Comune di San Giorgio delle Pertiche

Provincia di Padova

Deliberazione Consiglio Comunale n. 20 del 18-04-2024

Oggetto: adozione Piano urbanistico attuativo denominato "La Fiorita" in variante al Piano degli interventi ai sensi dell'art. 4 della L.R. 19/2021.

Sessione Ordinaria – Seduta Pubblica di Prima Convocazione

L'anno **duemilaventiquattro** addì **diciotto** del mese di **aprile nella Residenza Municipale** si è riunito il Consiglio Comunale, convocato per le ore 19:30.

Eseguito l'appello risultano:

Canella Daniele		**P**
Corsini Alberto		**P**
Pierazzo Stefania		**P**
Bellotto Caterina		**P**
Biasibetti Andrea		**P**
Carnio Andrea		**P**
Scapolo Claudio		**P**
Scantamburlo Lisa		**P**
Costa Debora		**P**
Prevedello Piergiorgio		**A**
Scapin Davide		**P**
Filippi Paolo		**P**
Lorenzin Angela		**P**
TOTALE	Presenti: 12	Assenti: 1

Assiste alla seduta Scarangella Luca Segretario Generale.
Scapolo Claudio nella sua qualità di Presidente Consiglio Comunale assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta, e previa designazione a Scrutatori dei Consiglieri:
Carnio Andrea
Costa Debora
Filippi Paolo
invita il consiglio a discutere sull'oggetto sopraindicato, compreso nell'ordine del giorno dell'odierna adunanza.

Viene sottoposta al Consiglio Comunale la seguente proposta di deliberazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:
- il Comune di San Giorgio delle Pertiche è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 2815 del 19.10.2001 e successive varianti parziali ai sensi dell'articolo 50, commi 3 - 4 - 9 della L.R. 27.06.1985, n. 61 e s.m.i.;
- a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 11 del 2004, il P.R.G. - Piano Regolatore Generale è divenuto PRC - Piano Regolatore Comunale, formato dal PAT - Piano di Assetto del Territorio e dal PI - Piano degli Interventi;
- il Comune di San Giorgio delle Pertiche ha partecipato alla formazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) tematico del Camposampierese, approvato con la Conferenza di Servizi del 11/04/2014, ratificata con delibera della Giunta Provinciale n° 94 del 29/05/2014;
- a completamento della pianificazione strategica il Comune ha redatto il proprio Piano di Assetto del Territorio - (PAT), adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 4 del 05/03/2014 ai sensi dell'art. 14 della LR 11/2004, successivamente approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n° 94 in data 06/06/2017, pubblicato nel BUR n° 60 del 26/06/2017 ed entrato in vigore il 08/07/2017;
- per effetto dell'art. 48 comma 5 della LR n. 11/2004 il Piano Regolatore Generale vigente, fatta eccezione per le parti incompatibili con il PAT, è diventato il Piano degli Interventi, P.I.;
- il PAT è stato oggetto della Variante semplificata per adeguamento alla L.R. n. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 05.06.2020 ed approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 30/09/2020;
- il Comune di San Giorgio delle Pertiche ha approvato con DCC n° 20 del 27/06/2022 il nuovo Piano degli Interventi (variante n° 6 – variante generale) adeguato alle nuove disposizioni regionali sul consumo di suolo, sulla rigenerazione urbana e sui crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- il Comune di San Giorgio delle Pertiche ha adottato con DCC n°3 del 20.02.2024 la variante n° 9 al piano degli interventi;

Vista la proposta di Piano di lottizzazione denominato "La Fiorita", presentata in data 21.11.2023 (protocollo comunale n. 439201), dalla ditta Cavinato S.r.l. con cede in via Cavinati n. 6 a San Giorgio delle Pertiche, inerente ai terreni siti in questo comune tra via A. Palladio e via Japelli e individuati in catasto al foglio n. 5, mappali 423, 1087, 1088, 1096, 1103, 1106, 1137, di complessivi mq 13.084;

Appurato che:
- gli immobili censiti ai mappali 423, 1137, ricadono in zona C2/05 – residenziale di urbanizzazione programmata, soggette a intervento attuativo con piano urbanistico per la realizzazione delle principali opere di urbanizzazione;
- gli immobili censiti ai mappali 1087, 1088, 1106, 1103 e 1096 ricadono in area B/15 – residenziale di urbanizzazione consolidata normata dall'articolo n. 71 delle NTO con volume puntale da repertorio normativo di mq 3260 e ad intervento diretto;
- il comma 8 bis dell'art. 20 della LR11/2004 prevede che i piani urbanistici attuativi possono prevedere modificazioni delle proprie perimetrazioni entro il limite del 10 per cento in termini di superficie, nonché trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dal PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi;
- la proposta del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) in esame è stata presentata ai sensi dell'art. 20, comma 8 ter della L.R. 11/2004 (introdotto dal comma 1, dell'art. 4 della L.R. 19 del 30/06/2021 c.d. "Veneto cantiere veloce"); tale comma consente di fatto che un PUA se adottato e approvato dal Consiglio in alternativa alla Giunta può variare il Piano degli Interventi (P.I.);

Preso atto che il richiedente, considerati i notevoli oneri e costi da sostenere per l'urbanizzazione dell'ambito e per la cessione del 40% della superficie territoriale, propone all'amministrazione una variante alle previsioni del piano degli interventi ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 19 del 30 giugno 2021 al fine di poter sviluppare una maggior volumetria, ma in coerenza con gli obbiettivi e criteri generali del P.I.;

Dato atto che con l'adozione e l'approvazione del piano urbanistico in esame, gli immobili identificati al Catasto foglio n. 5, mappali 423, 1087, 1088, 1096, 1102, 1103, 1106, 1137, di complessivi mq 13.084, acquisirebbero una riclassificazione in zona di espansione "C2/05", con I.E. primario (indice di edificabilità) 1,2 mc/mq, I.E. accessorio 20%, altezza in gronda dei fabbricati 9.50 mt, pertanto con un raddoppio del vigente indice di edificabilità nei mappali 423, 1137, e il mantenimento della vigente potenzialità con riconduzione all'interno dell'ambito di lottizzazione dei mappali 1087, 1088, 1106, 1103 e 1096;

Evidenziato che il piano urbanistico attuativo prevede pertanto:

- una superficie territoriale reale complessiva oggetto di intervento di 13.084 mq, che consente di realizzare una volumetria massima di 15.932 mc e una altezza massima di gronda di 9.50;
- ipotesi di PIANO GUIDA, con ricavo di area a parcheggio ad est, in fregio a Via Breda, e concentrare l'area a servizi a ridosso dell'area FC/13 esistente ridistribuendo anche i parcheggi;
- una quantità di standard e aree da cedere al Comune di San Giorgio delle Pertiche (verde, parcheggi, strada, marciapiedi) dimensionati in conformità alle NTO del PI di mq 1480;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione extra comparto con la creazione di un centro di aggregazione, quale impianto ludico sportivo di quartiere, a servizio della nuova ed esistente edificazione dove trovano collocazione spazi a verde con dotazione di strutture di quartiere quali campo da basket, pallavolo, campo da bocce, edificio a servizi etc., con lo scopo di assicurare una migliore vivibilità nell'ambito territoriale più vasto e comunque senza sottrarre gli standard richiesti;

Preso atto che il piano urbanistico attuativo di iniziativa privata risulta redatto, presentato dagli aventi titolo all'interno del rispettivo ambito territoriale (art. 20, comma 6 della Legge Regionale 23/04/2004, n. 11) e composto dai seguenti elaborati depositati agli atti:

- *TAVOLA 1 – Inquadramento territoriale: estratti;*
- *TAVOLA 2 – Rilievo planialtimetrico;*
- *TAVOLA 3 – PIANO GUIDA;*
- *TAVOLA 4 – Planimetria di progetto;*
- *TAVOLA 5 – Area da cedere al Comune;*
- *TAVOLA 6 – Sezioni stradali e percorso vita;*
- *TAVOLA 7 – Foto inserimenti-render;*
- *TAVOLA 8 – Rete acque nere e particolari;*
- *TAVOLA 9 – Rete acque bianche e particolari;*
- *TAVOLA 10 – Illuminazione pubblica e particolari;*
- *TAVOLA 11 – Rete Telecom e particolari;*
- *TAVOLA 12 – Rete ENEL;*
- *TAVOLA 13 – Rete acquedotto e particolari;*
- *TAVOLA 14 – Particolare zona a verde attrezzato e impianti sportivi di quartiere;*
- *TAVOLA 15 – Edificio servizi su zona a verde attrezzato;*
- *TAVOLA 16 – Campo da basket, campo da beach volley e campo da bocce, particolari;*
- *FASCICOLO A – Relazione tecnica illustrativa;*
- *FASCICOLO B – Norme tecniche di attuazione;*
- *FASCICOLO C – Schema di convenzione;*
- *FASCICOLO D/1 – Disciplinare tecnico delle opere di urbanizzazione primaria;*
- *FASCICOLO D/2 – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;*
- *FASCICOLO D/3 – Disciplinare tecnico delle opere di urbanizzazione secondaria;*
- *FASCICOLO D/4 – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione secondaria;*
- *FASCICOLO E – Elaborato fotografico;*
- *FASCICOLO F – Relazione paesaggistica;*
- *FASCICOLO G – Relazione geologica;*
- *FASCICOLO H – Relazione di compatibilità idraulica;*

Preso atto che lo studio di compatibilità idraulica è stato inoltrato dal richiedente al Consorzio di Bonifica Acque risorgive in data 20.03.2024 e che è stato acquisito il relativo competente parere favorevole con prescrizioni avente protocollo comunale 2540 del 11.04.2024;

Preso atto che in merito alle previsioni del piano verrà acquisito parere del Settore V – Lavori Pubblici il quale con comunicazione del 12.04.2024 ha espresso la congruità dei prezzi applicati nei computi metrici presentati;

Preso atto altresì che l'intervento proposto rientra tra le ipotesi stabilite per la VFSA (Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale) in quanto tratta l'adozione di PUA con prevalente destinazione residenziale con correzione del perimetro dell'ambito nel limite del dieci per centro della superficie e modifica alla parte normativa (repertorio normativo);

Richiamata l'Autorizzazione paesaggistica rilasciata ai sensi dell'art. 146 del D. lgs. N. 42/2004 in data 08.04.2024 con allegato parere favorevole espresso dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 05.04.2024 prot. n. 11577 contenente le seguenti condizioni: *"che tutti gli interventi di scavo siano eseguiti con l'assistenza archeologica continuativa da parte di archeologi professionisti qualificati nel settore in base alla vigente normativa (D. Lgs. n. 42/2004, art. 9bis), sotto la direzione scientifica della Soprintendenza e senza oneri per la stessa";*

Preso atto che il Piano Urbanistico Attuativo in variante al PI è stato illustrato alla Commissione Ambiente e Territorio in data 09.04.2024 e che la stessa ha ritenuto di fornire la seguente indicazione da recepirsi in fase di approvazione del piano:

"l'ambito residuale del lotto libero A/24 inserito nel comparto B/15 possa essere riclassificato come unico comparto C1 avente idoneo indice di edificabilità (i.e. proporzionato tra volume residuo e estensione del lotto residuo)";

Precisato che l'incremento di potenzialità edificatoria nel comparto urbanistico assunto con l'adozione del PUA in variante allo strumento urbanistico comunale PI determina un incremento del valore degli immobili comportando pertanto la determinazione del contributo straordinario, di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/2001, dato dal maggior valore generato, da suddividersi in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma appunto di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità;

Vista la Legge Regionale 23/04/2004 n. 11 così come modificata ed integrata;

Vista la LR 27/4/2004 n. 11;

Sentito il Segretario Comunale in ordine alla conformità del presente provvedimento alla legge, allo statuto ed ai regolamenti vigenti.

Acquisiti i pareri favorevoli di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa e di regolarità contabile espressi ai sensi degli artt. 147 bis c. 1 e 49 c. 1 del D.Lgs. 267/2000 dal Responsabile del servizio finanziario.

Visto il D. Lgs n° 163/2006 ed il DLgs n° 267/2000.

Visto il D. Lgs n° 33/2013 che detta disposizioni sugli obblighi di pubblicità e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni nella home page del sito istituzionale nell'apposita sezione denominata «Amministrazione trasparente».

Ricordati gli obblighi che competono agli Amministratori, previsti all'art. 78 del DLgs. n. 267/2000, "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento delle Autonomie Locali", il quale prescrive che gli Amministratori degli enti locali, così come definiti dall'art. 77, comma 2 del medesimo Decreto, devono astenersi dal prendere parte alla discussione e alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o loro parenti e affini fino al 4° grado, con la precisazione che l'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta a specifici interessi dell'amministratore o dei suoi parenti e affini fino al 4° grado;

Tutto ciò premesso, quale parte integrante della presente deliberazione, con voti favorevoli n° ……., astenuti n° ……., su n° ……. consiglieri presenti e votanti, espressi per alzata di mano, riconosciuti con l'assistenza degli scrutatori e proclamati dal Presidente,

D E L I B E R A

1) di adottare, ai sensi del comma 8 ter, dell'articolo 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" il Piano Urbanistico Attuativo denominato "La Fiorita", presentata in data 21.11.2023 (protocollo n. 439201), dalla ditta Cavinato S.r.l. con cede in via Cavinati n. 6 a San Giorgio delle Pertiche, inerente ai terreni siti in questo comune tra via A. Palladio e via Japelli e individuati in catasto al foglio n. 5, mappali 423, 1087, 1088, 1096, 1103, 1106, 1137, di complessivi mq 13.084, composto dai seguenti elaborati in atti presso il Settore IV – Urbanistica, Edilizia privata, Ambiente e Ecologia:

- *TAVOLA 1 – Inquadramento territoriale: estratti;*
- *TAVOLA 2 – Rilievo planialtimetrico;*
- *TAVOLA 3 – PIANO GUIDA;*
- *TAVOLA 4 – Planimetria di progetto;*
- *TAVOLA 5 – Area da cedere al Comune;*
- *TAVOLA 6 – Sezioni stradali e percorso vita;*
- *TAVOLA 7 – Foto inserimenti-render;*
- *TAVOLA 8 – Rete acque nere e particolari;*
- *TAVOLA 9 – Rete acque bianche e particolari;*
- *TAVOLA 10 – Illuminazione pubblica e particolari;*
- *TAVOLA 11 – Rete Telecom e particolari;*
- *TAVOLA 12 – Rete ENEL;*
- *TAVOLA 13 – Rete acquedotto e particolari;*
- *TAVOLA 14 – Particolare zona a verde attrezzato e impianti sportivi di quartiere;*
- *TAVOLA 15 – Edificio servizi su zona a verde attrezzato;*
- *TAVOLA 16 – Campo da basket, campo da beach volley e campo da bocce, particolari;*
- *FASCICOLO A – Relazione tecnica illustrativa;*
- *FASCICOLO B – Norme tecniche di attuazione;*
- *FASCICOLO C – Schema di convenzione;*
- *FASCICOLO D/1 – Disciplinare tecnico delle opere di urbanizzazione primaria;*
- *FASCICOLO D/2 – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;*
- *FASCICOLO D/3 – Disciplinare tecnico delle opere di urbanizzazione secondaria;*
- *FASCICOLO D/4 – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione secondaria;*
- *FASCICOLO E – Elaborato fotografico;*
- *FASCICOLO F – Relazione paesaggistica;*
- *FASCICOLO G – Relazione geologica;*
- *FASCICOLO H – Relazione di compatibilità idraulica;*

2) di dare atto che l'adozione del piano di lottizzazione denominato "La Fiorita" costituisce anche adozione di variante al P.I. vigente comportando pertanto la determinazione del contributo straordinario, di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/2001, dato dal maggior valore generato, da suddividersi in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma appunto di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità;

3) di dare atto che i pareri che perverranno in data successiva alla presente deliberazione, verranno trattati alla stregua di "osservazioni" da controdedurre e/o recepire per l'approvazione finale;

4) di dare atto che a seguito dell'adozione della presente variante si dovrà dare avvio alla procedura di VFSA ai sensi del D. Lgs 152/2016;

5) di incaricare il Settore IV, ufficio Urbanistica, a depositare sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004 la documentazione inerente il Piano di lottizzazione in variante adottato presso la sede del Comune a

disposizione del pubblico, per 10 giorni consecutivi e di pubblicizzare detto deposito mediante avviso affisso all'albo on-line e con manifesti da collocare in luoghi pubblici nonché nel sito del comune;

6) di dare atto che decorsi i dieci giorni di cui al punto precedente i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni, mentre chiunque può formulare osservazioni entro i successivi venti giorni;

7) di dare atto che dalla data di adozione della variante al P.I., limitatamente alle prescrizioni ed ai vincoli espressamente previsti nei relativi elaborati e nelle Norme Tecniche Operative, saranno applicate le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della L.R. n.11/2004 e art. 12, comma 3, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, secondo le modalità previste dalla L. 03/11/1952 n.1902 "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori" e successive modificazioni; il Piano degli Interventi vigente (Terzo P.I. Fase di adeguamento), conserverà la sua efficacia, in regime di salvaguardia, fino all'entrata in vigore della variante al Piano degli Interventi.

****

Il Sindaco Daniele Canella illustra la proposta di deliberazione. E' presente in sala il Responsabile del Settore IV l'Arch. Voltarel.
A seguito di discussione integralmente contenuta nel file audio allegato (allegato 1), il Presidente dà per letto il dispositivo della proposta di deliberazione e la pone ai voti.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione.

Acquisiti i pareri favorevoli ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Visto il vigente Regolamento del Consiglio Comunale.

Udita la relazione e i successivi interventi dei consiglieri comunali,

Posta a votazione la suesposta proposta di deliberazione, la stessa ottiene il seguente risultato legalmente espresso per alzata di mano, accertato dagli scrutatori e proclamato dal Presidente:

Consiglieri presenti:	n. 12
Voti favorevoli:	n. 10
Voti contrari:	n. /
Astenuti:	n. 2 (Filippi, Lorenzin)

DELIBERA

Di approvare, come approva, la suestesa proposta di deliberazione.

Il Presidente propone di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del TUEL. Con separata votazione, il cui risultato è accertato dai suindicati scrutatori, come segue la proposta viene accolta:

Consiglieri presenti:	n. 12
Voti favorevoli:	n. 10
Voti contrari:	n. /
Astenuti:	n. 2 (Filippi, Lorenzin)

Il video della seduta è disponibile nel file reperibile all'indirizzo:
http://www.digital4democracy.com/seduteonline/sangiorgiodellepertiche/

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente Consiglio Comunale	Il Segretario Generale
Scapolo Claudio	Scarangella Luca
Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art 21 del D.Lgs. n.82 del 2005	*Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art 21 del D.Lgs. n.82 del 2005*