

**ADOZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA "I"
DEL CENTRO STORICO DI MIRANO**

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;
- il 03.05.04 con prot. 19866 e s.m.i. è stata presentata domanda per l'attuazione del Piano di Recupero "I" (pratica URB 6/2004) da parte di Farinati Valeriano, Farinati Giordano, Farinati Michele, Farinati Valeria, Farinati Matteo, in qualità di proprietari dei terreni situati in Comune di Mirano, censiti al N.C.T. come segue: fg. 22, mapp. 997, 998, 1000, 1001 (ex mapp. 373 sub 6 e 749 sub 5);
- 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;
- che con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 03.05.2006 è stata approvata la variante parziale al PRG del Centro Storico ai sensi dell'art. 50 comma 9 della L.R. n. 61/85 per l'incremento di volume in zona A riguardante quattro interventi puntuali, tra cui il Piano attuativo "I";
- in data 07.10.2005 con prot. n. 47390; il 14.08.07 con prot. 40087, il 06.12.07 con prot. 59744 e da ultimo in data 22.01.08 con prot. 4059 è stata integrata la pratica urbanistica URB 6/2004 per la realizzazione del Piano di Recupero "I" del Centro Storico;
- il 01.02.2008 con Delibera di G.C. n. 17 è stato adottato il Piano di Recupero di iniziativa privata "I" del Centro Storico di Mirano" redatto dall'Arch. Matteo Farinati iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 1448 con sede a Mirano (VE) e dall'Ing. Arch. Pietro Farinati iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia al n. 2165 con sede a Mirano (VE),
- il 18.09.2008 con Delibera di C.C. n. 87 è stato approvato il Piano di Recupero d'iniziativa privata "I" del Centro Storico di Mirano con precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive ai sensi dell'art. 22.3, lett. b) del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i.;
- il 24.11.2009 con prot 57702 e successive integrazioni è stato presentato il Progetto Esecutivo a firma dell'Architetto Matteo Farinati delle opere di urbanizzazione;
- il 23.12.2009 il Consiglio Comunale con Delibera. n. 120 ha provveduto alla "Modifica della convenzione tipo per l'attuazione dei piani urbanistici attuativi d'iniziativa privata approvata con D.C.C. n. 130 del 29.12.2008" che al punto 2) del deliberato si stabiliva "che le modalità attuative previste dalla nuova convenzione siano applicate d'ufficio ai piani urbanistici attuativi già approvati dal Consiglio Comunale ma non ancora sottoscritti tra le parti";
- il 03.05.2010 con Determina Dirigenziale n. 337 l'Amministrazione Comunale ha approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del P.d.R. "I";
- il 07.06.2010 con Determina Dirigenziale n. 469 si è provveduto all'adeguamento della Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del P.d.R. "I" alla citata D.C.C. n. 120/2009;

- il 12.07.2010 con Atto n. 9416 del Notaio Giuseppe Rasulo è stata stipulata la Convenzione Urbanistica tra il comune di Mirano e le ditte interessate;
- il 23.12.2010 con Delibera di Giunta Comunale n. 239 si è provveduto all'Adozione variante esplicativa al Piano di Recupero "I" del centro storico approvato con D.C.C. n. 87 del 18.09/2008;
- il 11.02.2011 con Delibera di Consiglio Comunale n. 10 si è provveduto alla Controdeduzione alle osservazioni presentate e approvazione Variante esplicativa al Piano di Recupero "I" adottato con D.G.C. n. 239 del 23.12.2010;
- il 18.04.2012 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 8/10;
- il 06.02.2013 la ditta ha comunicato l'inizio lavori con la demolizione del fabbricato esistente.

CONSIDERATO che l'Immobiliare Garibaldi spa, proprietaria dell'adiacente Piano di Recupero "J" e ora comproprietaria per 2/3 del Piano di Recupero "I", (comunicazione prot. 33071 del 20.07.2012) assieme alla ditta Farinati Pietro e Maccapani Guja, ha presentato il 21.06.2013 con prot. 28130 una richiesta di variante al Piano di Recupero "I" successivamente integrata con elaborati il 23.12.2013 con prot. 57394 che consiste principalmente :

- a) modifica delle norme tecniche d'attuazione allineandole a quelle del P. di R. "J";
- b) eliminazione del piano interrato dato che i posti auto di pertinenza alle unità immobiliari del P. di R. "I" verranno ricavati con l'ampliamento dell'adiacente interrato relativo all'edificio del Piano "J".
- c) eliminazione delle rampa di accesso all'interrato con conseguente ampliamento della piazzetta posta a nord e già destinata all'uso pubblico ed utilizzando l'ingresso da piazzale Garibaldi per i due garage a servizio delle unità abitative dell'edificio 580B;
- d) esecuzione per stralci tra loro indipendenti dei due edifici 580 A e 580 B;
- e) adeguamento delle quote di progetto previste per l'edificio 580B alla quota zero prevista dal progetto del piano di recupero "J" vista la continuità del piano interrato;
- f) realizzazione delle opere di urbanizzazione direttamente dalla ditta lottizzante trattandosi di standard primario;
- g) modifica del materiale di rivestimento degli spazi esterni in conformità con quello del piano "J";
- h) realizzazione di un capotto esterno dallo spessore di 4 cm e modifiche degli spazi distributivi interni dell'edificio 580B.

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.

RILEVATO che il Piano "I" è corredato, ai sensi dell'art. 23 delle N.T.A., da un progetto unitario riguardante il tratto di percorso che dalla nuova piazzetta articolata a sud degli edifici n. 199 arriva fino a Via della Vittoria: tale progetto indica da un lato gli interventi da eseguirsi a carico del piano "I" (al quale

competete solo la sistemazione della strada (qualora strada bianca), e dall'altro prefigura, senza valore prescrittivo, una ipotesi progettuale integrata per la sistemazione finale della strada stessa, al fine di dimostrare la compatibilità del Piano "I" con la futura attuazione del Piano "H";

PRESO ATTO che il tratto di percorso in questione si configura già ora come strada bianca e che il Piano "I" ne prevede la conservazione nello stato attuale, salvo solo il ripascimento del soprastante strato di ghiaio (intervento che rientra nella disponibilità dei soggetti proponenti il Piano in quanto titolari di servitù di passaggio sulla strada) e dunque che sulla porzione di strada appartenente ai signori Farinati Gianni, Farinati Alberto e Farinati Alessandro non è prevista la realizzazione di alcuna opera;

RITENUTO che l'art. 23 delle N.T.A. – modificato con la variante per il centro Storico del 2006 allo scopo di rendere i Piani "H" e "I" attuabili autonomamente e senza necessità di reciproca convenzione – non richiede necessariamente un accordo tra i proprietari dei due Piani in ordine alla sistemazione della strada, essendo sufficiente che il progetto unitario del percorso dalla nuova piazzetta articolata a sud degli edifici n. 199 fino a Via della Vittoria prefiguri gli interventi a carico dell'uno e dell'altro piano in conformità alle previsioni del P.R.G., in modo da comprovare che il Piano attivato per primo non è suscettibile di creare preclusioni all'attivazione del secondo e alla definitiva sistemazione della strada;

RIBADITO che gli interventi comportanti modificazione dei luoghi, previsti dal Piano "I", sono tutti interni all'area di proprietà dei soggetti proponenti, e che la sistemazione della strada bianca, anche per la parte esterna al perimetro del Piano "I", si esaurisce nell'eventuale ripristino dello stato di ghiaio sul percorso già esistente, in ordine al quale la ditta proponente gode di servitù di passaggio con ogni conseguente diritto;

DATO ATTO che la rete fognaria delle acque nere, pur collocata all'interno del perimetro del Piano "I", è dimensionata per sostenere anche il carico insediativo correlato al Piano "H", in conformità a quanto prescritto dall'art. 23 delle NTA;

DATO ATTO che il piano "I" prevede, altresì, la realizzazione della pubblica illuminazione da realizzarsi interamente su aree dei proponenti;

PRESO ATTO che:

- non essendovi modificazioni significative delle opere di urbanizzazione e al progetto edificatorio, mantengono validità i pareri già espressi dagli Enti erogatori dei sottoservizi;
- che la proposta di variante da coerenza e uniformità all'intera area comprendendo entrambi i piani di recupero;

- che l'aggravio di servitù da Piazzale Garibaldi, per consentire l'accesso carraio all'interrato delle unità abitative del P. di R. "I", 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. "I";

RITENUTO necessario prevedere la sottoscrizione di una nuova convenzione stante la modifica delle aree da cedere al comune e la modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione;

RITENUTO altresì di notificare la presente delibera ai proprietari delle aree comprese nel finitimo Piano "H", affinché possano presentare le loro eventuali osservazioni in ordine al Piano "I", anche in riferimento al progetto unitario e alla modifica del rivestimento lapideo relativo al percorso dalla nuova piazzetta articolata a sud degli edifici n. 199 fino a Via della Vittoria, ai sensi dell'art. 23 delle N.T.A.;

RITENUTO altresì di confermare le prescrizioni imposte con la delibera di Consiglio Comunale n. 87 del 18.09.2008;

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 "I" del centro storico di Mirano (già approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 87 del 18 settembre 2008) 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. 57394/2013;
 - 2) tav. 02 STATO APPROVATO – STATO DI VARIANTE - Planimetria - Sist. esterne – Prospetti – Schemi; scala 1:100; prot. 57394/2013;
 - 3) tav. 03 STATO APPROVATO – INVARIATO - Planimetrie sottoservizi, Fognatura, Acque Meteoriche, Illuminazione Pubblica; scala 1:100; prot. 57394/2013;

- 4) tav. 04 STATO APPROVATO – INVARIATO - Planimetrie sottoservizi, Gas Metano, Acquedotto, Enel, Telecom; scala 1:100; prot. 57394/2013;
- 5) tav. 05 STATO APPROVATO – STRALCIO “A” INVARIATO - Piante, prospetti, sezioni; scala 1:100; prot. 28130/2013;
- 6) tav. 06 STATO APPROVATO – STRALCIO “B” Piante, sistemazioni esterne; scala 1:100; prot. 28130/2013;
- 7) tav. 07 STATO APPROVATO – STRALCIO “B” Prospetti, sezioni, Tabelle; scala 1:100; prot. 28130/2013;
- 8) tav. 08 STRALCIO “B” - STATO DI VARIANTE – Piante; scala 1:100; prot. 28130/2013;
- 9) tav. 09 STRALCIO “B” - STATO DI VARIANTE - Prospetti, sezioni, scala 1:100; prot. 57394/2013;
- 10) tav. 10 COMPARATIVA - Piante; scala 1:100; prot. 28130/2013;
- 11) tav. 11 COMPARATIVA - Prospetti, sezioni, scala 1:100; prot. 57394/2013;
- 12) tav. 12 STATO DI VARIANTE Adattabilità ai sensi della L. 13/89; scala 1:100; prot. 28130/2013;
- 13) tav. 13 STATO APPROVATO- STATO DI VARIANTE Planimetria aree da cedere al Comune di Mirano; scala 1:100; prot. 57394/2013
- 14) Relazione Tecnica illustrativa prot. 28130/2013
- 15) Computo metrico estimativo prot. 57394/2013
- 16) Norme tecnica d’attuazione (con le seguenti modifiche) prot. 28130/2013
 Art. 1), Art. 3) e Art. 4) stralciare “*segnalazione certificata*”;
 Art. 4) stralciare - “*piccole*” e riportare max del 2% variazione di sedime e variazione quote;
 stralciare - *Applicazione piano casa*.

3. **DI ADOTTARE** il nuovo schema di convenzione che stabilisce le nuove modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione delle aree relative al Piano di Recupero “I”.

4. **DI DARE ATTO** che la variante, pur ampliando la piazzetta, non modifica sostanzialmente le opere di urbanizzazione relative ai sottoservizi di rete, le quali ricadono tutte e interamente sulla proprietà della ditta proponente, restano quindi 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 eventualmente 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. 87 del 18 settembre 2008;
 6. **DI DARE ATTO** della necessita della sottoscrizione di una nuova convenzione tra il comune e la ditta proponente stante la modifica delle aree da cedere al comune e la modalit  di esecuzione delle opere di urbanizzazione;
 7. **DI DARE ATTO** che il Piano Attuativo cos  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 Urbanistica di comunicare la presente delibera di adozione ai proprietari delle aree comprese nel Piano di Recupero "H" data la modifica del materiale di rivestimento;
 9. **DI DARE MANDATO** al Servizio Segreteria Generale di effettuare il deposito del piano attuativo entro cinque giorni dall'adozione, per 10 giorni;