

PROPOSTA DI DELIBERA

Oggetto	Approvazione del Piano di Lottizzazione residenziale, di iniziativa privata, denominato "Residence Ville Carli", e accordo pubblico-privato. Ditta: Carraro Attilio.
---------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Campodarsego è dotato del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 225 del 9 ottobre 2012, nonché del Piano degli Interventi (P.I.), la cui variante generale n. 1 è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 21 maggio 2014;
- lo stesso P.I., nella grafia in scala 1:2000, all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo 2 del capoluogo, nell'area compresa tra Via Alcide De Gasperi e Via Pioga, individua un ambito territoriale, identificato al Catasto Terreni, Comune di Campodarsego, foglio 12, mappali 154, 557, 558, 1022, 1080, 1082, 1084, 1136, di superficie catastale complessiva di 40.796,00 m², e una superficie territoriale reale complessiva di 40.900 m², assoggettato all'obbligo di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), e ad accordo pubblico privato ai sensi dell'articolo 6, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, e articoli 56 e 59, e Repertorio Normativo, delle Norme Tecniche Operative del P.I., articolato nelle seguenti destinazioni urbanistiche:
 - o " C2PER/2 Area residenziale di trasformabilità perequata ", interessante tutta la superficie assoggettata a P.U.A.;
 - o " Area a verde privato ", che contraddistingue una parte centrale della zona C2PER/2;
 - o " F3 Aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport ", che contraddistingue la parte a nord della zona C2PER/2;
- l'articolo 59.2 delle Norme Tecniche Operative del P.I. così recita:

" Il P.I. identifica gli ambiti già oggetto di accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art. 6 della L. R. 11/04, o accordi di programma, ai sensi dell'art. 7 della L. R. 11/04. Individua inoltre le aree di trasformabilità perequata la cui attuazione è subordinata alla sottoscrizione di un accordo pubblico-privato che costituisce, ai sensi del comma 3 dell'art. 6 della L.R. 11/04, parte integrante del Piano Urbanistico Attuativo cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione del P.U.A. ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato. "
- con delibera di Giunta Comunale n. 75 del 18 maggio 2015, esecutiva ai sensi di legge, è stato adottato il Piano di Lottizzazione residenziale (P. di L.) denominato " Residence Ville Carli ", il cui progetto è stato presentato, dal Sig. Carraro Attilio, nel proseguo della presente deliberazione qualificato come " Ditta proponente ", in data 30 agosto 2014 prot. n. 10966 con successivi aggiornamenti, in qualità di unico avente titolo proprietario del 100% del valore degli immobili, composto dai seguenti elaborati e documenti:

elaborato	data di presentazione
01 - Inquadramento planimetrico	07-02-2015
02 - Stato di fatto, planimetria generale	"
03 - Stato di fatto, rilievo generale	"
04 - Stato di fatto, sezioni	"
05 - Progetto planimetria generale	"
06 - Progetto parametri urbanistici	"
07 - Opere a cessione pubblica con specifica delle aree	"

da convenzionare	
08 - Progetto planimetria	“
09 - Progetto sezioni	“
10 - Progetto sezioni stradali	“
11 - Recinzioni planimetria e dettagli	“
12 - Progetto arredo area a parco F3	“
13 - Progetto sistemazione aree esterne	“
14 - Progetto segnaletica	“
15 - Sottoservizi rete fognatura nera	“
16 - Sottoservizi rete acquedotto	“
17 - Sottoservizi rete ENEL	“
18 - Sottoservizi rete gas	“
19 - Sottoservizi rete TELECOM	“
20 - Progetto rete e profili acque meteoriche	“
21 - Volumi compenso idraulico stato di fatto. Sezione scolo nord e sud stato di fatto - di progetto - comparativa	“
22 - Progetto - nuovi accessi carrai e tombamento	“
23 - Viste prospettiche	“
24 - SNAM RETE GAS particolare interferenze condotta	“
P1 - Paesaggistica stato di fatto	“
P2 - Paesaggistica progetto	“
R - Relazione tecnica	“
P - Relazione paesaggistica	“
RF - relazione fotografica	30-8-2014
RH - relazione barriere architettoniche	20-02-2015
RI - Relazione di compatibilità idraulica	07-02-2015
NT - Norme tecniche speciali di attuazione	12-05-2015
C - Bozza di convenzione urbanistica	“
CS - Capitolato speciale	24-10-2014
PM - Prontuario della mitigazione ambientale	07-02-2015
MV - Piano manutenzione del verde	07-02-2015
Relazione geologica e caratterizzazione geotecnica per le opere di urbanizzazione indagine ambientale	30-8-2014
Indagine ambientale	30-8-2014
RT Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - relazione tecnica generale	24-10-2014
R.II Impianto elettrico - progetto esecutivo - relazione illuminotecnica	“
A.1-R.II Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - schede tecniche apparecchi illuminanti	“
A.2-R.II Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - certificazioni L.R. 17/2009	“
A.3-R.II Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - dichiarazione conformità L.R. 17/09	“

CI Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - calcoli illuminotecnici	“
RCL Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - relazioni calcoli linee	“
CL Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - calcoli linee	“
QE Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - schemi quadri elettrici	“
PL1 Impianto elettrico e speciali a servizio di nuova planimetria distribuzione tubazione energia elettrica e particolari nicchie contatori lottizzazione	“
PL2 Impianto elettrico e speciali a servizio di nuova planimetria distribuzione tubazione telefonia lottizzazione	“
PL3 Impianto elettrico e speciali a servizio di nuova planimetria impianti parti comuni lottizzazione	“
PL4 Impianto elettrico e speciali a servizio di nuova planimetria ampliamento illuminazione pubblica lottizzazione	“
QE - Quadro economico	12-05-2015
CP - Computo opere di urbanizzazione primaria	“
CC - Computo opere di urbanizzazione secondaria	“
CM - Computo metrico rete meteorica	“
Cch - Computo dettaglio chiosco	“
CMPP - Costi manutenzione del parco e pista ciclopedonale	“
CMPV - Costi manutenzione del parcheggio e verde pubblico	“
CI - Computo opere di invarianza/mitigazione idraulica per scolo Pioga	“

DATO ATTO che il progetto del P. di L. è conforme alle previsioni del P.I. e ai piani urbanistici di livello superiore (Piano di Assetto del Territorio, Piano di Assetto del Territorio Intercomunale);

DATO ATTO che la Ditta lottizzante al fine della realizzazione dell'area a parco, corrispondente alla zona F3, assumerà la qualifica di “ altro soggetto aggiudicatore “ delle opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, e successive modificazioni e integrazioni;

CONSIDERATO che:

- la proposta di accordo pubblico privato, di cui alla bozza presentata dalla Ditta lottizzante in data 12 maggio 2015 prot. n. 6207, concordata con l'Amministrazione Comunale, contempla i seguenti contenuti, a carico della Ditta proponente:
 - o l'attuazione del P. di L. residenziale di iniziativa privata, denominato “Residence Ville Carli “, ricadente nella sopra identificata z.t.o. C2PER/2, con dotazione di idonea viabilità pubblica e privata e superfici a servizi richiesti dalle norme in materia, da cedere al Comune;
 - o il ricavo di un'area da destinare a verde privato;

o la realizzazione, nella z.t.o. F3, di un'area destinata a parco urbano, posta a Nord dell'area di lottizzazione, di superficie complessiva pari a 9.746,00 m², da cedere al Comune, articolata nelle seguenti attrezzature e infrastrutture:

Opere	Superficie m ²	Importo euro
Parcheggio pubblico	438,00	16.009,42
Recinzioni	-	22.422,83
Verde (prato alberature , cespugli)	8.779,40	58.175,25
Arredo-attrezzature, giochi	-	47.003,00
Chiosco (escluso arredo e compreso impianto fotovoltaico) m ²	75,60	110.500,00
Illuminazione del parco	-	9.316,07
Porzione di pista ciclopedonale	453,00	15.549,33
	Totale	278.975,90

- i termini dell'accordo pubblico privato in trattazione, consentono l'ammissibilità dello stesso per il conseguimento degli obiettivi pubblici, legati alla prevista realizzazione di opere pubbliche che migliorano la qualità insediativa della parte del territorio interessata, dotando la stessa di una adeguata area a parco attrezzato e pista ciclopedonale, il tutto in coerenza con i più generali obiettivi della pianificazione urbanistica, ravvisando sussistere, quindi, il rilevante interesse pubblico dell'iniziativa, come disposto all'articolo 6 della legge regionale n. 11 del 2004;

DATO ATTO che lo schema di convenzione urbanistica allegata al P. di L. all'articolo 11, prevede, tra l'altro, che la Ditta lottizzante o suoi aventi causa, avrà in carico:

- le manutenzioni della pista ciclopedonale, nonché dell'area a verde attrezzato, corrispondente alla zona F3, per un periodo di anni cinque, decorrenti dalla data di cessione al Comune dell'area stessa, secondo il Piano di manutenzione del verde attrezzato, redatto a cura della Ditta lottizzante;
- la gestione del chiosco e delle attività che si svolgeranno all'interno dell'area a verde attrezzato F3, regolata da apposito disciplinare da approvarsi da parte della Giunta Comunale;

DATO ATTO che:

- la delibera di adozione del P. di L. e i relativi allegati sono stati depositati presso la Segreteria amministrativa del Comune di Campodarsego, dal 21 maggio 2015 all'1 giugno 2015, con pubblicazione del relativo avviso all'Albo Pretorio e sito internet del Comune stesso,
- nei successivi venti giorni (dal 2 al 22 giugno 2015) non sono pervenute osservazioni, come da dichiarazione resa dal Responsabile del procedimento;

RITENUTO, quindi, per le considerazioni sopra esposte di procedere all'approvazione del P. di L. denominato " Residence Ville Carli " e del pertinente accordo-pubblico privato;

DATO ATTO sul progetto del P. di L. la Commissione regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ha espresso in data 4 agosto 2015 il parere motivato, pervenuto in data 29 agosto 2015, di non assoggettare alla procedura V.A.S. il piano, con le prescrizioni ivi riportate;

VISTI:

- la legge 17 agosto 1942, n. 1150;
- la legge 7 agosto 1990, n. 241, articolo 11, comma 2, e successive modificazioni e integrazioni;

- articoli 19 e 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;

DATO ATTO che per la presente proposta di provvedimento è stato dato corso agli adempimenti di trasparenza e pubblicità, dettati dall'articolo 39, comma 1, del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, mediante pubblicazione sul sito internet comunale;

DATO ATTO che sulla seguente 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 5, comma 13, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modifiche nella legge 2 luglio 2011, n. 106;

DELIBERA

- 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 di Lottizzazione di iniziativa privata residenziale, denominato " Residence Ville Carli ", come adottato con delibera di Giunta Comunale n. 75 del 18 maggio 2015;
- 3) di dare atto che non sono pervenute opposizioni o osservazioni nei termini di legge;
- 4) di approvare il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata residenziale, come in premessa descritto, adottato con delibera di Giunta Comunale n. 75 del 18 maggio 2015, denominato " Residence Ville Carli ", di cui al progetto presentato in data 30 agosto 2014 dalla Ditta Lottizzante in premessa qualificata, come successivamente aggiornato, composto dai seguenti elaborati e documenti:

elaborato	data di presentazione
01 - Inquadramento planimetrico	07-02-2015
02 - Stato di fatto, planimetria generale	"
03 - Stato di fatto, rilievo generale	"
04 - Stato di fatto, sezioni	"
05 - Progetto planimetria generale	"
06 - Progetto parametri urbanistici	"
07 - Opere a cessione pubblica con specifica delle aree da convenzionare	"
08 - Progetto planimetria	"
09 - Progetto sezioni	"
10 - Progetto sezioni stradali	"
11 - Recinzioni planimetria e dettagli	"
12 - Progetto arredo area a parco F3	"
13 - Progetto sistemazione aree esterne	"
14 - Progetto segnaletica	"
15 - Sottoservizi rete fognatura nera	"
16 - Sottoservizi rete acquedotto	"
17 - Sottoservizi rete ENEL	"
18 - Sottoservizi rete gas	"
19 - Sottoservizi rete TELECOM	"
20 - Progetto rete e profili acque meteoriche	"
21 - Volumi compenso idraulico stato di fatto. Sezione scolo nord e sud stato di fatto - di progetto -	"

comparativa	
22 - Progetto - nuovi accessi carrai e tombamento	“
23 - Viste prospettiche	“
24 - SNAM RETE GAS particolare interferenze condotta	“
P1 - Paesaggistica stato di fatto	“
P2 - Paesaggistica progetto	“
R - Relazione tecnica	“
P - Relazione paesaggistica	“
RF - relazione fotografica	30-8-2014
RH - relazione barriere architettoniche	20-02-2015
RI - Relazione di compatibilità idraulica	07-02-2015
NT - Norme tecniche speciali di attuazione	12-05-2015
C - Bozza di convenzione urbanistica	“
CS - Capitolato speciale	24-10-2014
PM - Prontuario della mitigazione ambientale	07-02-2015
MV - Piano manutenzione del verde	07-02-2015
Relazione geologica e caratterizzazione geotecnica per le opere di urbanizzazione indagine ambientale	30-8-2014
Indagine ambientale	30-8-2014
RT Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - relazione tecnica generale	24-10-2014
R.IL Impianto elettrico - progetto esecutivo - relazione illuminotecnica	“
A.1-R.IL Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - schede tecniche apparecchi illuminanti	“
A.2-R.IL Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - certificazioni L.R. 17/2009	“
A.3-R.IL Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - dichiarazione conformità L.R. 17/09	“
CI Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - calcoli illuminotecnici	“
RCL Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - relazioni calcoli linee	“
CL Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - calcoli linee	“
QE Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - schemi quadri elettrici	“
PL1 Impianto elettrico e speciali a servizio di nuova planimetria distribuzione tubazione energia elettrica e particolari nicchie contatori lottizzazione	“
PL2 Impianto elettrico e speciali a servizio di nuova planimetria distribuzione tubazione telefonia lottizzazione	“
PL3 Impianto elettrico e speciali a servizio di nuova planimetria impianti parti comuni lottizzazione	“
PL4 Impianto elettrico e speciali a servizio di nuova planimetria ampliamento illuminazione pubblica	“

lottizzazione	
QE - Quadro economico	12-05-2015
CP - Computo opere di urbanizzazione primaria	“
CC - Computo opere di urbanizzazione secondaria	“
CM - Computo metrico rete meteorica	“
Cch - Computo dettaglio chiosco	“
CMPV - Costi manutenzione del parco e pista ciclopedonale	“
CMPP - Costi manutenzione del parcheggio e verde pubblico	“
CI - Computo opere di invarianza/mitigazione idraulica per scolo Pioga	“

con le prescrizioni impartite e indicate:

- dagli Enti indicati nel verbale della conferenza dei servizi svoltasi in data 12 marzo 2015;
- nel parere tecnico-economico espresso dal competente Servizio Lavori Pubblici comunale, come da nota in data 13 maggio 2015;
- dalla Commissione regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), con il parere motivato reso in data 4 agosto 2015, pervenuto in data 29 agosto 2015;

5) di stabilire il termine di attuazione del P. di L. in anni cinque decorrenti dalla data di stipula della convenzione urbanistica;

6) di approvare, altresì, la bozza di accordo pubblico privato, ai sensi dell'articolo 6, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e articolo 56 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, presentato dalla Ditta lottizzante in data 12 maggio 2015 prot. n. 6207, nel testo aggiornato di cui all'Allegato 3 alla delibera di adozione del P.di L.;

7) di stabilire che eventuali varianti planimetriche comportanti limitati scostamenti della configurazione delle opere di urbanizzazione da realizzare entro l'ambito di intervento, ferme restando le quantità previste negli elaborati, nonché eventuali modifiche alle caratteristiche tecniche dei materiali, previsti nella realizzazione degli spazi pubblici, non necessitano di nuovo atto deliberativo di Giunta, fatta salva l'acquisizione da parte della Ditta lottizzante dei pareri da parte degli enti preposti, ove dovuti, e i conseguenti titoli abilitativi edilizi;

8) di attribuire, per le motivazioni in premessa, alla Ditta lottizzante la qualifica di «Altro soggetto aggiudicatore» per l'esecuzione diretta delle procedure di gara per l'individuazione del progettista e dell'esecutore delle opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 32, comma 1, lettera g), e articolo 122, comma 8, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, e successive modificazioni e integrazioni, a propria cura e spese ed in conformità ai progetti che saranno approvati dal Comune;

9) di stabilire di porre a carico della Ditta lottizzante o suoi aventi causa:

- le manutenzioni della pista ciclopedonale, nonché dell'area a verde attrezzato, corrispondente alla zona F3, per un periodo di anni cinque, decorrenti dalla data di cessione al Comune dell'area stessa, secondo il Piano di manutenzione del verde attrezzato, redatto a cura della Ditta lottizzante, come da importi annuali evidenziati nella relazione sui costi di gestione/manutenzione e aspetti patrimoniali, di cui alla nota in data 13 maggio 2015 redatta dal competente Servizio Lavori Pubblici comunale (Allegato 1 alla presente deliberazione);

- la gestione del chiosco e delle attività che si svolgeranno all'interno dell'area a verde attrezzato F3, regolata da apposito disciplinare da approvarsi da parte della Giunta Comunale;
- 10) di dare mandato al Responsabile del Settore Servizi Tecnici a sottoscrivere, in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale:
- la convenzione urbanistica, e di apportare, fatta salva la sostanza dell'atto così come risulta configurato nel presente provvedimento, tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie od utili alla definizione della convenzione stessa, anche in adeguamento a disposizioni tecniche o normative;
 - l'accordo pubblico - privato di cui al precedente punto 6);
- 11) di stabilire, per le motivazioni riportate in premessa, che il termine per l'attuazione del P. di L. è pari a cinque anni, decorrente dalla data di stipula della convenzione urbanistica allegata al progetto del P. di L.;
- 12) il Responsabile del Settore Servizi Tecnici adotterà ogni ulteriore provvedimento necessario e successivo per l'attuazione del presente deliberato, nei limiti e nei termini nonché secondo le procedure a tal fine, previsti in materia;

Responsabile del procedimento: arch. Danilo Zampieri

28 settembre 2015