

in ordine alla regolarità tecnica.

Abano Terme, li

**Il dirigente del servizio**  
Arch. Patrizio Greggio