

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE Ufficio: EDILIZIA PRIVATA

Oggetto: Piano Urbanistico Attuativo residenziale di iniziativa Privata denominato " Fiore ":

- Adozione Modifica d'Ambito d'Intervento ai sensi dell'art. 20 comma 8bis della Legg 11/2004 e art. 5 delle NTO del PI;
- Adozione Variante n° 2 Piano Urbanistico Attuativo ai sensi dell'art. 20 della L.R. 23/4/2004 n° 11

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

Data 14/10/2021

Il Responsabile del servizio
Arch. Valter Marini





PREMESSO che:

- lo strumento urbanistico generale (P.R.G.) è stato approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n° 3566 del 15/11/2006;
- il Comune di Legnaro ha aderito al PATI tematico della “Comunità Metropolitana di Padova”, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 2 del 07/01/2009 ed approvato con conferenza dei servizi in data 18/07/2011, ratificato con Deliberazione di Giunta Provinciale n° 50 del 22/02/2012 e pubblicato sul BUR n° 21 del 16/03/2012;
- il Comune di Legnaro ha aderito al PATI tematico della “Saccisica”, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 3 del 07/01/2009 ed in fase di approvazione definitiva in conferenza dei Servizi;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 51 del 30/10/2009 è stato adottato il Piano di assetto Territoriale (PAT) e successivamente approvato in Conferenza di servizi decisoria del 30/01/2012, pubblicato sul BUR n° 6 del 18 gennaio 2013 e divenuto efficace, trascorsi 15 giorni dalla pubblicazione.
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 08/03/2014 è stata approvata la variante n° "0" al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 e ss.mm.ii.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 16/05/2014 è stata approvata la variante n° 1 al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 e ss.mm.ii.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n° 17 del 30/04/2015 è stata approvata la variante n° 2 al Piano degli Interventi;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n° 8 del 26/04/2016 è stata approvata la variante n° 3 al Piano degli Interventi;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n° 3- del 31/01/2019 è stata approvata la variante n° 4 al Piano degli Interventi
- con deliberazione di Consiglio Comunale n° 17 del 29/03/2019 è stata approvata la variante n° 5 al Piano degli Interventi.
- con deliberazione di Consiglio Comunale n° 38 del 27/06/2019 è stata approvata la variante n° 6 al Piano degli Interventi.
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n° 50 del 24/09/2021 è stata adottata la Variante n. 7 al Piano degli Interventi

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

PREMESSO inoltre che:

- le Ditta SA.BE.GI Costruzioni Edili S.r.l. c.f. n° 03351030287 con sede a Legnaro (PD) in Via Romea n° 41/A e la ditta F.R.G. S.r.l. c.f. n. 03414230288 con sede a Legnaro (PD) in via Romea n. 41/A, hanno presentato in data 28/02/2017 al prot. n° 2801 una proposta preliminare di conclusione di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 affinché venga assunta nel PI.
- tale accordo si sostanzia sinteticamente:
 - * nella possibilità di intervenire su un'area posta in prossimità della Via S. Pertini, avente prevalente destinazione agricola (in parte ZTO tipo C1/20 residenziale, in parte Verde pubblico), catastalmente censita al NCT Fg. 9 mapp. n° 1118, 1119, 1121, 1149, 1120 (parte) e Fg. 7 mapp. n. 119, 1377 mediante la realizzazione di un piano urbanistico attuativo per l'insediamento di nuovi edifici residenziali di diverse tipologie (uni-bi familiare, a "blocco") su n. 17 lotti per una volumetria complessiva di mc. 17.350,00, quindi con un indice fondiario di 1,17 mc./mq.
 - * nell'urbanizzazione di tale area, avente una superficie catastale complessiva di mq. 24.651,00, con la realizzazione di un asse viario principale in direzione Nord-Sud che si pone quale prolungamento dell'attuale Via Pertini;
 - * nella modifica ed estensione di un'area già attrezzata a verde pubblico e di proprietà del Comune di Legnaro, catastalmente censita al NCT Fg. 9 mapp n. 1149, 1119, posta lungo la via Pertini, sul lato Sud dell'ambito di intervento individuato;
 - * nella modifica della zonizzazione dell'intero ambito individuato mediante la creazione di una nuova ZTO tipo C2 soggetta ad approvazione di strumento urbanistico attuativo;
 - * nella realizzazione di un tratto di pista ciclabile lungo Via Garibaldi, dall'incrocio con Via Monte Grappa all'incrocio con Via Ronchi (il cui progetto preliminare è stato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 143 in data 22/12/2016), quale opera di rilevante interesse pubblico sulla quale conferire una percentuale pari al 50% del plus-valore conseguibile con la conclusione dell'accordo e corrispondente ad una somma di € 215.111,54.
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 31/01/2019 è stata approvata, ai sensi degli artt. 17 e 18 della L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii., una Variante al Piano degli Interventi con la quale è stata recepita la proposta di accordo;
- le Ditte proponenti e il Comune di Legnaro hanno sottoscritto in data 19/03/2019, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 6 della LR 11/2004 e ss.mm.ii., l'accordo previsto nei “criteri e modalità per assumere nella pianificazione

- , proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico”, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 25/10/2012, come da certificazione rilasciata dal notaio Carlo Doardo pervenuta al protocollo in data 08/04/2019 al n. 5548.
- con deliberazione della Giunta comunale n. 67 in data 27/06/2019 è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo denominato “Fiore” relativamente alle aree di proprietà delle ditte F.R.G. S.r.l. e SA.BE.GI. S.r.l. - Costruzioni Edili e catastalmente censite al NCT: Fg 7 mapp. n. 119, 1377 e Fg. 9 mapp. n. 1118, 1488, 1119, 1149, 1120;
 - la convenzione urbanistica del PUA in parola è stata stipulata in data 02/10/2019 con atto a rogito del notaio Carlo Doardo rep. n. 28.289;
 - in data 11/10/2019 è stato rilasciato alle Ditte lottizzanti il permesso di costruire reg. n. 33/2019 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti il PUA “Fiore”,
 - in data 21/10/2019 è pervenuta al protocollo del Comune n. 16057 la comunicazione di inizio dei lavori, ai sensi dell'art. 15 del DPR 380/2001, relativa alle opere contemplate nel permesso di costruire sopra indicato, a firma del Direttore dei Lavori arch. Davide Parpagiola, del Sig. Dan Roberto quale legale rappresentante la ditta lottizzante F.R.G. S.r.l. e del sig. Silvio Grinzato per conto dell'impresa esecutrice dei lavori
 - le Ditte lottizzanti hanno presentato al SUAP del Comune di Legnaro la pratica n. 03414230288-17062020-1134 – (protocollo del Comune n. 8192 del 18/06/2020), a firma del Progettista incaricato arch. Giacomo Dan, con la quale è stato richiesto il Permesso di Costruire per l'attuazione delle opere di urbanizzazione in Variante afferenti il PUA “Fiore”
 - con deliberazione della Giunta Comunale n 114 del 20/10/2020 è stata adottata la Variante n. 1 al PUA “Fiore”
 - avendo trovato soluzione alcune problematiche idrauliche relative ad un corso d’acqua posto lungo il confine ovest dell’ambito del Piano Urbanistico Attuativo e per esigenze di celerità, determinate dalla necessità di garantire l’agibilità di un fabbricato di recente realizzazione all’interno di un lotto del Piano, è stato rilasciato in data 20/07/2021 il permesso di costruire reg n 85/2020 per l’esecuzione in variante delle opere di urbanizzazione del PUA “Fiore”, considerata quindi approvata la Variante n 1 al PUA ai sensi dell’art 20 comma 4bis della LR 11/2004 e ss.mm.ii.
 - le medesime Ditte hanno presentato inoltre al SUAP del Comune di Legnaro in data 20/03/2020 prot n. 0046500 (pratica reg. U.T. n. 35/2020 – SUAP n. 03414230288-16032020-12116) una SCIA per la realizzazione di una cabina ENEL a servizio del PUA e una successiva SCIA in data 22/07/2021 (pratica n 03414230288-22072021-1214 - reg. UT n. 204/2021) per alcune modifiche non essenziali alle opere di urbanizzazione, prevedendo la rimozione del piano stradale rialzato, della recinzione a lato del verde attrezzato e del limitrofo parcheggio prevedendo la collocazione di un telo di “paciamatura” sulla sponda del fosso, modifica ai posti auto;
 - in data 28/09/2021 è stata presentata al protocollo del Comune n. 15613 una dichiarazione resa dal direttore dei lavori Arch. Davide Parpagiola nel merito alla segnaletica stradale che risulta realizzata come da indicazioni della Polizia Locale al fine di migliorare la viabilità e sicurezza e in tal senso risulta modificata rispetto al progetto approvato, in corrispondenza con l’intersezione con la Via Pertini, come da parere reso dalla Polizia Locale prot n 15303 del 22/09/2021;
 - con determinazione reg gen. n. 382 del 05/10/2021 è stato approvato il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione afferenti il PUA redatto dal tecnico collaudatore incaricato Ing Luigi Destro, con la prescrizione della necessità di accertare, da parte del direttore dei lavori, la corretta realizzazione della “paciamatura” della sponda del fosso;

VISTA la segnalazione certificata di inizio attività edilizia (SCIA) pervenuta al SUAP del Comune di Legnaro in data 14/09/2021 al prot. SUAP n. 0256442 – pratica n. 03414230288-14092021-1535 (reg. U.T. n. 269/2021 - protocollo del Comune n. 8192 del 18/06/2020), presentata dalle Ditte lottizzanti e a firma del procuratore e professionista incaricato arch. Giacomo Dan , con la quale è stata proposta la Variante n. 2 al PUA denominato “Fiore”

DATO ATTO che la variante proposta non comporta la realizzazione di nuove opere all’interno dell’ambito del PUA e che la stessa si sostanzia sinteticamente:

- nella modifica dell’ambito di intervento ai sensi dell’art. 5 delle NTO del PI, con un un incremento della superficie del Piano pari a mq. 102,00;
- nella modifica del numero dei lotti edificabili e nella redistribuzione tra questi del volume edificabile che complessivamente rimane invariato
- nel recepimento delle modifiche di modesta entità effettuate attraverso le SCIA sopra citate, compresa la modifica alla segnaletica e alla viabilità di Piano effettuata previa acquisizione del parere favorevole della Polizia Locale;

VISTI gli elaborati di progetto sotto riportati, a firma dell'Arch. Dan Giacomo, che compongono la Variante n 2 al Piano Urbanistico Attuativo denominato "Fiore" :

* Riguardanti la modifica dell’ambito di intervento

- Relazione variante urbanistica n°2

- Tav 04 – Planimetria comparativa
- Schema e verifica modifica perimetro d’ambito

* Riguardanti la Variante n 2 al PUA:

- Relazione variante urbanistica n°2
- Norme tecniche (integrato in data 07/10/2021 prot SUA n. 0284914 – prot del Comune n. 16176)
- Tav 01 – Planimetria urbanizzazione concessionata
- Tav 02 – Planimetria urbanizzazione variante (sostituita in data 07/10/2021 prot SUA n. 0284914 – prot. del Comune n. 16176)
- Tav 03 – Standard e aree da cedere
- Tav 04 – Planimetria comparativa
- Tav 05 – Verde e arredo urbano
- Tav 06 – Segnaletica e accessibilità
- Schema e verifica modifica perimetro d’ambito

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 e con le varianti adottate

RITENUTO per quanto sopra espresso di recepire, in quanto coerenti con gli obiettivi di questa Amministrazione, le modifiche di modesta entità eseguite in forza delle SCIA sopra richiamate, nonché la modifica alla viabilità eseguita previa acquisizione del parere della Polizia Locale e di adottare la Variante n° 2 al Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Lottizzazione) denominato “Fiore”, in quanto conforme alle norme urbanistico/edilizie vigenti;

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.

PROPONE

1. **DI RITENERE** le premesse quale parti integranti e sostanziali del presente provvedimento.
2. **DI ADOTTARE** ai sensi dell’art 20 comma 8bis della LR 11/2004 e art. 5 delle NTO del PI, la ripermetrazione del Piano Urbanistico Attuativo residenziale di iniziativa privata denominato “Fiore” così come previsto negli elaborati grafici a firma dell’architetto Giacomo Dan, che formano parte integrante della seguente deliberazione e sotto riportati:
 - Relazione variante urbanistica n°2
 - Tav 04 – Planimetria comparativa
 - Schema e verifica modifica perimetro d’ambito
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 residenziale di iniziativa privata, denominato “Fiore” come da istanza pervenuta al SUAP del Comune di Legnaro in data 14/09/2021 prot. n. 0256442 – pratica n. 03414230288-14092021-1535 (reg. U.T. n. 269/2021 - protocollo del Comune n. 8192 del 18/06/2020), presentata da tutti gli aventi titolo, così come previsto negli elaborati grafici a firma dell’Arch. Giacomo Dan, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e sotto riportati:
 - Relazione variante urbanistica n°2
 - Norme tecniche (integrato in data 07/10/2021 prot SUA n. 0284914 – prot del Comune n. 16176)
 - Tav 01 – Planimetria urbanizzazione concessionata
 - Tav 02 – Planimetria urbanizzazione variante (sostituita in data 07/10/2021 prot SUAP n. 0284914 – prot. del Comune n. 16176)
 - Tav 03 – Standard e aree da cedere
 - Tav 04 – Planimetria comparativa
 - Tav 05 – Verde e arredo urbano
 - Tav 06 – Segnaletica e accessibilità

- Schema e verifica modifica perimetro d'ambito

4. **DI DARE ATTO** che, ai sensi del citato art. 20 della L.R. 23/4/2004 n° 11, la Variante n. 2 al Piano Urbanistico Attuativo residenziale di iniziativa Privata denominato "Fiore" 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 nell'albo pretorio del Comune e mediante l'affissione di manifesti;
 - nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili potranno presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni;
 - entro trenta giorni dal decorso del predetto termine, la Variante al Piano sarà sottoposta all'approvazione della Giunta Comunale, la quale deciderà sulle osservazioni e sulle eventuali opposizioni presentate.
5. **DI DARE ATTO** inoltre che gli elaborati sopra riportati, sono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
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.

