



Città di Campodarsego

Provincia di Padova

Delibera di GIUNTA COMUNALE N. 145 del 30/11/2022

Referto di Pubblicazione

N. Reg. Pubbl. 1345

Certifico, io sottoscritto Messo Comunale, che copia della presente determinazione avente oggetto:

ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PIANO DI LOTTIZZAZIONE INDUSTRIALE, DI INIZIATIVA PRIVATA, DENOMINATO "FRATTINA" IN ATTUAZIONE DELL'ACCORDO PUBBLICO PRIVATO - SK APP-03 - DITTA: B. & B. DI BALLAN & C. S.R.L.

viene, in data odierna, affissa all'albo comunale per 15 giorni consecutivi.

Addi, 07/12/2022

IL MESSO COMUNALE	IL RESPONSABILE DEL SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI
VITA SABRINA	D.ssa CLELIA CUOMO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE - N. 145

O G G E T T O

ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PIANO DI LOTTIZZAZIONE INDUSTRIALE, DI INIZIATIVA PRIVATA, DENOMINATO "FRATTINA" IN ATTUAZIONE DELL'ACCORDO PUBBLICO PRIVATO - SK APP-03 - DITTA: B. & B. DI BALLAN & C. S.R.L.

L'anno **duemilaventidue** il giorno **trenta** del mese di **novembre** alle ore **18:40** nella sala delle adunanze della Sede Comunale, risultano presenti:

Ruolo	Nominativo	Presente	Assente
Sindaco	GALLO VALTER	Si	
Vicesindaco	PISTORE MARIO	Si	
Assessore	BEDIN FIORELLA	Si	
Assessore	MARZARO FABIO	Si	
Assessore	MASON PAOLO	Si	
Assessore	RIZZIOLI LARA	Si	

Numero Totale Presenti: **6**

Numero Totale Assenti: **0**

Partecipa alla seduta la dott.ssa **Cavallari Maria Cristina** in qualità di Vice Segretario Comunale.
Il sig. **Gallo Valter** nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Viene sottoposta all'approvazione della Giunta Comunale la seguente proposta di deliberazione:

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Campodarsego è dotato del Piano Regolatore Comunale così composto:
 - Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 225 del 9 ottobre 2012;
 - Piano degli Interventi (PI), la cui variante generale n. 1 è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 21 maggio 2014, con successive intervenute ulteriori varianti parziali;
- il Comune di Campodarsego è inserito nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI), del quale la Giunta Provinciale con delibera n. 94 del 29 maggio 2014, ha ratificato l'approvazione, già espressa nella conferenza dei servizi decisoria del 11 aprile 2014;
- con delibera di Consiglio n. 56 del 31 dicembre 2020 di approvazione della variante n. 13 al Piano degli Interventi, è stato recepito l'accordo di pianificazione, tra la Ditta B. & B. di Ballan & C. s.r.l. e il Comune di Campodarsego, identificato con scheda normativa SK-APP03, con le condizioni-prescrizioni espresse dagli Enti competenti e il riconoscimento del contributo straordinario a favore del Comune, conseguente la riclassificazione urbanistica dell'area privata in oggetto;
- La determinazione di detto contributo straordinario, è stata valutata per differenza tra il valore iniziale e valore finale dell'area a seguito trasformazione urbanistica su base dei valori desumibili dalla tabella ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU) allegata alla delibera di Giunta Comunale n. 178 del 5 dicembre 2018, ritenuti rispondenti alle attuali valutazioni di mercato degli immobili, risultando un plusvalore di Euro 987.990,00 per cui la quota a favore del Comune a titolo di contributo straordinario, di cui all'articolo 16, comma 4, lettera d)ter), del d.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i., risultava pari ad Euro 493.995,00 e rispetto alla quale la ditta lottizzante si è proposta di riconoscere un importo pari a Euro 495.000,00 quale plusvalore generato dall'accordo;
- l'importo di Euro 495.000,00 è da intendersi aggiuntivo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dovute per legge, rapportate alla capacità edificatoria dell'ambito di trasformazione di via Frattina e tale importo è destinato all'esecuzione di opere da realizzarsi sulle aree di proprietà comunale del Parco Urbano di Reschigliano (ambito 2.1);

PRESO ATTO che la Ditta B. & B. di Ballan & C. s.r.l., d'ora in avanti qualificata più semplicemente "Ditta lottizzante", con sede in via Frattina n. 90 a Campodarsego, ha presentato in data 8 settembre 2022 prot. n.16472, 16473, 16474, 16475 e 16691, istanza di approvazione del piano urbanistico attuativo (PUA) industriale, assunta al numero di registro SUA-2-2022, di iniziativa privata, rappresentato dal Piano di Lottizzazione denominato "FRATTINA" - SK-APP03.

RICHIAMATA la scheda SK-APP03 il cui l'ambito di intervento interessa una superficie territoriale reale complessiva di 37.850 m², all'interno della quale viene previsto il cambio di destinazione d'uso di un'area in Via A. De Gasperi, da zona territoriale omogenea (ZTO) "E – Zone agricole" in ZTO "D1/PER - Aree industriali di trasformabilità perequata";

RICHIAMATA la nota prot. n. 17221 del 14 settembre 2022 , con la quale l'Ufficio Urbanistica ha comunicato l'avvio del procedimento amministrativo;

RICHIAMATA la nota prot. n.17443 in data 17 settembre 2022 di indizione della conferenza di servizi in forma semplificata, modalità asincrona, ai sensi dell'art.14, c.2, legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni, con la quale sono stati richiesti entro il termine perentorio del 16 dicembre 2022, pareri, nulla osta e assensi, comunque denominati e previsti dalle norme vigenti, da parte dei seguenti Enti:

- Azienda U.L.S.S. n.6 "Euganea";
- Consorzio di Bonifica "Acque Risorgive";
- Provincia di Padova Settore Pianificazione Territoriale – Urbanistica – Competenze Paesaggistiche;
- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Venezia, e per le province di Belluno, Padova e Treviso;
- ETRA. S.p.a. - Servizio Territorio Ambiente;
- e - distribuzione S.p.a.;
- 2i Rete Gas S.p.a.;
- Federazione dei Comuni del Camposampierese - Comando Polizia Locale

DATO ATTO che la determinazione di conclusione della conferenza di servizi, ex art.14-bis, c.5, della legge n. 241 del 1990 e s.m.i., come sopra indetta, relativa all'istanza in premessa indicata, sostituisce ad ogni effetto tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle Amministrazioni e dei gestori di beni e servizi pubblici interessati, con le prescrizioni riportate nei pareri resi, ivi compreso il parere tecnico dell'Ufficio Urbanistica comunale, da accogliersi prima dell'approvazione.

DATO ATTO che il progetto del PUA, come meglio descritto nella relazione tecnica ed elaborati di progetto, attiene alla previsione di realizzazione i due ambiti distinti:

Ambito 1: ATO n. 5 – Zona Produttiva - 37.850 m²

L'ambito 1 vedrà realizzato l'ampliamento del fabbricato industriale di proprietà della ditta lottizzante inquadrato come Lotto 01 identificato all'interno dei sub ambiti 1.1 e 1.2 di 6.415,00 m², con superficie coperta di progetto pari a 2.500 m² e altezza massima di 8,00 m per il quale è prevista la presentazione di SCIA alternativa al permesso di costruire. Il Lotto 02 con estensione di 24.087,00 m² prevede una potenzialità edificatoria industriale pari a 10.000 m², da realizzarsi a mezzo di successivi permessi di costruire.

Ambito 2: ATO n. 4 – Reschigliano-Sant'Andrea.

Si tratta dell'area denominata "Parco urbano di Reschigliano" all'interno della quale far confluire le opere soggette a scomputo del contributo straordinario ex art. 16 c.4 lett. d-ter, quantificato in Euro 495.000,00.

DATO ATTO che ai fini dell'assunzione della presente delibera, il progetto del PUA in argomento, redatto dall'arch. Zanon Manuel dello studio L&Z Architects, oltre che da altre specifiche figure professionali per quello che attiene agli elaborati pertinenti alle norme di settore afferenti alla materia urbanistica, è composto dai seguenti elaborati e documenti:

- Tav.01 Inquadramento ed estratti cartografici
- Tav.02 Scheda normativa ed estratto di mappa catastale
- Tav.03 Rilievo topografico Stato di fatto
- Tav.04 Planimetria generale Stato di fatto
- Tav.05 Planimetria generale Stato di progetto
- Tav.06 Planimetria generale Stato comparato
- Tav.07 Planimetria generale Standard urbanistici
- Tav.08 Planimetria generale Segnaletica stradale
- Tav.09 Planimetria generale Eliminazione barriere architettoniche
- Tav.10 Planimetria generale Curve di trascinamento mezzi pesanti
- Tav.11 Planivolumetrico generale e profili regolatori
- Tav.12 Sezioni stradali e dettagli
- Tav.13 Planimetria generale Sottoservizi Acque nere
- Tav.14 Planimetria generale Sottoservizi Acque bianche e VCI
- Tav.15 Planimetria generale Sottoservizi Illuminazione pubblica, ENEL e TELECOM
- Tav.16 Planimetria generale Sottoservizi – Gas e acquedotto
- Tav.17 Immagini fotorealistiche lottizzazione
- Tav.18 Lotto 01 Stato di fatto Planimetria generale
- Tav.19 Lotto 01 Stato di progetto Progetto architettonico
- Tav.20 Lotto 01 Stato di progetto Planimetria generale
- Tav.21 Lotto 01 Stato di progetto Verifica standard a parcheggio
- Tav.22 Lotto 01 Stato di progetto Pianta piano terra
- Tav.23 Lotto 01 Stato di progetto Pianta piano primo
- Tav.24 Lotto 01 Stato di progetto Sezioni
- Tav.25 Lotto 01 Stato di progetto – Prospetti
- Tav.26 Lotto 01 Stato comparato Planimetria
- Tav.27 Lotto 01 Stato comparato Pianta piano terra
- Tav.28 Lotto 01 Stato comparato Pianta piano primo
- Tav.29 Lotto 01 Stato comparato Sezioni
- Tav.30 Lotto 01 Stato comparato Prospetti
- Tav.31 Lotto 01 Stato di progetto Eliminazione barriere architettoniche
- Tav.32 Lotto 01 – Stato di progetto – Immagini

Allegati

- R.01 Relazione tecnica
- R.02 Documentazione fotografica
- R.03 Relazione paesaggistica
- R.04 Relazione tecnica di mitigazione ambientale
- R.05 Prontuario di mitigazione ambientale

- R.06 Verifica di assoggettabilità a VAS
- R.07 Relazione tecnica di compatibilità idraulica (VCI)
- R.08 Piano di manutenzione opere idrauliche
- R.09 Relazione geologica e geotecnica
- R.10 Indagini Ambientali
- R.11 Relazione previsionale impatto acustico
- R.12 Relazione e calcoli illuminazione pubblica
- R.13 Disciplinare tecnico
- R.14 Norme tecniche attuative
- R.15 Capitolato e preventivo di spesa
- R.16 Quadro economico
- R.17 Piano di gestione, manutenzione e costi
- R.18 Schema di convenzione

DATO ATTO che il progetto del PUA:

- si avvale dell'applicazione delle disposizioni di cui all'art.23, c.1, *lett. b)*, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, e successive modificazioni, che ammette la presentazione della segnalazione certificata di inizio di attività, in alternativa al permesso di costruire, per gli interventi edilizi di nuova costruzione qualora siano disciplinati da piani attuativi, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani;
- è conforme alle previsioni del Piano degli Interventi, nonché alle norme di settore aventi incidenza sull'attività edilizia e urbanistica;
- dovrà conformarsi alle eventuali condizioni e prescrizioni emerse in sede di Conferenza di Servizi, nelle more dell'espressione dei pareri da parte dagli Enti coinvolti e tradotte nella determinazione conclusiva della conferenza.

RICHIAMATO:

- lo schema di convenzione urbanistica (Allegato_B), comprendente la quantificazione e le modalità di corresponsione del contributo straordinario, a norma dell'art.16, c.4, *lett. d-ter)* del D.P.R. n.380/2001, e s.m.i., in regime di accordo di pianificazione, ai sensi dell'art.6, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, e artt.56 e 59 delle Norme Tecniche Operative del PI, che accede al PUA in argomento e ne condiziona l'approvazione e l'attuazione;
- l'impegno da parte della Ditta lottizzante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione così come riportate nell'accordo di pianificazione già sottoscritto in data 19 aprile 2017, successivamente rimodulato e approvato con delibera di Giunta n. 12 del 12 febbraio 2020, tra Il Comune e la Ditta lottizzante e contenute nella scheda SK-APP03 elaborato 16bis del Piano degli Interventi.

DATO ATTO che, come richiamato nelle premesse ed evidenziato nel parere tecnico di cui all'Allegato A alla presente delibera, l'importo del contributo straordinario dovuto da parte della Ditta è pari a Euro 495.000,00.

PRESO ATTO che, per l'area oggetto del PUA in trattazione, sotto il profilo ambientale, ovvero per quel che attiene la verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS), nonché per la valutazione di incidenza ambientale (VIncA), l'intervenuto parere della Commissione Regionale per la VAS n. 167, reso in data 11 dicembre 2020, ha prescritto di sottoporre a verifica di assoggettabilità a VAS, l'area oggetto del PUA.

CONSIDERATO che la verifica di assoggettabilità a VAS dell'area oggetto del PUA potrà essere avviata solo successivamente all'adozione del PUA in adozione.

RICHIAMATA l'art. 13 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 per il quale l'intervento non comporta consumo di suolo.

DATO ATTO che il progetto del PUA in esame presenta in definitiva un dimensionamento desumibile dai seguenti principali parametri di progetto:

Superficie territoriale ambito di intervento del PUA	40.440,00 m ²
Superficie territoriale fuori ambito di intervento del PUA	4.105,00 m ²
Superficie territoriale della ZTO "D1PER":	37.850,00 m ²
Superficie fondiaria della ZTO "D1PER":	30.502,00 m ²
di cui: LOTTO 01	6.415,00 m ²
di cui: LOTTO 02	24.087,00 m ²
Superficie coperta max ammissibile	12.500,00 m ²
di cui: LOTTO 01	2.500,00 m ²
di cui: LOTTO 02	10.000,00 m ²
Area a servizi - parcheggio di cui almeno il 50% adibito a sosta effettiva	2.999,60 m ²
Area a servizi - parcheggio privato di cui almeno il 50% adibito a sosta effettiva	1.287,00 m ²
Superficie lorda pavimento di progetto:	2.923,03 m ²
Area destinata a viabilità d progetto	1.208,55 m ²
Area destinata a verde alberato	891,69 m ²
Altezza massima edifici sub-ambiti 1.1 e 1.2	8,00 m
Altezza massima edifici sub-ambiti 1.3	12,00 m

CONSIDERATO che i termini dell'accordo di pianificazione come sopra esposti:

- risultano in linea con le aspettative dell'Amministrazione Comunale nonché con la programmazione comunale in materia di opere pubbliche;
- consentono l'ammissibilità dello stesso per il conseguimento degli obiettivi pubblici, legati alla prevista realizzazione di opere pubbliche che migliorano la dotazione di infrastrutture a servizio della viabilità e migliorano la salvaguardia idraulica di parte del territorio comunale, ravvisando il rilevante interesse pubblico dell'iniziativa, come disposto all'articolo 6 della legge regional n. 11 del 2004;

RITENUTO di accogliere la proposta del PUA presentato dalla Ditta lottizzante, come da elaborati in premessa elencati e nelle more dell'espressione di prescrizioni e precisazioni contenute nei pareri di competenza degli Enti chiamati in Conferenza di Servizi;

RITENUTO, altresì di condividere le tavole di progetto delle citate opere pubbliche da realizzare, a cura e spese della Ditta Lottizzante, all'interno e all'esterno dell'ambito di intervento del PUA;

VISTI:

- la legge 17 agosto 1942, n. 1150;
- la legge 7 agosto 1990, n. 241, articolo 11, comma 2, e successive modificazioni;
- la legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, articolo 20 e s. m. e i.;
- il vigente statuto comunale;

DATO ATTO che sulla presente proposta di deliberazione sono stati acquisiti i pareri, ai sensi dell'articolo 49, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

RAVVISATA la propria competenza ai sensi dell'articolo 20, comma 1, della legge regionale n. 11 del 2004, e s.m.i.;

DELIBERA

1. la premessa narrativa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, che si intende qui integralmente richiamata;
2. di adottare il PUA denominato "Frattina", ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, composto dagli elaborati tecnici e documenti elencati nelle premesse alla presente delibera, nelle more delle prescrizioni emerse in seno alla conferenza di servizi come espresse dagli Enti coinvolti. I suddetti elaborati e documenti, depositati presso l'Ufficio Urbanistica del Settore Governo del territorio, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, anche se non materialmente allegati per ragioni di consistenza numerica e corposità;
3. di dare atto che le opere di urbanizzazione primaria previste nell'ambito di intervento del PUA, da cedere al Comune, verranno realizzate da parte della Ditta lottizzante a scomputo del contributo di costruzione, per la parte afferente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dovuti a fronte della prevista edificazione all'interno dell'ambito di intervento del PUA;
4. di recepire il testo dello schema di convenzione urbanistica (Allegato_B), comprendente la quantificazione e le modalità di corresponsione al Comune del contributo straordinario, a norma dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, in regime di accordo di pianificazione, ai sensi dell'articolo 6, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, e articoli 56 e 59 delle Norme Tecniche Operative del PI, quale quota di plusvalore, quantificato in Euro 495.000,00, spettante al Comune, come da delibera di consiglio n. 56/2020, dando atto che l'efficacia dello stesso è condizionata dalla conferma delle sue previsioni nel PUA approvato;
5. di dare atto che le opere di urbanizzazione primaria da realizzare nell'ambito di intervento del Piano Urbanistico Attuativo, verranno presumibilmente collaudate nel corso dell'anno 2023;
6. il Responsabile del Settore Governo del territorio adotterà ogni ulteriore provvedimento necessario e successivo per l'attuazione del presente deliberato, nelle modalità e nei termini a tal fine normativamente previsti in materia;
7. di dare atto dell'avvenuto assolvimento degli obblighi di cui all'art. 6 e 14 del D.P.R. 62/2013 per cui sul presente provvedimento non sussiste situazione di conflitto di interessi né in capo al responsabile del procedimento che sottoscrive il presente atto, né in capo ai soggetti che partecipano alla presente deliberazione o al relativo procedimento ai sensi del combinato disposto dagli art. 6 bis della L. n° 241/90 e art. 7 del D.P.R. n° 62/2013;

8. di assolvere l'obbligo di pubblicazione del presente provvedimento, in adempimento alle disposizioni vigenti in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione delle informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni (D.Lgs. n. 33/2013) nell'apposita sezione "Amministrazione trasparente" – sottosezione "Provvedimenti/Provvedimenti organi di indirizzo politico" - del sito web dell'Ente, contestualmente alla pubblicazione dello stesso all'Albo pretorio on line, nonché nella sotto-sezione "Pianificazione e Governo del territorio";

9. di dare atto che la pubblicazione del presente atto all'albo on line del Comune avviene nel rispetto della tutela alla riservatezza dei cittadini, ai sensi della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali. Ai fini della pubblicità legale, l'atto destinato alla pubblicazione è redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari, ovvero il riferimento a categorie particolari di dati personali;

Proposta di delibera redatta in data 07/12/2022

Sulla suddetta proposta di deliberazione è stato acquisito il parere favorevole ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267.

La suesposta proposta viene approvata con voti favorevoli unanimi legalmente espressi per alzata di mano.

Con apposita e separata votazione unanime, resa per alzata di mano, stante l'urgenza, viene approvata l'immediata eseguibilità dell'atto ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto:

Il Presidente Valter Gallo	IL Segretario Comunale Cavallari Maria Cristina
---------------------------------------	--

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. L'originale è in formato digitale, qualunque stampa dello stesso costituisce mera copia, salvo che sia dichiarata conforme all'originale.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA
n° 68 del 26/10/2022

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PIANO DI LOTTIZZAZIONE INDUSTRIALE, DI INIZIATIVA PRIVATA, DENOMINATO "FRATTINA" IN ATTUAZIONE DELL'ACCORDO PUBBLICO PRIVATO - SK APP-03 - DITTA: B. & B. DI BALLAN & C. S.R.L.

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 si esprime parere Favorevole

Data parere: 18/11/2022

Il Responsabile del Servizio

Arch. Gabriele Bizzotto

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. L'originale è in formato digitale, qualunque stampa dello stesso costituisce copia, salvo che sia dichiarata conforme all'originale.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA

n° 68 del 26/10/2022

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PIANO DI LOTTIZZAZIONE INDUSTRIALE, DI INIZIATIVA PRIVATA, DENOMINATO "FRATTINA" IN ATTUAZIONE DELL'ACCORDO PUBBLICO PRIVATO - SK APP-03 - DITTA: B. & B. DI BALLAN & C. S.R.L.

PARERE CONTABILE E ATTESTAZIONE COPERTURA DELLA SPESA

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 si esprime parere Non Dovuto in ordine alla regolarità contabile dell'atto in oggetto.

Data parere 23/11/2022

Il responsabile del Settore SERVIZI FINANZIARI E DEMOGRAFICI
D.ssa Elena Ambrosi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 445/2000e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. L'originale è in formato digitale, qualunque stampa dello stesso costituisce copia, salvo che sia dichiarata conforme all'originale.