

Piano di Lottizzazione Teresa Casati a Olmo

Sintesi dell'osservazione

L'osservante rileva mediante dati statistici come il comune di Martellago non abbia avuto uno sviluppo demografico importante, sebbene vi sia un incremento del numero delle famiglie (in calo quelle con tre o più componenti, in crescita quelle composte da una o due persone).

Sottolinea la presenza di un certo numero di alloggi già in vendita nelle agenzie immobiliari.

Riporta poi notizie in merito alla situazione di ATER Venezia ed ai fondi ancora da reperire per realizzare l'intervento previsto; inoltre vengono indicati dei riferimenti economici relativi all'attuazione dell'intervento.

Non eccedendo il diritto dei privati di edificare, l'osservante chiede che tutto si svolga con la dovuta trasparenza e con attente verifiche.

Riassume poi il percorso del progetto, con l'accordo e proposta di trasformazione urbanistica, la presentazione del piano di lottizzazione e la sua adozione, rilevando una serie di dati relativi agli atti di compravendita e alla compagine sociale della ditta Dream House srl che ha acquistato nel 2016 i terreni interessati dalla lottizzazione in oggetto. Rileva, poi una differenza di circa 1.500 mq in meno tra le superfici dei dati urbanistici di progetto e la superficie totale dell'ambito.

Chiede un approfondimento sugli aspetti segnalati, che meritano una risposta di approfondimento.

Viene poi chiesto che tipi di garanzie verranno chieste alla ditta lottizzante per l'impegno a:

- realizzare in via prioritaria di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dell'intera area;
- tempi di completamento dell'iniziativa immobiliare;
- manutenzione dell'intera area e suo presidio;
- capacità finanziaria;

per evitare che un quartiere abitato diventi un cantiere aperto per un numero di anni infinito e con un generico deterioramento del territorio.

Risposta di controdeduzione

L'osservazione non entra nel merito delle scelte urbanistiche del piano, ma riporta all'amministrazione comunale alcune considerazioni sia di carattere generale sia relative al caso specifico di cui trattasi, chiedendo un possibile approfondimento.

Quanto segnalato, peraltro, non determina una possibile revisione del procedimento svolto che si ritiene di confermare. In particolare si possono esprimere le seguenti controdeduzioni:

- in merito ai dati statistici riportati, essi non sono significativi nell'ambito del procedimento di pianificazione urbanistica attuativa
- in merito all'attuazione dell'intervento con l'ATER si procede con l'acquisizione del lotto
- in merito agli aspetti relativi agli atti di compravendita e alla compagine sociale della ditta lottizzante, non si rileva nulla di diverso rispetto ai normali processi di sviluppo immobiliare
- in merito alla differenza di circa 1.500 mq in meno tra le superfici dei dati urbanistici di progetto e la superficie totale dell'ambito, si segnala che forse essa è dovuta al fatto che i dati indicati nell'osservazione non riportano le superfici relative alla vasca di laminazione ed all'area ecologica, oltre a differenze nelle diverse quantità segnalate
- in merito alle garanzie sugli impegni, si precisa che per l'attuazione del piano di lottizzazione è prevista la sottoscrizione di una convenzione tra il Comune ed il lottizzante, la quale prevede:
 - o che la realizzazione delle opere di urbanizzazione avvenga prima dell'inizio dei lavori di costruzione dei singoli edifici,
 - o che l'attuazione del piano avvenga nei tempi previsti dalla normativa vigente,
 - o che la manutenzione è a carico del lottizzante fino al collaudo delle opere e loro cessione al Comune,
 - o che, infine, gli impegni siano garantiti da idonea fidejussione bancaria o assicurativa.