



Città di Campodarsego

Provincia di Padova

Delibera di GIUNTA COMUNALE N. 109 del 07/09/2022

Referto di Pubblicazione

N. Reg. Pubbl. 1079

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

ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO, PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DI INIZIATIVA PRIVATA AD USO RESIDENZIALE, AI SENSI DEGLI ART. 7 COMMA 4 E ART. 11 COMMA 1 DELLA L. R. N. 14/2019, DELL'AREA DENOMINATA "EX-CAVINATO" A CAMPODARSEGO. INTERVENTO 1°STRALCIO VIA DE TONI N. 9-11-13-15-17 - DITTA: SANTA CATERINA DI SCAPIN ELISABETTA E C. S.A.S.

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

Addi, 29/09/2022

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

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE - N. 109

O G G E T T O

ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO, PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DI INIZIATIVA PRIVATA AD USO RESIDENZIALE, AI SENSI DEGLI ART. 7 COMMA 4 E ART. 11 COMMA 1 DELLA L. R. N. 14/2019, DELL'AREA DENOMINATA "EX-CAVINATO" A CAMPODARSEGO. INTERVENTO 1°STRALCIO VIA DE TONI N. 9-11-13-15-17 - DITTA: SANTA CATERINA DI SCAPIN ELISABETTA E C. S.A.S.

L'anno **duemilaventidue** il giorno **sette** del mese di **settembre** alle ore **18:35** 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: **4**

Numero Totale Assenti: **2**

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

Si porta all'attenzione 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, con variante n. 1 approvata con delibera di Consiglio comunale n. 8 del 20 maggio 2020;
 - Piano degli Interventi (PI), la cui variante generale n. 1 è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 21 maggio 2014;
- nel periodo tra l'entrata in vigore del PAT e l'entrata in vigore della variante generale n. 1 al Piano degli Interventi, nonché successivamente, il Consiglio Comunale ha approvato alcune varianti parziali al PI;
- 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 entrata in vigore dello stesso in data 4 luglio 2014;

DATO ATTO che:

- l'art. 11 delle Norme Tecniche Operative (NTO), detta le modalità di presentazione di un Piano urbanistico attuativo (PUA);
- l'art. 11.7 delle NTO stabilisce che un PUA deve obbligatoriamente prevedere una dotazione di aree a standards primari non inferiore a quanto previsto all'art. 33.1.3;
- l'art. 11.9 delle NTO, salvo diverse indicazioni del PI, stabilisce che per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, la dotazione di standard va ricavata limitatamente agli incrementi volumetrici;
- per effetto dell'art. 11 c.1 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14, c.d. "Veneto 2050", una proposta progettuale può derogare ai parametri edilizi di superficie, volume e altezza previsti dai regolamenti e strumenti urbanistici comunali, nonché, in attuazione dell'articolo 2-bis del D.P.R. n. 380/2001, ai parametri edilizi di altezza, densità e distanze di cui agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. n. 1444/1968, purché, in tali ultimi casi, nell'ambito di strumenti urbanistici di tipo attuativo sia previsto un dimensionamento planivolumetrico che consenta una valutazione unitaria e complessiva degli interventi.

PRESO ATTO che:

- in data 19 dicembre 2020 prot. n. 20102, la Ditta SANTA CATERINA di Scapin Elisabetta E C. S.a.s., in qualità di unica proprietaria degli immobili, d'ora in avanti qualificata più semplicemente "Ditta", ha presentato la domanda di approvazione del Piano di Recupero (PdR) di iniziativa privata ad uso residenziale, denominato "Ex-Cavinato", assunta al numero di registro PE-162-2020;
- con la nota in data 29 gennaio 2021 prot. n. 1417, l'Ufficio Urbanistica ha comunicato l'avvio del procedimento amministrativo;
- con nota in data 7 marzo 2022 prot. n. 4187 l'Ufficio Urbanistica ha richiesto il completamento della documentazione necessaria all'istruttoria del PUA in esame;
- in data 27 giugno 2022 prot. n. 12264 e 7 luglio 2022 prot. n. 12930, la Ditta ha integrato la documentazione richiesta;

DATO ATTO che:

- l'ambito di intervento del PUA interessa gli immobili siti in via De Toni n. 9-11-13-15-17, nel Capoluogo identificati al Catasto dei Terreni, Comune di Campodarsego, foglio 20, particella 321, 323 e 1158, per una superficie fondiaria reale complessiva 1.518.25 m²;
- l'ambito di intervento del PUA viene classificato nelle grafie del vigente Piano degli Interventi, con le seguenti destinazioni urbanistiche: Ambito Territoriale Omogeneo 1 "Bosco del Vescovo", zona territoriale omogenea (ZTO) "C1/23 "Residenziali urbane di completamento" per una superficie di 1.518.25 m²;
- che il progetto del PUA, attiene nello specifico alla riqualificazione edilizia dell'area corrispondente all'ambito di intervento, con soprastante edifici dismessi e in stato di degrado fisico e funzionale, caratterizzati attualmente da tre diverse destinazioni d'uso: residenziale, direzionale, commerciale, mediante:
 - la completa demolizione dei fabbricati esistenti e ricostruzione in un'unica realtà edilizia a carattere esclusivamente residenziale sulla scorta dei parametri edilizi e urbanistici fissati nel Repertorio Normativo, allegato alle norme tecniche operative (NTO) del Piano degli Interventi (PI) antecedenti all'introduzione del nuovo regolamento edilizio comunale (REC) in adeguamento al Regolamento edilizio Tipo (RET) regionale;
 - la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, come evidenziato nella relazione tecnica e altri elaborati di progetto, entro l'ambito di intervento:
 - allargamento di 1,5 m della sede stradale di Via E. Fermi;
 - realizzazione di una viabilità privata ad uso pubblico sui lati sud ed est del fabbricato ove saranno ricavati anche gli standard urbanistici relativi all'area dei parcheggi alberati con relativa area di sosta;
 - l'importo delle opere di urbanizzazione primaria è pari a Euro 41.037,27 (quarantuno-milatrentasettevirgolaventisette) esclusa l'IVA, come da elaborati di progetto, "computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione" e " Quadro economico".
- che l'importo delle sopraelencate opere di urbanizzazione, è soggetto al regime dello scomputo dall'importo del contributo di costruzione, per la parte afferente agli oneri di urbanizzazione primaria, previsto dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, e articolo 81 e seguenti della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61, secondo gli importi delle tabelle comunali vigenti al momento del rilascio o presentazione del titolo edilizio per l'edificazione;
- ai fini dell'assunzione della presente delibera il progetto del PUA in argomento, è composto dai seguenti esaminati elaborati e documenti:
 - Tavola n. U.01: Inquadramento
 - Tavola n. U.02: Planimetria dello stato di fatto con rilievo planialtimetrico e planimetria con allineamento edifici su via de toni
 - Tavola n. U.03: Planimetria dello stato di fatto con calcolo delle superfici degli ambiti di intervento
 - Tavola n. U.04: Pianta prospetti e sezioni dell'edificio "1" da demolire
 - Tavola n. U.05: Pianta prospetti e sezioni dell'edificio "2" da demolire
 - Tavola n. U.06: Pianta prospetti e sezioni dell'edificio "3" da demolire
 - Tavola n. U.07: Planimetria dello stato di fatto con sottoservizi esistenti
 - Tavola n. U.08: Planimetria di progetto con planivolumetrico
 - Tavola n. U.09: Planimetria di progetto su base catastale e base PI.
 - Tavola n. U.10: Planimetria di progetto con standard urbanistici
 - Tavola n. U.11: Planimetria di progetto con sottoservizi
 - Tavola n. U.12: Profili normativi regolatori
 - Tavola n. U.13: Comparativa
 - Tavola n. U.14: Sezioni stradali tipo
 - Tavola n. E.15: Pianta di progetto e verifica volumi - 1° stralcio di intervento
 - Tavola n. E.16: Prospetti e sezioni di progetto - 1° stralcio di intervento
 - Tavola n. E.17: Verifiche normative (misure protettive accesso in quota e adeguamenti alla dgr n. 428 del 06.09.2011)

- Allegato "A": Relazione tecnica
- Allegato "B": Relazione fotografica
- Allegato "C": Relazione paesaggistica
- Allegato "D": Schema di convenzione
- Allegato "E": prontuario per la mitigazione ambientale
- Allegato "F": Quadro economico delle opere da vincolare ad uso pubblico
- Allegato "G": Norme tecniche particolari di attuazione
- Allegato "H": Verifica di compatibilità geologica, idrogeologica e sismica
- Allegato "I": Computo metrico estimativo delle opere da vincolare ad uso pubblico

redatti dall'arch. Sergio Conte, oltre da altre specifiche figure professionali, per quello che attiene agli elaborati pertinenti alle norme di settore afferenti alla materia urbanistica;

DATO ATTO che il progetto del PUA in esame, presenta un dimensionamento e una capacità insediativa desumibile dai seguenti parametri di progetto:

Parametri	Stato di Fatto	Stato di Progetto
Superficie fondiaria	1.518,25 m ²	1.518,25 m ²
Superficie coperta	730,30 m ²	715,00 m ²
Volume ammesso	3.200,93 m ³	5.761,67 m ³
Volume ad uso residenziale	1.177,44 m ³	5.754,29 m ³
Volume ad uso direzionale	189,02 m ³	/
Volume ad uso commerciale	1.834,47 m ³	/
Volume complessivo ammesso	3.200,93 m ³	5.754,29 m ³
Numero dei piani fuori terra	3	4
Altezza	9,42 m	15,90 m
Superfici per servizi primari:		
- parcheggio pubblico/di uso pubblico	non individuabile	121,50 m ²
- verde pubblico/di uso pubblico	non individuabile	147,53 m ²

CONSIDERATO che il progetto del PUA si avvale, come esposto nella relazione tecnica, dell'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 23, comma 01, lettera b), del d. P. R. 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.

DATO ATTO che per il progetto del PUA, che prevede il ricavo di superfici a servizi da vincolare ad uso pubblico, non è richiesta da parte della Ditta la monetizzazione delle stesse superfici per parcheggio pubblico e verde pubblico, in relazione alle destinazioni d'uso previste, descritta nell'elaborato di progetto "Relazione Tecnica".

DATO ATTO che, come argomentato nel parere tecnico (Allegato_A) del Settore Governo del territorio, il progetto del PUA:

- è conforme alle previsioni del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, Piano di Assetto del Territorio e Piano degli Interventi;
- va sottoposto a "Verifica facilitata di sostenibilità ambientale", mediante la scheda approvata con la delibera di Giunta Regionale n. 61 del 21 gennaio 2020, a norma della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, articolo 4, commi 4 bis, 4 ter, 4 quater;

RICHIAMATA la legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 per la quale l'intervento non comporta consumo di suolo, in quanto l'area è inserita in contesto di urbanizzazione consolidata.

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 convocati in Conferenza di Servizi del 27 luglio 2022.

RITENUTO, quindi di accogliere la proposta del PUA presentato dalla Ditta, come da elaborati in premessa elencati, ivi compreso lo schema della convenzione urbanistica (ALLEGATO_B), e di provvedere quindi alla sua adozione;

VISTI:

- la legge 17 agosto 1942, n. 1150, articolo 28 e successive modificazioni, "Legge urbanistica";
- la legge 7 agosto 1990, n. 241, articolo 11, comma 2, e successive modificazioni;
- legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";
- la legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", e in particolare l'articolo 20, comma 13, e successive modificazioni;
- 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 citata legge regionale n. 11 del 2004;

D E L I B E R A

- la premessa narrativa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, e si intende qui integralmente richiamata;
- di adottare il Piano Urbanistico Attuativo (PUA), denominato "Piano Attuativo di Riqualificazione urbana"(stralci 1° e 2°), ai sensi degli art. 7 comma 4 e art. 11 comma 1 della L. R. N. 14/2019, dell'area denominata "Ex-Cavinato" a Campodarsego. Intervento 1°stralcio via De Toni n. 9-11-13-15-17", di cui al progetto presentato dalla ditta SANTA CATERINA di Scapin Elisabetta E C. S.a.s., in data 19 dicembre 2020 prot. n. 20102, numero di registro PE-62-2020, successivamente integrato, per ultimo in data 7 luglio 2022 prot. n. 12930, relativo alla zona omogenea C1/23, dell'Ambito Territoriale Omogeneo "1 - Bosco del Vescovo", del Piano degli Interventi (PI), comprendente gli immobili identificati al Catasto Fabbricati, foglio 20, particella 321, 323 e 1158 nel Comune di Campodarsego;
- di adottare, ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, il PUA di cui al precedente punto 2, composto dagli elaborati tecnici e documenti elencati nelle premesse alla presente delibera, visto il parere tecnico favorevole del Settore Governo del territorio;
- di dare atto che gli elaborati e documenti, del PUA, 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;

- di dare atto che le opere di urbanizzazione primaria previste fuori e all'interno dell'ambito di intervento del PUA, per un importo di Euro 41.037,27, verranno realizzate da parte della SANTA CATERINA di Scapin Elisabetta E C. S.a.s., a scomputo del contributo di costruzione, per la parte afferente agli oneri di urbanizzazione primaria, dovuti a fronte della prevista edificazione all'interno dell'ambito;
- di recepire il testo dello schema di convenzione urbanistica (ALLEGATO_B);
- di dare atto che il termine per l'attuazione del PUA è pari a dieci anni, decorrente dalla data di stipula della convenzione urbanistica allegata al progetto;
- il Responsabile del Settore Governo del territorio adotterà ogni ulteriore provvedimento necessario e successivo per l'attuazione del presente deliberato, con le modalità e nei termini di cui alle procedure a tal fine, previsti in materia;
- di dare atto che dal presente provvedimento non derivano spese a carico del bilancio comunale;
- 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, a qualsiasi titolo, 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;
- 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", nonché nella sottosezione Pianificazione del Governo del Territorio (art 39 c.2 del D.Lgs. 33/2013) - del sito web dell'Ente, contestualmente alla pubblicazione dello stesso all'Albo pretorio on line;
- 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 05/09/2022

Responsabile del procedimento e
e Responsabile del Governo del territorio
arch. Gabriele Bizzotto

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° 60 del 02/09/2022

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO, PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DI INIZIATIVA PRIVATA AD USO RESIDENZIALE, AI SENSI DEGLI ART. 7 COMMA 4 E ART. 11 COMMA 1 DELLA L. R. N. 14/2019, DELL'AREA DENOMINATA "EX-CAVINATO" A CAMPODARSEGO. INTERVENTO 1°STRALCIO VIA DE TONI N. 9-11-13-15-17 - DITTA: SANTA CATERINA DI SCAPIN ELISABETTA E C. S.A.S.

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

Data parere: 05/09/2022

Il Responsabile del Servizio

Arch. Gabriele Bizzotto

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.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA

n° 60 del 02/09/2022

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO, PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DI INIZIATIVA PRIVATA AD USO RESIDENZIALE, AI SENSI DEGLI ART. 7 COMMA 4 E ART. 11 COMMA 1 DELLA L. R. N. 14/2019, DELL'AREA DENOMINATA "EX-CAVINATO" A CAMPODARSEGO. INTERVENTO 1°STRALCIO VIA DE TONI N. 9-11-13-15-17 - DITTA: SANTA CATERINA DI SCAPIN ELISABETTA E C. S.A.S.

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 07/09/2022

Il responsabile del Settore SERVIZI FINANZIARI E DEMOGRAFICI
f.f. Dott.ssa Carla Ruggero

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.