



COMUNE DI MASSANZAGO

PROVINCIA DI PADOVA

COPIA

Prot. n. _____

Del _____

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 97

OGGETTO:

ADOZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RELATIVO A PORZIONE DELLA
ZTO DI PI C2/5.

L' anno **duemilaventidue** addì **tredecì** del mese di **ottobre** alle ore **13:00**, nella sala destinata alle adunanze, si è riunita la Giunta Comunale.

Sono presenti i Signori:

SCATTOLIN STEFANO	SINDACO	Presente
SCHIAVON SABRINA	VICESINDACO	Assente
CAMPELLO FRANCO	ASSESSORE	Presente
FORT ANTONELLA	ASSESSORE	Assente
GALLO ALFIO	ASSESSORE	Presente

Partecipa alla seduta il Sig. Peraro Paola in qualità di Segretario Generale.

Il Sig. SCATTOLIN STEFANO nella sua qualità di SINDACO, assume la presidenza e, riconosciuta legale l' adunanza, dichiara aperta la seduta.

Viene sottoposta alla Giunta Comunale la seguente proposta di deliberazione.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- ai sensi dell'art. 3 della L.R. 11/2004 e s.m.i., il governo del territorio si attua attraverso la pianificazione urbanistica e territoriale del Comune, della Provincia e della Regione. I diversi livelli di pianificazione sono tra loro coordinati nel rispetto dei principi di sussidiarietà e coerenza; in particolare, ciascun piano indica il complesso delle direttive per la redazione degli strumenti di pianificazione di livello inferiore e determina le prescrizioni e i vincoli automaticamente prevalenti. La pianificazione Comunale si articola in Piano di Assetto del Territorio (PAT), Piano degli Interventi (PI) e Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
- nel rispetto dei principi dettati dalla disciplina urbanistica Regionale, il Comune di Massanzago ha provveduto al rinnovo della propria strumentazione di governo del territorio attraverso l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT), avvenuta con la deliberazione di Giunta Provinciale n. 165 del 28.06.2012;
- in conseguenza dell'approvazione del PAT, il Piano Regolatore Generale (PRG), come previsto dall'art. 48, comma 5bis della LR 11/2004, limitatamente alle parti compatibili con il PAT, si è venuto a costituire il Primo Piano degli Interventi (PRG/PI) e, relativamente allo stesso, l'Amministrazione ha provveduto alla redazione, di tre varianti parziali:
 - variante parziale n. 1 al Primo Piano degli Interventi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 10.10.2012;
 - variante parziale n. 2 al Primo Piano degli Interventi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 21.01.2013;
 - variante parziale n. 3 al Primo Piano degli Interventi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 30.04.2013;
- nel seguito l'Amministrazione, al fine di dare completa attuazione alla maggior parte degli obiettivi strategici individuati dal PAT, ha provveduto alla redazione del Piano degli Interventi (PI), relativo all'intero territorio comunale, che è stato adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 21.12.2012 e quindi approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 22.4.2013;
- successivamente all'approvazione del Piano degli Interventi relativo all'intero territorio comunale, si è provveduto all'approvazione di n. 9 varianti, come di seguito indicato:
 - Variante parziale n. 1 al Piano degli Interventi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 23.10.2013;
 - Variante parziale n. 2 al Piano degli Interventi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 17.05.2016;
 - Variante parziale n. 3 al Piano degli Interventi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 26.10.2017;
 - Variante parziale n. 4 al Piano degli Interventi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 25.10.2018;
 - Variante parziale n. 5 al Piano degli Interventi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 29.12.2020;
 - Variante parziale n. 6 al Piano degli Interventi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 30.04.2021;
 - Variante parziale n. 7 al Piano degli Interventi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 30.12.2021;
 - Variante parziale n. 8 al Piano degli Interventi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 30.11.2021;
 - Variante parziale n. 9 al Piano degli Interventi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 30.11.2021;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 09.06.2020, veniva approvata la variante n. 1 al PAT in adeguamento alle disposizioni della L.R. 14/2017;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 31.05.2021 veniva approvato il Regolamento Edilizio Comunale (REC) in adeguamento al Regolamento Edilizio Tipo (RET) di cui all'intesa Conferenza Governo Regioni recepita con DGRV n. 1886/2017;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 88 del 15.10.2019 con la quale sono stati approvati indirizzi e determinazioni in ordine alle disposizioni dell'articolo 18, comma 7 bis, della L.R. n. 11/2004 come modificata dalla L.R. 14/2017;

DATO ATTO che in conseguenza degli adempimenti di cui alla deliberazione di Giunta Comunale sopra citata, hanno avuto seguito le proroghe previste dall'art. 18, comma 7bis della L.R. 11/2004, relative alle previsioni delle aree di espansione soggette a strumento attuativo non ancora attuato, tra cui la ZTO di P.I. C2/5 sita a Massanzago in Via Roma;

VISTA la proposta di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativo a porzione della ZTO di P.I. C2/5 presentata da parte del Sig. Squarcina Luca in qualità di comproprietario con delega da parte di tutti gli aventi titolo, in data 22.04.2022, prot. 4870, successivamente integrato in data 25.08.2022 prot. 10411 ed in data 11.10.2022 prot. 12332 ed infine prot. 12352 dell'11.10.2022 (schema di convenzione sottoscritta digitalmente dalla ditta), costituita dai seguenti elaborati:

- Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. 1: Inquadramento territoriale - Estratto PAT, CTR, PI, di Mappa, Documentazione fotografica;
- Tav. 1a: Inquadramento territoriale - Estratto PAT, CTR, PI, di Mappa, Documentazione fotografica;
- Tav. 2: Stato di fatto – Rilievo topografico, Reti esistenti;
- Tav. 3: Stato di progetto – Planimetria, Planivolumetrico, Sezioni percorso pedonale;
- Tav. 4: Planimetria aree da cedere;
- Tav. 5: Planimetria reti acque nere, acque bianche, acquedotto, ENEL, TELECOM;
- Tav. 6: Planimetria rete illuminazione pubblica, segnaletica stradale;
- Relazione illustrativa del progetto;
- Computo metrico estimativo;
- Schema di convenzione urbanistica sottoscritta dalla ditta;
- Dichiarazione non necessità V.Inc.A;
- Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale (DGRV n. 61 del 21.01.2020);

PRESO ATTO che la proposta di Piano Attuativo in relazione alla densità territoriale ammessa dal repertorio normativo per la ZTO C2/5, prevede la realizzazione di un volume urbanistico pari a mc. 6000, notevolmente inferiore alla potenzialità edificatoria sviluppata dall'area oggetto di intervento che si riflette nella riduzione della quantità di aree a servizi necessarie e correlate al volume urbanistico come previsto dall'art. 31 della L.R. 11/2004 ed art. 15 delle NTO del PI;

PRESO ATTO altresì che la proposta progettuale del piano attuativo relativo a porzione della ZTO di PI C2/5 si articola come in seguito specificato:

- Distribuzione del volume urbanistico in 4 lotti;
- Realizzazione tratto di viabilità veicolare, marciapiede e relativa area a parcheggio con accesso da Via Roma finalizzata a servire i due lotti posti a nord;
- Realizzazione breve tratto di viabilità veicolare con possibilità di inversione di marcia, marciapiede e relativa area a parcheggio con accesso da Via Carlo Goldoni, finalizzata a servire i due lotti posti a sud;

- Realizzazione reti tecnologiche consistente nella distribuzione dell' impianto fognario con separazione delle acque reflue da quelle meteoriche, impianto di adduzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica e telefono;
- Realizzazione di un'area pedonale attrezzata con pavimentazione drenante che taglia verticalmente tutto l'ambito di intervento evitando di creare "barriere infrastrutturali" e consente una diretta comunicazione con l'adiacente area urbanizzata a sud e quindi dare accesso diretto verso il parco di Villa Baglioni;
- Esclusione dal Piano Urbanistico Attuativo, dell'edificio esistente posto a nord-est, soggetto ad intervento diretto di ristrutturazione ai sensi dell'art. 18bis della L.R. 11/2004 e s.m.i.;

DATO ATTO che la proposta progettuale sopra riportata, come emerso dalla relazione di progetto, non prevede la realizzazione dello standard a verde che si chiede di monetizzare/compensare, unitamente al contributo di urbanizzazione secondaria, mediante cessione di un'area in proprietà alla ditta lottizzante ubicata in Via Roma, nel centro di Massanzago e classificata dal Piano degli Interventi come zona SD-aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico per le attrezzature e la mobilità;

CONSIDERATO che detta area in cessione risulta strategica per l'Amministrazione Comunale, e ciò sia in funzione della programmazione di interventi in favore della promozione ed implementazione del Distretto del Commercio, sia per la sentita necessità di disporre, nel centro del capoluogo, di superfici a parcheggio maggiormente rispondenti alle esigenze della collettività e degli esercizi commerciali con conseguente innalzamento della qualità di vita e una migliore fruizione del centro, migliorando, tra l'altro, una situazione puntuale di degrado che si trascina oramai da diverso tempo;

VALUTATO che la mancata realizzazione del verde all'interno dell'area di intervento risulta del tutto trascurabile in quanto l'ubicazione territoriale dell'ambito relativo a porzione della ZTO C2/5 in prossimità del Parco di Villa Baglioni, consente di offrire spazi aperti attrezzati decisamente rispondenti alle esigenze della cittadinanza in luogo di limitate ed isolate aree a verde, oltretutto onerose dal punto di vista manutentivo;

CONSIDERATO inoltre che all'interno dell'ambito di zona, il Piano degli Interventi prevede una piazza pedonale che, secondo le indicazioni del repertorio normativo, trova definizione ed ubicazione in sede di PUA;

ACCERTATO che nella proposta progettuale di PUA la piazza pedonale ha trovato definizione nell'area pedonale attrezzata posta centralmente all'ambito di intervento, con andamento nord-sud, che consente la comunicazione diretta con il parco di Villa Baglioni, posto nelle immediate vicinanze, evitando "barriere" che costringano il flusso pedonale a riversarsi su percorsi alternativi non sicuri, privi delle opportune opere di urbanizzazione;

RICHIAMATI:

- l'art. 31, comma 11 della L.R. 11/2004 e s.m.i., *"Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard"*;
- l'art. 32, comma 5 della L.R. 11/2004 e s.m.i., *"Nel caso in cui il comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente"*.

- L'art. 18 commi 8 e 9 delle NTO del PI, *“Le opere di urbanizzazione primaria sono computabili come opere di urbanizzazione secondaria qualora gli interventi, per l'ampiezza, onerosità e conseguente rilevanza dell'interesse pubblico espresso, consentano, anche al di fuori dei confini dell'ambito d'intervento, un sensibile innalzamento della qualità di vita ed un apprezzabile effetto migliorativo”*; *“Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento della qualità urbana e delle infrastrutture per un importo equivalente”*.

VISTE e condivise le valutazioni da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale;

RITENUTO pertanto di accogliere la proposta progettuale da parte della ditta lottizzante in merito allo scomputo oneri di urbanizzazione secondaria ed alla compensazione dello standard a verde primario in funzione della cessione dell'area in proprietà con destinazione urbanistica SD, valutata congrua per il beneficio pubblico che è in grado di esprimere, precisando che i valori effettivi delle aree oggetto di compensazione saranno opportunamente attestati a mezzo valutazione di stima di dimostrazione del vantaggio per l'Amministrazione e quindi per la collettività;

VISTI inoltre:

- l'art. 18bis della L.R. 11/2004 e s.m.i., *“Sono sempre ammessi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali, anche in assenza dei piani attuativi dagli stessi richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente [...]e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria”*;
- l'art. 20, comma 8bis della L.R. 11/2004 e s.m.i., *“Fatte salve le diverse disposizioni dettate dal piano degli interventi (PI) ai sensi dell'articolo 17, comma 2, lettera b), i piani urbanistici attuativi possono prevedere modificazioni delle proprie perimetrazioni entro il limite del 10 per cento in termini di superficie, [...]”*;

VISTO lo schema di convenzione urbanistica, sottoscritta dalla ditta, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale (allegato sub A);

RICHIAMATI gli atti di indirizzo approvati con DGRV n. 828 del 21.03.2006;

VISTA la DGRV n. 61 del 21.01.2020 con la quale in attuazione delle modifiche all'art. 4 da parte della L.R. 29/2019, è stata introdotta, in attuazione delle disposizioni dell'art. 6, comma 3 del D.Lgs. 152/2006 ed ai fini della verifica di sostenibilità ambientale di piani e programmi che determinino l'uso di piccole aree a livello locale, la necessità di Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale;

VISTA la DGRV n. 61 del 21.01.2020 con la quale a seguito modifiche introdotte all'art. 4 della L.R. 11/2004, in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 6, comma 3 del D.Lgs. 152/2006 ed ai fini della verifica di sostenibilità ambientale di piani e programmi che determinino l'uso di piccole aree a livello locale, è stata istituita la necessità di Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale (VFSA);

RICHIAMATA la nota della Regione Veneto prot. 83962 del 21.02.2020 con la quale vengono fornite alcune indicazioni e chiarimenti a seguito introduzione della nuova procedura di Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale (VFSA);

VISTA la Verifica Facilitata di sostenibilità Ambientale agli atti con prot. n. 12332 del 11.10.2022, predisposta sulla base dell'allegato A alla DGRV n. 61 del 21.01.2020 che diventa parte integrante e sostanziale degli elaborati progettuali di Piano Urbanistico in oggetto anche se non materialmente

allagata;

VISTO l'art. 19 della L.R. 11/2004 e s.m.i.;

RITENUTO di poter procedere, ai sensi dell'art. 20, comma 1 della LR 11/2004, all'adozione Piano Urbanistico Attuativo consistente nella realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali al PUA di iniziativa privata relativo a porzione della Z.T.O. di P.I. C2/5;

VISTO l'art. 48 del D.Lgs. 267 del 18.08.2000 e s.m.i.;

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTO il D.Lgs. 33/2013;

VISTA la Deliberazione Consiliare n. 58 del 30.12.2021, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione 2022 - 2024;

VISTA la Deliberazione della Giunta Comunale n. 1 del 04.01.2022, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione per l'anno 2022;

PRESO ATTO che la presente deliberazione comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione patrimoniale e sulla situazione economico - finanziaria dell'ente, ma gli stessi non sono stati valutati nel bilancio di previsione poiché l'obbligazione giuridica sorgerà nell'esercizio del rilascio del permesso di costruire in virtù delle previsioni di cui al punto 3.11 dell'Allegato n. 4/2 del D.Lgs. n. 11/2011 e pertanto si procederà con successivo provvedimento all'adeguamento dei relativi strumenti finanziari;

ACQUISITI i pareri ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i. in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente atto;

CON l'assistenza del Segretario Generale, ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

DELIBERA

DI CONSIDERARE tutte le premesse in narrativa parte integrante e sostanziale della presente;

DI ADOTTARE, ai sensi dell'art. 20, comma 1 della L.R. 11/2004, la proposta di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativo a porzione della ZTO di P.I. C2/5 presentata da parte del Sig. Squarcina Luca in qualità di comproprietario con delega da parte di tutti gli aventi titolo, in data 22.04.2022, prot. 4870, successivamente integrato in data 25.08.2022 prot. 10411 ed in data 11.10.2022 prot. 12332 ed infine prot. 12352 dell'11.10.2022 (schema di convenzione sottoscritta digitalmente dalla ditta), costituita dai seguenti elaborati:

- Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. 1: Inquadramento territoriale - Estratto PAT, CTR, PI, di Mappa, Documentazione fotografica;
- Tav. 1a: Inquadramento territoriale - Estratto PAT, CTR, PI, di Mappa, Documentazione fotografica;
- Tav. 2: Stato di fatto – Rilievo topografico, Reti esistenti;
- Tav. 3: Stato di progetto – Planimetria, Planivolumetrico, Sezioni percorso pedonale;
- Tav. 4: Planimetria aree da cedere;
- Tav. 5: Planimetria reti acque nere, acque bianche, acquedotto, ENEL, TELECOM;

- Tav. 6: Planimetria rete illuminazione pubblica, segnaletica stradale;
- Relazione illustrativa del progetto;
- Computo metrico estimativo;
- Schema di convenzione urbanistica sottoscritta dalla ditta;
- Dichiarazione non necessità V.Inc.A;
- Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale (DGRV n. 61 del 21.01.2020);

DI APPROVARE l'allegato schema di convenzione urbanistica sottoscritta dalla ditta (Allegato sub A), quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

DI DARE MANDATO al Responsabile del Settore Territorio, servizio Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente, ad espletare tutte le procedure di cui all'art. 20, comma 3 della L.R. 11/2004, conseguenti all'approvazione della presente deliberazione;

DI DARE ATTO che a seguito adozione del presente Piano, la documentazione relativa alla Valutazione Facilitata di Sostenibilità Ambientale – scheda contenete gli elementi informativi (DGRV n. 61 del 21.01.2020) citata nelle premesse, sarà trasmessa alla Regione Veneto - Unità Organizzativa Commissioni VAS Vinca – per l'espressione del parere motivato ai sensi dell'art.4 comma 4quinqies della L.R.11/2004;

DI DARE ATTO altresì che l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo è subordinato all'acquisizione e recepimento delle prescrizioni dei pareri da parte degli enti competenti come evidenziato nella relazione istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale nonché alla predisposizione dello studio illuminotecnico e della verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;

DI OTTEMPERARE agli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni, ai sensi del D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33;

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, D.Lgs n. 267/2000;

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione di cui sopra;

VISTI i pareri tecnico e contabile formulati dai Responsabili dei Servizi interessati ai sensi dell'art. 49 e 147/bis, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

DATO ATTO che, in ordine alla presente proposta di deliberazione, il Segretario Generale non ha sollevato alcun rilievo in ordine alla conformità alle leggi, allo statuto e ai regolamenti, ai sensi dell'art. 97, comma 2° del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

CON voti favorevoli unanimi, legalmente espressi

DELIBERA

Di approvare integralmente la proposta di deliberazione così come formulata.

Successivamente, con separata ed unanime votazione

DELIBERA

Altresi, di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Visto: si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione.

Massanzago, li 11-10-2022

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Campello Gianni

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Visto: si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione.

Massanzago, li 12-10-2022

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ECONOMICO FINANZIARIO
F.to ZORZETTO MICHELA

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to SCATTOLIN STEFANO

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Peraro Paola

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Reg. Pubbl. n. _____

Certifico io sottoscritto Segretario Generale su conforme dichiarazione del Messo che copia della presente delibera viene affissa all'Albo Pretorio comunale per la pubblicazione di 15 gg. consecutivi dal 19-10-2022 al 02-11-2022

Massanzago, li 19-10-2022

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Peraro Paola

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione, pubblicata a norma di legge all'Albo pretorio, senza riportare denunce di illegittimità, è divenuta ESECUTIVA il .

Massanzago, li 14-11-2022

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Peraro Paola