



Città di Campodarsego

Provincia di Padova

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE - N. 131

OGGETTO

ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO, PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA AD USO RESIDENZIALE E DIREZIONALE, AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO 2, ZONE A1/4 E B/3, DENOMINATO "VERDI". DITTA GUIOTTO COSTRUZIONI S.R.L..

L'anno Duemilaventi addì Quattro del mese di Novembre alle ore 19:00 nella sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale. Risultano presenti:

COMPONENTI			PRESENTI	ASSENTI
1.	GALLO VALTER	Sindaco	X	-
2.	PISTORE MARIO	Vice Sindaco	X	-
3.	BEDIN FIORELLA	Assessore	X	-
4.	MARZARO FABIO	Assessore	X	-
5.	MASON PAOLO	Assessore	X	-
6.	RIZZIOLI LARA	Assessore	X	-

Numero totale presenti: **6** – Numero totale assenti: **0**

Partecipa alla seduta la dott.ssa NIEDDU NATALIA in qualità di Segretario Comunale.

Il sig. GALLO VALTER nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

[x]

Trasmessa ai Capigruppo Consiliari

Copia della presente determinazione viene trasmessa ai responsabili dei seguenti settori:

- Settore Servizi Amministrativi e Sociali
- Settore Servizi Finanziari e Demografici
- Settore Lavori Pubblici
- Settore Edilizia Privata – Urbanistica

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, 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:

- in data 19 luglio 2019 prot. n. 13498, con ripresentazione in data 7 agosto 2019 prot. n. 1438, la Ditta Guiotto Costruzioni S.r.l., in qualità di unica proprietaria degli immobili, d'ora in avanti qualificata più semplicemente "Ditta", ha presentato la domanda di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), Piano di Recupero (P. di R.) di iniziativa privata ad uso residenziale e direzionale, denominato "Verdi", assunta al numero di registro PE-153-2019;
- l'ambito di intervento del PUA interessa gli immobili siti in via Verdi 8, 10, nel Capoluogo:
 - identificati al Catasto dei Terreni, Comune di Campodarsego, foglio 12, particella 183. Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 183, subalterni 3, 4, per una superficie territoriale reale complessiva 304,85 m²;
 - classificati nelle grafie del vigente Piano degli Interventi, con le seguenti destinazioni urbanistiche: Ambito Territoriale Omogeneo 2 "Campodarsego", zona territoriale omogenea (ZTO) "A1/4 "Centri storici" per una superficie di 291,95 m²; ZTO B/3 "Residenziali urbane consolidate", per una superficie di 12,90 m².
- con la nota in data 29 luglio 2019 prot. n. 13908, l'Ufficio Urbanistica ha comunicato l'avvio del procedimento amministrativo;
- con nota in data 19 ottobre 2019 prot. n. 19386, l'Ufficio Urbanistica ha richiesto il completamento della documentazione necessaria all'istruttoria del PUA in esame;
- in data 6 maggio 2020 prot. n. 7233, la Ditta ha presentato parte della documentazione richiesta con la citata nota del 29 luglio 2019;

- in data 3 novembre 2020 prot. n. 17186 , la Ditta ha presentato un aggiornamento generale del progetto del PUA;

DATO ATTO che il progetto del PUA, attiene nello specifico alla riqualificazione edilizia dell'area corrispondente all'ambito di intervento, con soprastante edificio dismesso e in stato di degrado fisico e funzionale, caratterizzato attualmente da tre diverse destinazioni d'uso: residenziale, direzionale, artigianale, mediante:

- la demolizione pressochè totale delle parti edilizie esistenti, fatta eccezione per taluni elementi murari, come evidenziati nella tavola di progetto n. 4A;
- la costruzione di un edificio in aderenza a edifici di terzi confinanti a est e sud, articolato in due destinazioni d'uso: residenziale e direzionale, sulla scorta dei parametri edilizi e urbanistici fissati nel Repertorio Normativo, allegato alle norme tecniche operative (NTO) del Piano degli Interventi (PI);
- la realizzazione di modeste opere di urbanizzazione primaria, entro l'ambito di intervento: un tratto di marciapiede, posto sul lato ovest, per una superficie di 25,00 m², con finitura in porfido, da assoggettare al vincolo permanente di uso pubblico; fuori dell'ambito di intervento: il rifacimento della pavimentazione del tratto di marciapiede di proprietà comunale, sito a lato di via Verdi, su cui prospetta l'edificio in progetto previsto dal PUA, con finitura in porfido, per una superficie di 43,55 m²;
il tutto come evidenziato nella relazione tecnica e altri elaborati di progetto;
l'importo delle opere di urbanizzazione primaria è pari a Euro 16.394,56 (sedecimilatrecentonovantaquattrovirgolacinquantasei) esclusa l'IVA, come da elaborati di progetto, "computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione" e " Quadro economico".

DATO ATTO 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;

DATO ATTO che:

ai fini dell'assunzione della presente delibera il progetto del PUA in argomento, è composto dai seguenti esaminati elaborati e documenti, presentati in data 3 novembre 2020 prot. n. 17186:

Tav. 1A - Estratti - Inquadramento planimetrico
Tav. 1B - Rilievo topografico - Planimetria stato di fatto - Planimetria stato di progetto
Tav. 2 - Stato di fatto: Piante Prospetti Sezioni
Tav. 3A - Progetto: Piante
Tav. 3B - Progetto: Sezioni e Prospetti
Tav. 4A - Comparativa: Piante
Tav. 4B - Comparativa: Sezioni e Prospetti
Tav. 5 - Adeguamenti alla DGR n.1428 del 06/09/2011
Tav. 6 - Viste prospettiche
Relazione tecnica
Documentazione fotografica
Relazione barriere architettoniche
Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
Norme tecniche speciali di attuazione

Prontuario della mitigazione ambientale
Quadro economico
Relazione geologica – geotecnica - sismica
Relazione di verifica della compatibilità idraulica - asseverazione
Bozza di convenzione urbanistica

redatti dall'architetto Giovanni Guiotto e geometra Denis Carraro, 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	Esistente	Progetto
Superficie territoriale reale dell'ambito di intervento	304,85 m ²	304,85 m ²
Superficie territoriale reale ricadente in ZTO A1/4	291,95 m ²	291,95 m ²
Superficie territoriale reale ricadente in ZTO B/3	12,90 m ²	12,90 m ²
Volume ammesso	/	/
Volume ad uso residenziale	277,76 m ³	931,46 m ³
Volume ad uso direzionale	133,59 m ³	144,24
Volume ad uso artigianale	557,19 m ³	/
Superficie lorda di pavimento ad uso direzionale	54,08 m ²	57,23 m ²
Volume complessivo ammesso 1.230,11 m ³	968,54 m ³	1.075,70 m ³
Numero dei piani fuori terra	2	4
Altezza	6,03 m	12,07 m
Superfici per servizi primari: - parcheggio pubblico/di uso pubblico - verde pubblico/di uso pubblico	/	da monetizzare /
Parcheggio di uso privato	12,63 m ²	164,74 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 non prevede il ricavo di superfici a servizi da cedere al Comune o vincolare ad uso pubblico, 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", e quantificata in Euro 13.054,83 (tredicimilacinquantaquattrovirgolaottantatre);
- la monetizzazione va riconosciuta dall'Amministrazione Comunale, con contestuale pronunciamento circa il reperimento, in un contesto territoriale adiacente o prossimo all'area oggetto del PUA, delle aree destinate al soddisfacimento delle superfici a servizi non ricavate nel progetto in esame;

CONSIDERATO che le aree per servizi non reperite nel progetto del PUA, e quindi da monetizzare, sono da intendersi reperite:

- per il parcheggio pubblico, nella zona "F4" "Parcheggio pubblico", di proprietà comunale, contigua a ovest all'ambito di intervento del PUA;
- per il verde pubblico, a lato di via Roma su aree di proprietà comunale;
ricavate e all'uopo attrezzate, nel contesto della realizzazione della piazza del Capoluogo e opere complementari, attuate nel 2017 e pienamente fruibili;

DATO ATTO che, come argomentato nel parere tecnico favorevole in data odierna del Settore Edilizia Privata e Urbanistica, di cui all'Allegato A alla presente delibera, il progetto del PUA:

- è conforme alle previsioni del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, Piano di Assetto del Territorio 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;
- in merito agli obblighi normativi in materia di valutazione di compatibilità idraulica sarà sottoposto all'esame da parte del Consorzio di Bonifica "Acque Risorgive";
- presenta una corretta quantificazione dell'importo della monetizzazione delle aree a servizi, per l'accoglimento della quale, ricorrono i presupposti e i requisiti espressi con delibera di Consiglio comunale n. 26 del 31 luglio 2018, avente per oggetto: *"Rideterminazione dei valori unitari relativi alla monetizzazione delle aree per servizi, da destinare a verde e parcheggio, non reperite, di cui alla delibera di Consiglio comunale n. 81 del 28 dicembre 2007. Criteri generali di applicazione."*;

DATO ATTO che il progetto del PUA sarà inoltrato all'Azienda Unità Locale Socio Sanitaria n. 6 Euganea, per il parere di competenza;

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

VISTI:

- la legge 17 agosto 1942, n. 1150, articolo 28 e successive modificazioni, "Legge urbanistica";
- 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;
- il parere tecnico redatto dal Settore Edilizia Privata e Urbanistica, comprendente anche il parere favorevole del Settore Lavori Pubblici (Allegato A alla presente delibera);

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

1. la premessa narrativa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, e si intende qui integralmente richiamata;
2. di approvare il perimetro dell'ambito di intervento del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), Piano di Recupero di iniziativa privata ad uso residenziale e direzionale, denominato "Verdi", di cui al progetto presentato dalla Ditta Guiotto Costruzioni S.r.l., in data 19 luglio 2019 prot. n. 13498, numero di registro PE-153-2019, successivamente integrato, per ultimo in data 3 novembre 2020 prot. n. 17186, relativo alle zone territoriali omogenee A1/4, e B/3, dell'Ambito Territoriale Omogeneo "2 Campodarsego", del Piano degli Interventi (PI), comprendente gli immobili identificati al Catasto dei Terreni, Comune di Campodarsego, foglio 12, particella 183. Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 183, subalterni 3, 4, per una superficie territoriale reale complessiva 304,85 m²;
3. 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 Edilizia Privata e Urbanistica redatto in data odierna, comprendente anche il parere favorevole del Settore Lavori Pubblici (Allegato A alla presente delibera), salvi i pareri:
 - da parte della Struttura regionale in merito alla "Verifica facilitata di sostenibilità ambientale", a norma della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, articolo 4, commi 4 bis, 4 ter, 4 quater;
 - del Consorzio di Bonifica "Acque Risorgive";
 - dell'Azienda Unità Locale Socio Sanitaria n. 6 Euganea;
4. di dare atto che gli elaborati e documenti, del PUA, depositati presso l'Ufficio Urbanistica del Settore Edilizia Privata e Urbanistica, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, anche se non materialmente allegati per ragioni di consistenza numerica e corposità;
5. 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 16.394,56, verranno realizzate da parte della Ditta Guiotto Costruzioni S.r.l., 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;
6. di dare atto che parte delle opere di urbanizzazione, un tratto di marciapiede ricadente su proprietà della Ditta Guiotto Costruzioni S.r.l., sarà assoggettato a vincolo permanente di uso pubblico;
7. di ammettere la monetizzazione delle superfici a servizi (parcheggio pubblico e verde pubblico), non reperite nel progetto del PUA, in relazione alle destinazioni d'uso previste, il tutto come descritto e quantificato nell'elaborato di progetto "Relazione Tecnica", per un importo paria Euro 13.054,83.
Dette superfici si intendono reperite
 - per il parcheggio pubblico, nella zona "F4" Parcheggio pubblico", sita contigua a ovest all'ambito di intervento del PUA;
 - per il verde pubblico, a lato di via Roma;

su aree ricavate e all'uopo attrezzate, nel contesto della realizzazione della piazza del Capoluogo e opere complementari, attuate nel 2017 e pienamente fruibili;

8. di recepire il testo dello schema di convenzione urbanistica, allegato al progetto del PUA;
9. 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;
10. il Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica 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;
11. di dare atto che dal presente provvedimento non derivano spese a carico del bilancio comunale;
12. di disporre la pubblicazione del presente provvedimento nella sezione del sito internet istituzionale dell'Ente denominata "Amministrazione trasparente":
 - sotto-sezione di secondo livello "Provvedimenti organi indirizzo-politico";
 - sotto-sezione di secondo livello "Pianificazione e governo del territorio";ai sensi di quanto disposto dagli articoli 23 e 39 comma 1, lettera a), del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33.

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.

SETTORE EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

OGGETTO DELLA PROPOSTA: ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO, PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA AD USO RESIDENZIALE E DIREZIONALE, AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO 2, ZONE A1/4 E B/3, DENOMINATO "VERDI". DITTA GUIOTTO COSTRUZIONI S.R.L..

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

• **in ordine alla regolarità tecnica:**

favorevole sfavorevole condizionato non dovuto

data parere: 04-11-2020

Il Responsabile del Servizio
arch. Mario Vizzini

• **in ordine alla regolarità contabile:**

favorevole sfavorevole condizionato non dovuto

data parere: 04-11-2020

Il Responsabile del Servizio
d.ssa Elena Ambrosi

- per motivazioni su eventuali pareri sfavorevoli o condizionati, vedi allegati.

VERBALE LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO.

IL SINDACO
Valter Gallo

IL SEGRETARIO COMUNALE
d.ssa Natalia Nieddu

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

N. Reg. Pubbl.

Certifico io sottoscritto Responsabile del Settore Servizi Amministrativi, su conforme attestazione del messo comunale, che copia della presente delibera viene affissa all'albo comunale per 15 giorni consecutivi, decorrenti da oggi.

Addì

IL RESPONSABILE DEL SETTORE SERVIZI
AMMINISTRATIVI
d.ssa Marina Cagnin

IL MESSO COMUNALE

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione, non soggetta a controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza e, ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 18.08.2000 nr. 267 ,

E' DIVENUTA ESECUTIVA IL

Li'

IL RESPONSABILE DEL SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI
d.ssa Marina Cagnin