



COMUNE DI MASSANZAGO

PROVINCIA DI PADOVA

COPIA

Prot. n. _____

Del _____

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 82

OGGETTO:

APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
RELATIVO ALLA Z.T.O. DI P.I. C2/4.

L' anno **duemilaventidue** addì **tredici** del mese di **settembre** 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 | Assente |
| 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:

- 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. C2/4 sita a Sandono in Via Cancelleria;

VISTA la proposta di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativo alla ZTO di P.I. C2/4 presentata da parte del Sig. Chen Jinping in qualità di legale rappresentante della ditta Chenhouse s.r.l., P.I. 04606580282, con sede a Massanzago (PD), via Cornara n. 10/B, in data 30.12.2021, prot. 14614, successivamente integrato in data 18.03.2022 prot. 3403 ed in data 04.04.2022 prot. 3914, costituita dai seguenti elaborati:

- Tav. 1-Planimetria;
- Tav. 2-Planimetria stato attuale;
- Tav. 3-Planimetria di progetto;
- Tav. 4-Pianta e sezione di progetto e vista prospettica;
- Tav. 5-Pianta reti tecnologiche;
- Tav. 6-Documentazione fotografica;
- Computo metrico estimativo;
- Relazione tecnica di invarianza idraulica e idrogeologica;
- Dichiarazione non necessità V.Inc.A;
- Relazione tecnica illustrativa e calcoli illuminotecnici;
- Schema atto impegnativo unilaterale d'obbligo;
- Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale (DGRV n. 61 del 21.01.2020);

PRESO ATTO che la proposta di Piano Attuativo in relazione alla densità fondiaria ammessa per la ZTO C2/4, prevede la realizzazione di un singolo edificio per un volume urbanistico di mc. 1200, notevolmente inferiore alla capacità edificatoria sviluppata dell'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 in funzione del volume urbanistico di progetto volto alla realizzazione di un singolo edificio e l'ubicazione territoriale della ZTO C2/4, collocata in zona marginale della frazione di Sandono, adiacente a ZTO B già dotata delle principali opere di urbanizzazione, servita da viabilità secondaria che sfuma in ambito agricolo scarsamente edificato, risulta opportuno realizzare opere di urbanizzazione più consone al contesto dell'intervento in luogo della cessione di aree scarsamente usufruibili dalla comunità, ferme restando le quantità minime previste dalla vigente normativa in analogia ad altri PUA finora approvati;

VISTO l'art. 18, comma 9 delle NTO del PI con il quale *“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”*;

VISTO l'art. 31, comma 11 della L.R. 11/2004 con cui si ammette che *“Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di costruzione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard”*;

ACCERTATO che nella proposta progettuale le dotazioni territoriali minime di area a verde e parcheggio vengono soddisfatte, mentre, relativamente alla rimanente quantità di aree a servizi, risulta più efficace migliorare la fruibilità delle opere di urbanizzazione esistenti piuttosto che prevedere nuove piccole aree di fatto non fruibili dai residenti in considerazione del fatto che l'intervento di urbanizzazione si pone al servizio di un singolo edificio residenziale oltretutto posizionato in adiacenza a contesto territoriale già dotato delle principali opere di urbanizzazione;

VISTO 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”*;

RITENUTO pertanto che l'intervento proposto dalla ditta proprietaria dell'area risulti funzionale e coerente con il contesto residenziale circostante;

RITENUTO altresì di omettere dagli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo, le Norme Tecniche di Attuazione disciplinanti le modalità di realizzazione del nuovo volume urbanistico, considerato che, trattandosi di singolo edificio, sono fatte salve le disposizioni di cui alle NTO del PI in merito al rispetto di ogni parametro edilizio;

PRESO ATTO che all'interno dell'ambito di intervento non vi sono opere di urbanizzazione secondaria e che pertanto gli oneri secondari saranno determinati e corrisposti all'atto del rilascio del permesso di costruire relativo al nuovo volume edificabile;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 35 del 12.04.2022 avente ad oggetto *“Adozione, ai sensi dell'art. 20, comma 1 della L.R. 11/2004, piano urbanistico attuativo di iniziativa privata relativo alla Z.T.O. di P.I. C2/4”*;

DATO ATTO che il Piano di Lottizzazione adottato è stato depositato, a libera visione del pubblico, presso la Segreteria del Comune per la durata di 10 (dieci) giorni e dall'avvenuto deposito è stata data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo Pretorio del Comune e presso il sito istituzionale a partire dal 10.05.2022 fino al 10.06.2022 (pubblicazione n. 427 del 10.05.2022);

ACCERTATO che in seguito alla pubblicazione di cui sopra non sono pervenute osservazioni;

VISTO lo schema di atto impegnativo unilaterale d'obbligo 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 delle NTO del P.I.;

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;

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. 3915 del 04.04.2022, 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;

DATO ATTO che con nota in data 11.05.2022 prot. 5764 è stata trasmessa, al fine di acquisire il parere motivato di cui all'art. 4 comma 4-quinquies della L.R.11/2004, alla Regione Veneto, Area Tutela e Sviluppo del Territorio, Direzione Supporto Amministrativo Giuridico e Contenzioso, Unità Organizzativa Commissioni VAS Vinca, scheda VFSA di cui al punto precedente;

VISTA la nota da parte della Regione Veneto del 01.08.2022 prot. 03379886 assunta agli atti con prot. n. 9425 del 01.08.2022, con la quale veniva dato avviso in merito alla pubblicazione del parere motivato con prescrizioni n. 85 del 20.06.2022 con cui la Commissione Regionale per la VAS dichiara <<per il piano urbanistico attuativo di iniziativa privata relativo alla Z.T.O. di P.I. C2/4 - Comune di Massanzago (PD), una positiva conclusione della procedura di valutazione di incidenza (art. 5 D.P.R. n. 357/97 e ss.mm.ii.) a seguito del verificato rispetto dei requisiti di cui al paragrafo 2.2 dell'allegato A alla DGR 1400/2017>>;

ACCERTATO CHE in data 23.08.2022 prot. 10332 è stata presentata documentazione integrativa in funzione delle prescrizioni di cui al sopra citato parere motivato da parte della Commissione Regionale per la VAS, n. 85 del 20.06.2022;

RITENUTO di poter procedere, ai sensi dell'art. 20, comma 1 della LR 11/2004, all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo consistente nella realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali al PUA di iniziativa privata relativo alla Z.T.O. di P.I. C2/4;

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 APPROVARE, ai sensi dell'art. 20, comma 4 della L.R. 11/2004, la proposta di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativo alla ZTO di P.I. C2/4 presentata da parte della ditta Chen Jinping in qualità di legale rappresentante della ditta Chenhouse s.r.l., P.I. 04606580282, con sede a Massanzago (PD), via Cornara n. 10/B, in data 30.12.2021, prot. 14614, successivamente integrato in data 18.03.2022 prot. 3403, in data 04.04.2022 prot. 3914 ed in data 23.08.2022 prot. 10332 (a seguito parere motivato con prescrizioni), costituita dai seguenti elaborati:

- Tav. 1-Planimetria;
- Tav. 2-Planimetria stato attuale;
- Tav. 3-Planimetria di progetto;
- Tav. 4-Pianta e sezione di progetto e vista prospettica;
- Tav. 5-Pianta reti tecnologiche;
- Tav. 6-Documentazione fotografica;
- Computo metrico estimativo;
- Relazione tecnica di invarianza idraulica e idrogeologica;
- Dichiarazione non necessità V.Inc.A;
- Relazione tecnica illustrativa e calcoli illuminotecnici;
- Schema atto impegnativo unilaterale d'obbligo;
- 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 atto impegnativo unilaterale d'obbligo (Allegato sub A), quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

DI DARE ATTO che la realizzazione del nuovo volume residenziale sarà disciplinata dalle disposizioni delle NTO del PI relativamente ad ogni parametro di natura edilizio/urbanistica;

DI DARE ATTO altresì che all'interno dell'ambito di intervento non vi sono opere di urbanizzazione secondaria e che pertanto gli oneri secondari saranno determinati e corrisposti all'atto del rilascio del permesso di costruire relativo al nuovo volume edificabile;

DI DARE MANDATO al Responsabile del Settore Territorio, servizio Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente, ad espletare tutte le procedure di cui all'art. 20, comma 5 della L.R. 11/2004, conseguenti all'approvazione della presente deliberazione;

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

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 13-09-2022

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 13-09-2022

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 21-09-2022 al 05-10-2022

Massanzago, li 21-09-2022

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 17-10-2022

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Peraro Paola