

## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesso

Il PRG vigente, in prossimità dell'incrocio tra via Romana, via Diaz e viale Giusti, individua un'area di nuova edificazione avente destinazione commerciale da attuarsi mediante strumento urbanistico attuativo - piano particolareggiato - denominato "PP9 via Romana Aponense".

Su tale zona il PRG prevede la realizzazione di un centro commerciale con piccole, medie e grandi strutture di vendita o parchi commerciali.

In data 09.08.2013 prot. n. 26029, e successive integrazioni ultima delle quali in data 20.03.2015 prot. n. 9723, è stato presentato il piano particolareggiato relativo ad una porzione dell'area in argomento, corrispondente alla proprietà della ditta "Ali S.p.A.", nel rispetto dei limiti previsti dall'art. 11 della L.R. 61/1985.

Con note in data 02.04.2014, prot. vari, è stata comunicata alle varie ditte escluse dall'ambito di intervento la volontà da parte della ditta Ali SpA di attuare il piano avvalendosi delle disposizioni contenute nel succitato art. 11 della LR 61/1985.

Tra i vari interessati, solo la Regione Veneto – sezione Demanio e Patrimonio – con nota assunta al prot. n. 12972 in data 09.04.2014, ha manifestato la volontà di non essere esclusa dalla perimetrazione del piano attuativo specificando che la capacità edificatoria dei terreni potrà comunque essere trasferita a titolo oneroso al consorzio che si formerà successivamente all'approvazione dello strumento attuativo, attraverso un atto di convenzione tra le parti.

Successivamente, con nota assunta al prot. n. 17844 in data 24.05.2014, la stessa sezione Demanio e Patrimonio ha comunicato che provvederà a sottoporre all'approvazione della Giunta Regionale una eventuale proposta di alienazione della potenzialità edificatoria, disponendone le prescrizioni in merito rilasciate.

Il piano prevede la realizzazione di un solo fabbricato ad uso commerciale configurato come grande struttura di vendita, con superficie di vendita pari a mq. 7.200 (inferiore a mq. 8.000) e superficie coperta di mq. 12.368 pari al 20% della superficie territoriale (20% di mq. 61.840).

Gli spazi destinati a standards fanno riferimento a quanto previsto dalle LL.RR. 15/2004 e 50/2012, incrementando la superficie a parcheggio di un ulteriore 50% in ottemperanza a quanto richiesto nella scheda di PRG relativamente al "PP9".

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

	Previsioni di piano	Standards di legge	Standards di PRG
<b>Superficie territoriale</b>	61.840		
<b>Sup. coperta</b>	12.368		
<b>Sup. di vendita</b>	7.200		
<b>Sup. libera</b>	48.327	18.000	24.480
<b>Sup. fondiaria</b>	13.666		
<b>Sup. a strada da cedere al comune</b>	956		
<b>Sup. a strada da cedere a Veneto strade</b>	189		
<b>Scarico merci e strade di accesso</b>	4.020		
<b>Strade interne</b>	6.740		
<b>Marciaiedi</b>	2.892		
<b>Parcheggi</b>	20.475	12.960	19.440
<b>Sup. pensiline</b>	175		
<b>Verde</b>	12.727		
<b>Totali</b>	<b>61.840</b>		

Le aree a servizi, quantificate in mq. 48.327, rimangono in proprietà della ditta attuatrice, fatta eccezione per mq. 189 da cedere alla Veneto Strade e per mq. 956 da cedere al Comune; la ditta stessa costituirà servitù perpetua di uso pubblico su parte di esse e precisamente su mq. 43.009 (> di mq. 24.480) corrispondenti ai parcheggi con relativa viabilità di accesso, verde, e marciapiedi.

Dalla stima di massima allegata al progetto di piano risulta che la spesa omnicomprensiva occorrente per la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste in cessione al Comune, ammonta a € 41.717,33.

La realizzazione di dette opere e la relativa cessione avvengono a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per il rilascio del permesso di costruire dell'edificio.

In ottemperanza a quanto stabilito dalle Norme tecniche di attuazione del PRG, la Ditta attuatrice ha prodotto, a corredo dello schema di convenzione, i capitolati e computi metrici di massima relativi alla pavimentazione in erba sintetica del campo di calcio regolamentare sito in via PioX e alla realizzazione della pista ciclopedonale lungo via Romana Aponense di collegamento tra l'area in oggetto e via Flacco.

Gli importi di spesa previsti, al netto di iva, ammontano a € 459.462,50 per la pavimentazione del campo di calcio e in € 846.937,20 per la pista ciclabile; i costi, qualsivoglia sia l'importo a consuntivo, compresi quelli che dovessero rendersi necessari per l'eventuale acquisizione di aree private, saranno sostenuti per intero dalla ditta attuatrice, senza alcuna facoltà di scomputo, che si è in tal senso formalmente obbligata.

### **Considerato**

che l'art. 21 della LR 50/2012, in attesa dell'adeguamento dello strumento urbanistico comunale alle previsioni del regolamento regionale, consente l'insediamento di grandi strutture di vendita su aree già classificate all'uopo idonee dallo strumento urbanistico vigente alla data di entrata in vigore della stessa L.R. 50/2012, subordinando il rilascio dell'autorizzazione commerciale alla verifica della compatibilità con le previsioni contenute nel regolamento regionale;

che l'art. 13 della LR 50/2012 e l'art. 10 del regolamento regionale (n. 1/2013) rinviando altresì alla fase di rilascio dell'autorizzazione commerciale la corresponsione dell'onere per la sostenibilità territoriale e sociale, calcolato dal Comune nella misura del 30% degli oneri di urbanizzazione primaria secondo la vigente disciplina in materia e con riferimento alla superficie interessata dall'intervento. Tale onere aggiuntivo, a carico del richiedente il rilascio dell'autorizzazione commerciale, è finalizzato alla rivitalizzazione del commercio nell'ambito dei centri storici ed urbani ed è corrisposto al Comune con la seguente ripartizione: il 70% viene attribuito alla Regione mentre il rimanente 30% viene attribuito al Comune;

che l'ambito di intervento proposto coincide con la attuale situazione dei luoghi a seguito della avvenuta realizzazione della bretella stradale di collegamento tra SP 47 e SP 2, intervenuta successivamente alla approvazione della disciplina urbanistica dettata dal vigente P.R.G.; esso, quindi, esclude le aree di proprietà della Regione Veneto in quanto già attuate con la realizzazione della bretella stradale di collegamento tra la SP 47 e la SP 2, rinviando ad avvenuta approvazione del piano la definizione del trasferimento della potenzialità edificatoria a favore della ditta attuatrice come peraltro affermato dalla stessa Regione nelle note sopra citate;

inoltre che, trattandosi di rapporti di tipo privatistico, il buon esito della questione suddetta fa carico esclusivamente alla ditta attuatrice, manlevando l'amministrazione comunale da ogni e qualsiasi onere relativo;

### **Ritenuto**

per quanto sopra considerato, di far proprio il progetto del Piano Particolareggiato "PP9 via Romana Aponense" redatto dall'Arch. Lorenzo Franceschini di Padova per conto della ditta Ali S.p.A. proprietaria degli immobili in esso ricadenti che assume integralmente a proprio carico tutte le spese inerenti la progettazione e la direzione dei lavori;

di adottare il piano in argomento - comprensivo dello schema di convenzione corredato dei capitolati e computi metrici di massima inerenti la pavimentazione del campo di calcio regolamentare di via S.PioX e la realizzazione della pista ciclopedonale lungo via Romana Aponense di collegamento tra l'area in oggetto e via Flacco - il cui perimetro viene ridotto nel rispetto dell'art. 11 della L.R. 61/1985 - precisando tuttavia che prima dell'approvazione dovranno essere acquisiti la VAS/screening.

### **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;  
la L.R. 50/2012 e relativo regolamento attuativo n. 1 /2013;  
il vigente statuto comunale;

i pareri degli enti gestori dei sottoservizi;  
Il parere del Consorzio di Bonifica Bacchiglione assunto al prot. n. 30540 del 26.09.2013;  
il parere di Veneto Strade assunto al prot. n. 1963 in data 16.01.2014;  
la dichiarazione di non necessità della procedura di valutazione di incidenza ai sensi della DGRV n. 3173 del 10.12.2006, assunta al prot. n. 4622 del 30.01.2014;  
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 "PP9 via Romana Aponense" redatto dall'Arch. Lorenzo Franceschini di Padova 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:
  - Relazione tecnica
  - Norme Tecniche di Attuazione
  - Disciplinare tecnico delle opere di urbanizzazione
  - Computo metrico – strada di accesso alla stazione di pompaggio dell'acquedotto e al parcheggio (opere a scomputo oneri primari)
  - Impatto sulla viabilità (relazione, allegato A Sezioni stradali, allegato B Flussi di traffico)
  - Documentazione fotografica
  - Schema di convenzione
  - Opere di urbanizzazione extra ambito:
    - Campo da calcio in erba sintetica
      - Allegato 1 – Capitolato;
      - Allegato 2 – Computo metrico.
    - Pista ciclo-pedonale
      - Allegato 3 – Capitolato;
      - Allegato 4 – Computo metrico;
      - Allegato 5 – Documentazione fotografica tracciato pista ciclabile.
  - Rapporto ambientale preliminare, procedura di verifica di assoggettabilità a VAS
  - Tav. 1 Estratti cartografia IGM – Carta tecnica regionale – PRG – NTA – Planimetria catastale
  - Tav. 2 Planimetria con rilievo topografico dello stato di fatto
  - Tav. 3 Stato di fatto: rete acque bianche – rete acque nere
  - Tav. 4 Stato di fatto: rete acquedotto – rete gas
  - Tav. 5 Stato di fatto: rete illuminazione pubblica – rete ENEL – rete TELECOM
  - Tav. 6 Progetto: planimetria di progetto – dati metrici – verifica standards rispetto LR 50/2012 – profili
  - Tav. 8 progetto: individuazione delle aree private da cedere e da vincolare
  - Tav. 9 Progetto: rete acque bianche – rete acque nere
  - Tav. 10 Progetto: rete acquedotto – rete gas
  - Tav. 11 Progetto: rete illuminazione pubblica – rete ENEL – rete TELECOM
  - Tav. 12 Progetto: sistemazione del verde
  - Tav. 13 Progetto: segnaletica stradale
  - Tav. 14 Progetto: sezioni stradali
- 4) di dare atto che:
  - a) 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;
  - b) la ditta attuatrice, come in premessa specificata, assume integralmente a suo carico tutte le spese inerenti la progettazione e direzione dei lavori del piano in oggetto;
  - c) la modifica del perimetro dello strumento attuativo, è contenuta entro i limiti stabiliti dall'art. 11 della L.R. 61/1985;
  - d) l'ambito di intervento proposto, per le motivazioni sopra esposte, esclude le aree di proprietà della Regione Veneto in quanto già attuate con la realizzazione della bretella stradale di collegamento tra la SP 47 e la SP 2,

rinviano ad avvenuta approvazione del piano la definizione del trasferimento della potenzialità edificatoria a favore della ditta attuatrice come peraltro affermato dalla stessa Regione nelle note sopra citate;

- e) trattandosi di rapporti di tipo privatistico, il buon esito della questione suddetta fa carico esclusivamente alla ditta attuatrice manlevando l'amministrazione comunale da ogni e qualsiasi onere relativo;
  - f) prima dell'approvazione del piano in questione dovrà essere acquisita la VAS/screening;
  - g) la somma complessiva di €. 41.717,33 prevista per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nonché la relativa cessione al Comune assolve parzialmente l'onerosità primaria dovuta per l'intervento edilizio;
  - h) il presente provvedimento non comporta alcun impegno di spesa per il comune;
  - i) i costi, al netto di IVA, previsti in €. 459.462,50 per la pavimentazione del campo di calcio e in €. 846.937,20 per la pista ciclabile, compresi quelli che dovessero rendersi necessari per l'eventuale acquisizione di aree private, saranno sostenuti per intero dalla ditta attuatrice a prescindere dall'importo a consuntivo, senza facoltà alcuna di scomputo;
  - l) la ditta attuatrice costituirà servitù perpetua di uso pubblico sul parte delle aree destinate a servizi e precisamente su mq. 43.009 corrispondenti ai parcheggi con relativa viabilità di accesso, verde, e marciapiedi;
  - m) il piano particolareggiato in oggetto riguarda un'area classificata idonea per l'insediamento di grandi strutture di vendita dallo strumento urbanistico già vigente alla data di entrata in vigore della L.R. 50/2012;
- 5) di procedere alla verifica di compatibilità alle previsioni del regolamento regionale e ad ogni altro adempimento di legge, in sede di rilascio dell'autorizzazione commerciale, così come previsto dall'art. 19 della LR 50/2012 e dagli artt. 3 e 4 del regolamento regionale n. 1 /2013;
- 6) di fissare in dieci anni il termine per l'attuazione del piano particolareggiato in oggetto;
- 7) di dichiarare la pubblica utilità delle opere in esso previste;
- 8) 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.
- 9) di incaricare gli uffici urbanistica, lavori pubblici, nonché l'ufficio commercio a portare a compimento le procedure secondo le rispettive competenze.

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 “PP9 via Romana Aponense”**

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