



# COMUNE DI MASSANZAGO

PROVINCIA DI PADOVA

## COPIA

Prot. n. \_\_\_\_\_

Del \_\_\_\_\_

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 28

### OGGETTO:

ADOZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
RELATIVO ALLA Z.T.O. DI P.I. C2PER11 (A.P.P.) 2° STRALCIO.

L'anno **duemilaventuno** addì **sedici** del mese di **marzo** alle ore **18:30**, nella sala destinata alle adunanze, si è riunita la Giunta Comunale.

Sono presenti i Signori:

|                   |             |          |
|-------------------|-------------|----------|
| SCATTOLIN STEFANO | SINDACO     | Presente |
| SCHIAVON SABRINA  | VICESINDACO | Presente |
| CAMPELLO FRANCO   | ASSESSORE   | Assente  |
| FORT ANTONELLA    | ASSESSORE   | Presente |
| 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:

- il Comune di Massanzago è dotato del Piano degli Interventi 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, a cui sono seguite 7 varianti parziali, l'ultima della quale in ordine cronologico è stata adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 25/02/2021;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 21.01.2013, veniva approvata la variante parziale n. 2 al Primo Piano degli Interventi del Comune di Massanzago, con la quale veniva individuata una nuova zona di perequazione urbanistica, denominata C2PER11 (A.P.P.), in recepimento della proposta di accordo pubblico privato di cui all'atto unilaterale d'obbligo presentato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, in data 08.09.2012, prot. 7162, accordo finalizzato alla messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale, delle aree per la realizzazione del nuovo asilo nido integrato alla scuola materna di Massanzago;
- l'individuazione della nuova zona di perequazione urbanistica C2PER11 (A.P.P.), ha comportato l'attribuzione di un indice di densità territoriale esteso all'intero ambito della zona, con conseguente sviluppo di una capacità edificatoria, da distribuire, previa approvazione di apposito PUA (Piano Urbanistico Attuativo), come da indicazioni riportate nella specifica scheda di progetto allegata al PI, nella quale oltre alle aree su cui concentrare la volumetria edificabile a favore della ditta lottizzante, delle aree e delle opere di urbanizzazione a servizio della nuova volumetria edificabile, vengono individuate anche le aree e le opere a servizio del nuovo asilo nido integrato da cedere al Comune, e da realizzare da parte della stessa ditta lottizzante;
- con atto in data 23.07.2013 rep. n. 42.623 notaio Mario Caracciolo in Padova, Registrato a Padova 1 il 02.08.2013 al n. 10032 S1T, si provvedeva alla cessione al Comune, delle aree a servizio del nuovo asilo nido integrato, della relativa viabilità d'accesso, delle aree a servizio degli impianti sportivi, nonché delle aree a servizio delle opere di urbanizzazione del nuovo volume residenziale, in conformità alle disposizioni di cui all'art. 5 dell'atto unilaterale d'obbligo allegato alla variante urbanistica;
- in data 11.03.2014, prot. 1964 e successive integrazioni, è stata presentata da parte della ditta lottizzante, proposta di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata relativo a porzione della ZTO di P.I. C2PER11 (A.P.P.) 1° Stralcio;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 84 del 14.10.2014 è stato adottato il "Piano di Lottizzazione di iniziativa privata relativo alla Z.T.O. di P.I. C2PER11 (A.P.P.) 1° Stralcio", successivamente approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 95 del 25.11.2014;
- in data 20.02.2020 è stato rilasciato il permesso di costruire per "Realizzazione opere di urbanizzazione funzionali al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativo alla Z.T.O. di P.I. C2PER11 (A.P.P.), primo stralcio";
- con determinazione del Responsabile del Settore Territorio n. 96 del 03.10.2019 è stato preso atto del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata relativo alla Z.T.O di P.I. C2PER11APP - 1° stralcio;

PRESO ATTO che le opere di urbanizzazione del primo stralcio funzionale relativo alla ZTO di PI C2PER 11 (APP) sono state ultimate e collaudate e che tutte le aree oggetto di accordo ex art. 6 L.R. 11/2004 e s.m.i., risultano in disponibilità/uso al Comune che ne gode i benefici;

CONSIDERATO che risulta ancora da attuare il secondo stralcio funzionale relativo alla ZTO di PI C2PER11 (APP) e che lo stesso necessita dell'approvazione di opportuno Piano Urbanistico

Attuativo la cui valutazione deve essere ricondotta all'intero ambito d'intervento in conformità alle indicazioni della specifica scheda progettuale approvata con Variante parziale n. 2 al Primo Piano degli Interventi citata nelle premesse;

VISTA la proposta di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativo a porzione della ZTO di P.I. C2PER11 (A.P.P.) II° stralcio presentata da parte della ditta Bezzegato s.r.l. e Busolin Gianna, in data 11.12.2019, prot. 13901, successivamente integrato in data 22.09.2020, prot. 9781, costituita dai seguenti elaborati:

- Tav. 1-Planimetria 2° stralcio;
- Tav. 2-Planimetria reti tecnologiche;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Computo metrico estimativo;
- Schema di convenzione urbanistica;

DATO ATTO che nelle indicazioni progettuali delle NTA del PUA si prevede la possibilità di realizzare anche la tipologia edilizia a blocco composta da tre piani fuori terra comportanti altezze urbanistiche maggiori rispetto a quelle ammesse per la specifica zona territoriale omogenea;

VISTO l'art. 20, comma 8bis della L.R. 11/2004 con la quale si prevede che <<[...] *Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e quelli attuativi di accordi ai sensi dell'articolo 6 possono, altresì, prevedere la variazione del 15 per cento [...], dell'altezza massima degli edifici e della lunghezza massima delle fronti. Le modificazioni di cui al presente comma non costituiscono variante al PI*>>.

CONSIDERATO pertanto l'ammissibilità di poter autorizzare altezze maggiori fermo restando il limite massimo del numero di tre piani;

CONSIDERATO altresì che la maggior parte delle opere di urbanizzazione è stata realizzata contestualmente al primo stralcio e che la quantità di standard primario e secondario, valutato complessivamente per l'intero ambito perequato, risulta soddisfatto sia per la quantità di parcheggio che di verde;

VISTO inoltre l'art. 18, comma 8 delle NTO del PI con il quale *“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”*.

ACCERTATO che nella proposta progettuale le aree a parcheggio vengono ampiamente soddisfatte, mentre, relativamente alle aree a verde primario, le stesse risultano concentrate nelle aree del limitrofo ambito del PUA 1° stralcio, dando atto che la loro quantità ed estensione soddisfa ampiamente anche le esigenze del PUA 2° stralcio e che pertanto, ai fini delle esigenze abitative della zona, risulta più efficace migliorare la fruibilità delle aree esistenti piuttosto che prevedere nuove piccole aree di fatto non fruibili dai residenti;

DATO ATTO, pertanto, che l'intervento proposto dai proprietari delle aree risulta unitario, funzionale e coerente con il contesto residenziale circostante;

VISTO lo schema di convenzione 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;

RITENUTO di condividere le valutazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale;

VISTO altresì l'art. 18, comma 8 delle NTO del P.I.

PRESO ATTO che gli importi relativi al versamento degli oneri di urbanizzazione, riportati nello schema della convenzione urbanistica di cui sopra, sono già stati considerati in sede di previsione di bilancio;

PRESO ATTO che gli importi relativi al versamento degli oneri di urbanizzazione, riportati nello schema della convenzione urbanistica di cui sopra, sono già stati considerati in sede di previsione di bilancio;

RICHIAMATO l'art. 4 della L.R. 11/2004 come modificato dalla L.R. 29/2019;

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. 2965 del 11.03.2021, 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;

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 alla Z.T.O. di P.I. C2PER11 (APP), 2° stralcio;

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. 46 del 29.12.2020, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione 2021-2022;

VISTA la Deliberazione della Giunta Comunale n. 01 del 07.01.2021, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2021;

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. C2PER11 (A.P.P.) II° stralcio presentata da parte della ditta Bezzegato s.r.l. e Busolin Gianna, in data 11.12.2019, prot. 13901, successivamente integrato in data 22.09.2020, prot. 9781, costituita dai seguenti elaborati:

- Tav. 1-Planimetria 2° stralcio;
- Tav. 2-Planimetria reti tecnologiche;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Computo metrico estimativo;
- Schema di convenzione urbanistica;
- Verifica facilitata di sostenibilità Ambientale (DGRV n. 61 del 21.01.2020),

agli atti dell'Ufficio Tecnico che, sottoscritti dal Sindaco, Segretario Generale e Responsabile del Servizio, costituiscono parte integrante della presente anche se non materialmente allegati;

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

DI DARE MANDATO al Responsabile del Servizio Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente, ad espletare tutte le procedure di cui all'art. 20, comma 3 della L.R. 11/2004, conseguenti alla 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 che la presente deliberazione comportando riflessi diretti e indiretti sulla situazione patrimoniale e sulla situazione economico - finanziaria dell'ente, e che 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;

DI PROCEDERE con successivo provvedimento all'adeguamento dei relativi strumenti finanziari;

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 suestesa proposta di deliberazione;

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 suestesa proposta di deliberazione.

Successivamente, con separata ed unanime votazione

#### DELIBERA

Altresì, 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 16-03-2021

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to Peraro Paola

\*\*\*\*\*

**PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE**

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

Massanzago, li 16-03-2021

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
ECONOMICO FINANZIARIO  
F.to MALVESTIO MANUELA

\*\*\*\*\*

**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 26-03-2021 al 09-04-2021

Massanzago, li 26-03-2021

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 21-04-2021

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Peraro Paola