

Oggetto: Piano Urbanistico Attuativo residenziale di iniziativa Privata denominato "Busenello" (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.27 del 19/05/2011 e successiva variante 1 approvata con deliberazione di Giunta Comunale n.5 del 16/01/2014):

- Presa d'atto dello stato di consistenza delle opere di urbanizzazione di cui al collaudo parziale
- Adozione variante n° 2 al PUA

In merito alla proposta di deliberazione in oggetto indicata e visto il testo allegato, il sottoscritto Responsabile del servizio interessato, esprime parere favorevole

Data 31/08/2022

Il Responsabile del servizio
Arch. Valter Marini




PREMESSO che:

- il Comune di Legnaro ha aderito al PATI tematico della Comunità Metropolitana di Padova (CO.ME.PA), adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 2 del 07/01/2009, approvato con conferenza dei servizi in data 30/01/2012 e ratificato con Deliberazione di Giunta Provinciale n° 310 del 21/12/2012;
- il Comune di Legnaro ha aderito al PATI tematico della Saccisica, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 3 del 07/01/2009 approvato con conferenza dei servizi in data 15/05/2013 e ratificato con Deliberazione di Giunta Provinciale n° 160 del 25/09/2014;
- il Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Legnaro è stato approvato in conferenza dei servizi in data 30/01/2012 con prescrizioni e ratificato da parte della Giunta Provinciale con delibera n° 310 del 21/12/2012, ai sensi dell' art. 15 della L.R. n° 11/2004 e pubblicata sul BUR della Regione del Veneto n° 06 del 18/01/2013;
- con Delibera di Consiglio Comunale n° 8 del 26/03/2013 si è preso atto del documento del Sindaco ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale n° 11 del 23 aprile 2004;
- con Delibera di Consiglio Comunale n° 41 del 09/12/2013 è stata adottata la Variante n° 0 al Piano degli Interventi (PI) successivamente approvata con D.C.C. n° 12 del 08/03/2014, quale cartografia di base sulla quale formulare le successive varianti al Piano degli interventi stesso;

DATO ATTO di tutte le varianti urbanistiche intervenute, sia a seguito di adeguamenti richiesti da parte della Regione Veneto che di altro tipo, che qui non vengono citate ma si intendono richiamate;

DATO ATTO inoltre della variante al piano di assetto del territorio ai sensi dell' art.14 della l.r.14/2017-adeguamento alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 29/04/2022;

VISTA la richiesta di Permesso di Costruire di cui alla lettera e.2) ai sensi dell'art. 3 del T.U. sull'Edilizia, per la realizzazione di una Variante 2 al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Busenello" (approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 19/05/2011 e successiva variante 1 approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 5 del 16/01/2014), relativamente alla Z.T.O. residenziale identificata dal P.I. vigente come C2 soggetta a perequazione denominata "PER 2", pervenuta al protocollo del Comune in data 29/06/2022 Protocollo n. 9552, 9553, 9555, 9558; Suap protocollo REP_PROV_PD/PD-SUPRO 0214362/14-06-2022 e successive integrazioni REP_PROV_PD/PD-SUPRO 0276108/27-07-2022 a firma del Progettista incaricato: Geom. Mauro Trevisan con procura dalla Ditta Richiedente/Proprietaria:

- EVELIN COSTRUZIONI SRL c.f. 03812120289 con sede a Sant'Angelo di Piove di Sacco Via Caron, 16/A legalmente rappresentata dal Signor Binotto Loris

Le aree risultano alienate a seguito del fallimento della società "Busenello".

DATO ATTO che:

- Con delibera di Giunta Comunale n° 21 del 03/03/2011 venne adottato il progetto del Piano Urbanistico Attuativo "Busenello", approvato poi dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 27 del 19/05/2011, fissando il termine di validità urbanistica in dieci anni dalla efficacia del PUA e pertanto al 19/05/2021.
- Successivamente venne sottoscritta la convenzione di lottizzazione a rogito del Segretario Comunale, rep. n° 1467 in data 23/01/2012, regolarmente registrata e trascritta.
- Il progetto esecutivo venne autorizzato con permesso di costruire n° 108/2010 del 31/01/2012;

l'inizio dei lavori è avvenuto in data 21/02/2012 per cui il termine di ultimazione dei lavori venne fissato al 21/02/2015.

- Successivamente venne approvata una variante urbanistica al PUA, approvata con delibera di Giunta Comunale n° 5 del 16/01/2014, contenente anche uno schema di nota aggiuntiva alla convenzione rep.1467/2012; la nota aggiuntiva non venne mai sottoscritta.
- A seguito delle disposizioni di cui alla Legge 98/2013, il termine di ultimazione delle opere di urbanizzazione del PDC 108/2010 venne prorogato al 09/04/2018.
- A seguito di quanto disposto dal 4° comma dell'art. 10 della Legge 120/2020 il termine di validità del PUA è stato prorogato di 3 anni per cui il termine di validità urbanistica del PUA è fissato al 19/05/2024.
- Con Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica n° 1557, prot. n° 0323272 in data 09/11/2021, sono stati abilitati/autorizzati i lavori di manutenzione straordinaria delle opere di urbanizzazione del PUA denominato "Busenello"; tale intervento si è reso necessario per poter prendere cognizione dello stato delle opere realizzate ed effettuare nel contempo un ripristino delle parti deteriorate nel tempo ed una pulizia generale dell'intero ambito.
- In data 28/03/2022 è stato sottoscritto dall'ing. Luigi Destro lo stato di consistenza delle opere realizzate (certificato di collaudo parziale pervenuto al prot. com.le 4786 del 01/04/2022), approvate con PDC 108/2010 del 31/01/2012 e variante al PUA approvata con delibera di Giunta Comunale n° 5 del 16/01/2014.
- Come specificato nella SCIA sopraccitata, il termine di validità urbanistica del PUA è fissato al 19/05/2024 ed entro tale data il PUA dovrà essere concluso e collaudato.

CONSIDERATO che la Variante 2 al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Busenello", prevede sostanzialmente le seguenti modifiche rispetto al progetto approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 19/05/2011 e successiva Variante 1 approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 5 del 16/01/2014:

- ri-determinazione delle superfici delle aree in cessione relative al nuovo raccordo della S.P. 35, in quanto la Provincia di Padova avrebbe richiesto alla Ditta lottizzante che la superficie a verde della rotatoria (originariamente prevista in cessione alla Provincia) e aree in prossimità siano cedute al Comune;
- eliminazione delle alberature indicate lungo tutto il lato ovest della bretella di collegamento tra la S.P. 35 e via V. Veneto in quanto ricadono prevalentemente su fondo di proprietà di terzi essendo in questi anni state alienate le aree a seguito del fallimento della società "Busenello";
- modifica delle Norme Tecniche di attuazione relativamente alla possibilità di spostamento dei volumi tra i lotti (con inserimento di un nuovo art. 10); il volume assegnato ai lotti e la loro configurazione rimangono inalterati rispetto alla variante approvata con delibera G.C. 5/2014;

CONSIDERATO inoltre che:

- la Variante 2 comprende tra gli elaborati lo schema di una "nota aggiuntiva" alla convenzione urbanistica in quanto con il decreto del Tribunale di Padova con cui è stata trasferita la proprietà alla società Evelin Costruzioni S.r.l., sono stati interamente trasferiti tutti gli impegni già assunti originariamente dalla società Busenello S.a.s. e dove gli impegni descritti già nello schema di nota aggiuntiva approvata con delibera di Giunta Comunale n° 5/2014 relativamente alla Variante n. 1 al PUA, peraltro mai sottoscritta, sono stati tutti compresi nell'attuale proposta, che viene aggiornata all'attuale situazione; con la sottoscrizione dell'"atto aggiuntivo" alla convenzione verrà garantito il valore delle opere da realizzare a completamento;
- la Variante n. 2 prevede il completamento delle seguenti opere di urbanizzazione sommariamente descritte:
 - Realizzazione integrale del parcheggio e verde pubblico a nord dello scolo Sagredo;
 - Completamento della rotatoria, nel tratto interferente con via V. Veneto prevedendo la chiusura per alcuni giorni della stessa via;
 - Realizzazione di alcuni brevi tratti dei sottoservizi come descritto negli elaborati grafici;

- Per tutti gli spazi carrabili previsti nel PUA: sagomatura superficiale per formazione del piano di posa dell'asfalto; posa in opera dei cordoli di delimitazione delle tre aiuole spartitraffico; asfaltature in conglomerato bituminoso; pavimentazioni in betonella nei parcheggi;
- Per gli spazi pedonali pavimentazioni in betonella;
- Rettifica del tracciato della S.P. 35, con demolizione del tratto di strada da dismettere e riconversione dell'intera superficie in spazio sistemato a verde;
- Realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione della strada di PUA, delle rotatorie su S.P. 35 e su Via V. Veneto;
- Realizzazione della segnaletica stradale orizzontale e verticale;
- Sistemazione e completamento del verde pubblico;
- Realizzazione del verde pubblico adibito ad area giochi, con posa attrezzature di arredo urbano.

che potranno quindi essere attuate a seguito del rilascio di un nuovo permesso di costruire ad urbanizzare, al fine di ottenere il successivo collaudo definitivo.

VISTO il nulla osta della Provincia di Padova per i "lavori di completamento realizzazione nuova rotatoria tra il km 18+200 e il km 18+320 della S.p. n. 35 "Volparo". pratica suap. n. 03812120289-100062022-155" e le prescrizioni in essa contenute anche per quanto attiene la regolarizzazione dell'aspetto patrimoniale tra Comune e Provincia in conseguenza della realizzazione della rotatoria (in riferimento al relitto stradale).

PRESO ATTO inoltre che:

- le opere di urbanizzazione del P.U.A. già realizzate come da computo metrico estimativo di cui al collaudo parziale (stato di consistenza), dell'ing. Luigi Destro, ammontano ad un valore complessivo di Euro 371.325,93, mentre le opere ancora da realizzare a completamento, a carico della Ditta lottizzante, ammontano ad un valore complessivo di Euro 339.640,40,

CONSIDERATO che l'importo preventivato delle opere e dei relativi oneri accessori, necessari per il completamento della lottizzazione, secondo il progetto della variante in esame, da eseguirsi a cura e spese della Ditta Evelin Costruzioni S.r.l., andrà interamente garantito dalla ditta Lottizzante con nuova polizza fidejussoria a garanzia degli stessi.

VISTI gli elaborati di progetto a firma del geometra Mauro Trevisan sotto riportati e riguardanti riguardanti la Variante 2 al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Busenello":

Progetto completamento opere di urbanizzazione:

All. Avar2 Relazione Tecnica opere di completamento

All. Bvar2 Rilievo Fotografico (stato di consistenza)

All. Cvar2 Norme Tecniche di Attuazione del PUA

All. Evar2 Computo metrico estimativo delle opere a completamento

All. Fvar2 Schema di nota aggiuntiva alla Convenzione Rep. 1467/2012 (sostituito in data 30/08/2022 REP_PROV_PD/PD-SUPRO 0312088/30-08-2022)

Tav. 1var2 Estratti di P.I. e catastale

Tav. 2var2 – planivolumetrico approvato con variante 1 (integrato in data 27/07/2022 REP_PROV_PD/PD-SUPRO 0276108/27-07-2022)

Tav. 3 var2 - Schema organizzativo e verifica standards (approvato con delibera di G.C. n° 5 del 16/01/2014) – individuazione zone soggette ad intervento di completamento

Tav. 5var2 Rete acque nere

Tav. 6-0var2 Rete acque bianche

Tav. 6-1var2 Particolari e sezioni rete acque bianche

Tav. 6-2Avar2 Profili rete acque bianche

Tav. 6-2Bvar2 Profili rete acque bianche
Tav. 6-3var2 Rete acque bianche - Pianta sezioni e particolari ponte sullo scolo Sagredo
Tav. 7var2 Rete idrica
Tav. 8var2 Rete gas
Tav. 9var2 Rete Enel
Tav. 10var2 Rete Telefonica
Tav. 11var2 Rete Pubblica illuminazione (solo per infrastrutture interrato)
Tav. 12var2 Segnaletica stradale
Tav. 13var2 Sezioni stradali
Tav. 14arv2 Cessione aree

Progetto completamento opere S.P. 35 e rinnovo autorizzazione:

All. 1var2 Relazione Tecnica opere su S.P. 35
All. 2var2 Rilievo Fotografico opere su S.P. 35 (stato di consistenza)
All. 3var2 Precedenti autorizzazioni Provincia
Tav. 4-0var2 Planimetria Rotatoria S.P. 35 – variante
Tav. 4-1var2 Sezioni e particolari Rotatoria S.P. 35 – opere realizzate
Tav. 4-2var2 Rotatoria S.P. 35 – Opere da realizzare a completamento
Tav. 4-3var2 Aree in cessione Provincia

Progetto completamento impianto illuminazione, a firma dell'Ing. Giorgio Bonfio:

Allegato Relazione illuminotecnica - descrizione impianti elettrici
Allegato Computo metrico estimativo opere illuminazione strada privata
Allegato Progetto impianto illuminazione Via Vitt Emanuele II°
Tav. E-01 Planimetria impianto elettrico - illuminazione pubblica e privata

VISTO il certificato di collaudo parziale a firma dell'Ing. Luigi Destro datato 28/03/2022 ,pervenuto al prot. com.le 4786 del 01/04/2022, (Allegato "Dvar2") ai fini dello stato di consistenza delle opere di urbanizzazione afferenti il piano urbanistico, redatto anche al fine della successiva sottoscrizione della nota aggiuntiva alla convenzione, tra la Ditta Evelin Costruzioni srl e il Comune di Legnaro;

VISTO:

- la convenzione urbanistica stipulata in data 19/01/2012 con atto del Segretario Comunale dott. Loris Tosato rep. n. 1467, richiesto dall'art. 19 della L.R. 11/2004,
- lo schema di nota aggiuntiva alla convenzione (allegato Fvar2)

RICHIAMATO l'art. 20 della L.R. 23/4/2004 n° 11, che detta le procedure per l'adozione e l'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi;

CONSIDERATO che il progetto risulta coerente con la strumentazione urbanistica vigente;

RITENUTO pertanto di:

- prendere atto dello stato di consistenza delle opere di urbanizzazione realizzate, attestato attraverso il certificato di collaudo parziale a firma dell'Ing. Luigi Destro, con il quale è stato "fissato" lo stato di consistenza delle opere di urbanizzazione, propedeutico alla sottoscrizione della nota aggiuntiva alla convenzione urbanistica tra la Ditta Evelin Costruzioni srl e il Comune di Legnaro;
- adottare la "Variante 2 al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Busenello" (approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 19/05/2011 e successiva Variante 1 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 16/01/2014), compreso lo schema di nota aggiuntiva alla convenzione urbanistica originaria (stipulata in data 19/01/2012 con atto del Segretario Comunale dott. Loris Tosato rep. n. 14679, richiesto dall'art.

19 della L.R. 11/2004, contenente le nuove aree a standard previste in cessione gratuita al comune di Legnaro ed anche quelle cedute dalla Provincia di Padova (relitto stradale),
–confermare i termini di validità del Piano Urbanistico Attuativo "Busenello", prorogati a norma di Legge, quindi dei termini utili per il completamento delle opere di urbanizzazione e per l'attuazione degli obblighi a carico della Ditta lottizzante;

RICHIAMATO:

- > i pareri espressi ai sensi del D.Lgs 267/2000.
- > la Legge Regionale 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni;
- > la Legge Regionale 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni;
- > la Legge Regionale 21/10/2004 n° 20 e successive modificazioni ed integrazioni;
- > la Legge Regionale 06/06/2017 n° 14;
- > il Piano di Assetto del Territorio e le norme tecniche vigenti nel Comune di Legnaro;
- > Il Piano degli Interventi vigente nel Comune di Legnaro e le Norme Tecniche Operative.

VISTO il Testo Unico degli Enti Locali, D.lgs. 267/2000;

PROPONE

1. DI RITENERE le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente deliberato.

2. DI PRENDERE ATTO dello stato di consistenza delle opere di urbanizzazione afferenti il PUA denominato "Busenello", attestato dal certificato di collaudo parziale e firma del collaudatore ing. Luigi Destro datato 28/03/2022 e pervenuto al prot. com.le 4786 del 01/04/2022 (allegato "Dvar2") e dagli elaborati allegati alla presente deliberazione;

3. DI ADOTTARE per quanto in premessa esposto, ai sensi dell'art. 20 comma 1 L.R. 23/4/2004 n. 11, la Variante n. 2 al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Busenello" (approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 19/05/2011 e successiva variante 1 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 16/01/2014), presentata da tutti gli aventi titolo, così come previsto negli elaborati grafici, a firma del geometra Mauro Trevisan, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e sotto riportati:

Relativi alla Variante al PUA:

- All. Avar2 Relazione Tecnica opere di completamento
- All. Bvar2 Rilievo Fotografico (stato di consistenza)
- All. Cvar2 Norme Tecniche di Attuazione del PUA
- All. Evar2 Computo metrico estimativo delle opere a completamento
- All. Fvar2 Schema di nota aggiuntiva alla Convenzione Rep. 1467/2012 (sostituito in data 30/08/2022 REP_PROV_PD/PD-SUPRO 0312088/30-08-2022)
- Tav. 1var2 Estratti di P.I. e catastale
- Tav. 2 – planivolumetrico approvato con variante 1 (integrato in data 27/07/2022 REP_PROV_PD/PD-SUPRO 0276108/27-07-2022)
- Tav. 3 var2 - Schema organizzativo e verifica standards (approvato con delibera di G.C. n° 5 del 16/01/2014) – individuazione zone soggette ad intervento di completamento
- Tav. 5var2 Rete acque nere
- Tav. 6-0var2 Rete acque bianche
- Tav. 6-1var2 Particolari e sezioni rete acque bianche
- Tav. 6-2Avar2 Profili rete acque bianche

- Tav. 6-2Bvar2 Profili rete acque bianche
- Tav. 6-3var2 Rete acque bianche - Pianta sezioni e particolari ponte sullo scolo Sagredo
- Tav. 7var2 Rete idrica
- Tav. 8var2 Rete gas
- Tav. 9var2 Rete Enel
- Tav. 10var2 Rete Telefonica
- Tav. 11var2 Rete Pubblica illuminazione (solo per infrastrutture interrate)
- Tav. 12var2 Segnaletica stradale
- Tav. 13var2 Sezioni stradali
- Tav. 14arv2 Cessione aree

Relativi al progetto completamento opere S.P. 35 e rinnovo autorizzazione:

- All. 1var2 Relazione Tecnica opere su S.P. 35
- All. 2var2 Rilievo Fotografico opere su S.P. 35 (stato di consistenza)
- All. 3var2 Precedenti autorizzazioni Provincia
- Tav. 4-0var2 Planimetria Rotatoria S.P. 35 – variante
- Tav. 4-1var2 Sezioni e particolari Rotatoria S.P. 35 – opere realizzate
- Tav. 4-2var2 Rotatoria S.P. 35 – Opere da realizzare a completamento
- Tav. 4-3var2 Aree in cessione Provincia

Relativi al progetto completamento impianto pubblica illuminazione (a firma dell'Ing. Giorgio Bonfio):

- Allegato Relazione illuminotecnica - descrizione impianti elettrici
- Allegato Computo metrico estimativo opere illuminazione strada privata
- Allegato Progetto impianto illuminazione Via Vitt Emanuele II°
- Tav. E-01 Planimetria impianto elettrico - illuminazione pubblica e privata

5. **DI DARE ATTO** che, ai sensi del citato art. 20 della L.R. 23/4/2004 n° 11, la "Variante 2 al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Busenello" verrà:

- depositata, entro cinque giorni dall'adozione del presente provvedimento, presso la Segreteria del Comune per la durata di dieci giorni; dell'avvenuto deposito sarà data notizia mediante avviso pubblicato con le modalità di cui all'art. 32 della Legge 69/2009, all'Albo pretorio on-line del Comune e nella specifica sezione del sito internet del Comune di Legnaro;
- nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili potranno presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni;
- entro trenta giorni dal decorso del predetto termine, il Piano sarà sottoposto all'approvazione della Giunta Comunale, la quale deciderà sulle osservazioni e sulle eventuali opposizioni presentate.

6. **DI DEMANDARE** al Responsabile del Servizio ai sensi dell'art. 107 del D. Lgs. 18/08/2000 n° 267, tutti i provvedimenti conseguenti l'approvazione del presente atto.

