

## Piano di Lottizzazione "Montegrappa"

### RELAZIONE ISTRUTTORIA

Il piano attuativo riguarda un'area sita lungo via Monte Grappa, a nord della S.R. "Castellana", catastalmente individuata al foglio 7 mappali 535, 536, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, attualmente di proprietà della ditta C.G.N. s.r.l., con sede a Cittadella (PD), di seguito "Ditta lottizzante".

Tale area era soggetta, già da prima dell'approvazione del primo P.I., alla disciplina stabilita dal P.I.R.U.E.A. (Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica e Ambientale) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 491 del 22/12/2005 in variante al P.R.G. allora vigente, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23/99, ora decaduto per decorrenza del termine di validità.

In relazione al suddetto P.I.R.U.E.A., la Ditta lottizzante ha realizzato solo parzialmente le opere previste, e ha parzialmente adempiuto agli obblighi prescritti. Nel dettaglio, la Ditta lottizzante ha effettuato:

- la demolizione dei corpi di fabbrica incongrui;
- il rifacimento della pista di atletica leggera degli impianti sportivi comunali di Viale Venezia;
- il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, per l'importo di € 45.824,74;
- la monetizzazione delle aree di cui all'art. 26 L.R. 61/85, per l'importo di € 7.507,20;
- il versamento del costo di costruzione, per l'importo di € 13.085,96.

La crisi del settore immobiliare verificatasi a partire dal 2008 ha poi di fatto obbligato la Ditta lottizzante ad arrestare il cantiere.

Scaduta la validità del P.I.R.U.E.A., al fine di dare completa esecuzione all'urbanizzazione dell'area pur variando, in accordo con l'Amministrazione Comunale, la strumentazione attuativa quale mezzo di intervento, in data 20/04/2019, prot. n. 8243, e successive integrazioni, la Ditta lottizzante ha presentato richiesta di attuazione di un Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Lottizzazione – P.d.L.) di iniziativa privata a destinazione esclusivamente residenziale denominato "Montegrappa".

La nuova soluzione progettuale, diversamente dal precedente P.I.R.U.E.A., prevede unicamente destinazioni residenziali.

L'intervento è sostanzialmente divisibile in tre parti:

- 1) la ristrutturazione dell'edificio esistente (ex pastificio Pavan), con ricavo di n. 7 alloggi disposti su 3 piani fuori terra;
- 2) la realizzazione di n. 7 abitazioni a schiera (di cui una leggermente staccata dalle altre) a due piani fuori terra, sulla parte nord dell'ambito di intervento;
- 3) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, sulla parte sud dell'ambito di intervento.

L'intento è quello di rispondere alle mutate esigenze del mercato immobiliare tramite il perseguimento di un'elevata qualità abitativa, sia in termini di confort delle singole unità immobiliari, sia in termini di valorizzazione degli spazi esterni di uso comune, e quindi del contesto in cui tali unità saranno ubicate.

L'intervento sull'edificio ex pastificio Pavan esistente si configura come il vero e proprio fulcro del recupero architettonico, urbanistico ed ambientale del complesso, attuato mediante la ristrutturazione parziale della tipologia storico-industriale del fabbricato, particolarmente evidente sul prospetto sud.

A nord, sulla parte di area attualmente libera da costruzioni, sorgeranno gli edifici abitativi di tipologia "a schiera" (di cui uno, quello più a nord, leggermente staccato dagli altri). Più bassi dell'ex pastificio, ne richiamano la tipologia, cosicché dall'esterno sia possibile intendere la nuova edificazione quasi come un prolungamento del fabbricato esistente. Questa soluzione progettuale è stata infatti pensata, per quanto riguarda il prospetto ovest delle schiere, come una "quinta" a carattere tipicamente industriale, con rivestimento lapideo identico a quello previsto al piano terra dell'ex pastificio.

A sud, sulla parte che costituisce da sempre l'ingresso all'area, trovano posto le opere di urbanizzazione primaria (viabilità, parcheggi, marciapiede, aree verdi). La scelta dei materiali è tesa a minimizzare l'impatto di tali opere, pur garantendo per quanto possibile il miglioramento della viabilità e il reperimento degli standard a servizio delle nuove abitazioni.

Per quanto concerne il volume, la nuova soluzione progettuale prevede un volume complessivo (ristrutturazione + nuova edificazione) pari a mc 7.100, a fronte dei circa mc 9.500 previsti dal P.I.R.U.E.A., con una riduzione quindi di circa mc 2.400 (che saranno oggetto di "credito" con una apposita variante allo strumento urbanistico generale).

Di pari passo, vi è anche una riduzione delle superfici a standard, che risultano ora pari a circa mq 700 (secondo quanto indicato negli elaborati grafici), a fronte dei circa mc 1.000 previsti dal P.I.R.U.E.A., con una riduzione quindi di circa mq 300.

Sul P.d.L. hanno espresso favorevole, con prescrizioni, sia la competente Soprintendenza (parere necessario in quanto l'area oggetto di intervento è sottoposta a tutela ai sensi dell'art. 142, comma 1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004), sia il consorzio di bonifica Brenta, per quanto riguarda l'aspetto idraulico.

Dal punto di vista edilizio / urbanistico, si esprime parere favorevole, con le prescrizioni di seguito riportate (con conseguente necessità che la Ditta lottizzante adegui la documentazione progettuale prima dell'approvazione del P.d.L. da parte della Giunta Comunale).

**PRESCRIZIONI:**

- sia espletata la procedura di screening VAS, in conformità alla normativa regionale vigente in materia;
- siano rispettate le condizioni / prescrizioni impartite dalla competente Soprintendenza e dal consorzio di bonifica Brenta;
- sia corretto (negli elaborati progettuali) il calcolo degli standard, e di conseguenza sia adeguato l'importo della monetizzazione delle aree ed opere non realizzate indicato nello schema di convenzione;
- siano corrette le varie incongruenze riscontrate negli elaborati grafici, e modificati alcuni articoli dello schema di convenzione per renderli conformi alla normativa e alla disciplina urbanistica comunale vigenti, in base a specifica richiesta dell'UTC, successivamente all'adozione del P.d.L..

Galliera Veneta, lì 26/11/2021

f.to Il Responsabile IV Area  
*Geom. Luca De Boni*