

**Oggetto: Piano Urbanistico Attuativo residenziale di iniziativa Privata (Piano di Lottizzazione) denominato "Forte":**

- **Adozione Modifica Ambito d'Intervento ai sensi della L.R. 21/10/2004 n° 20 e art. 5 delle NTO del PI;**
- **Adozione Piano Urbanistico Attuativo ai sensi dell'art. 20 della L.R. 23/4/2004 n° 11 denominato "Ambito di progettazione area perequata PER/10b"**

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

**Data 16/01/2018**

**Il Responsabile del servizio  
Dott. Arch. Sinigaglia Giuliano**





## LA GIUNTA COMUNALE

### **PREMESSO** che:

- lo strumento urbanistico generale vigente (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** e ratificato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. **160** del **25/09/2014**;
- 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° **19** del **20/04/2015** 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**.

**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.

**VISTA** la richiesta di **Permesso di Costruire** di cui alla lettera **e.2)** ai sensi dell'art. **3** del T.U. sull'Edilizia, pervenuta al protocollo del Comune in data **10/08/2017** al n° **11873**, sottoscritta dal Sig. **Picello Daniele** (legale rappresentante della ditta "**Costruzioni Picello S.n.c. di Picello Daniele e C.**") quale delegato dei Sigg. **Guglielmo Federico, Guglielmo Serena, Favaron Santa, Zilio Giuseppe, Parpagiola Davide, Suriani Marco**, proprietari degli immobili interessati, ed a firma dei Progettisti incaricati arch. **Friso Dario**, geom. **Mason Alessandro**, con la quale viene proposto la realizzazione di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, denominato "**Forte**" che interessa le aree catastalmente censite al NCT; Fg. **9** mapp. n. **36, 1419, 1420, 121, 676, 510, 511, 1372**;

**VISTO** l'art.5 delle NTO del PI che consente la richiesta di un PUA anche in ambiti non assoggettati a tale strumento comunque nel rispetto della disciplina urbanistica ed edilizia vigente e specificatamente prevista dal PI;

**DATO ATTO** che la richiesta sopra indicata sinteticamente si sostanzia:

- nella modifica ai sensi della **L.R. 21/10/2004 n° 20** e dell'art. **5** delle NTO del Piano degli Interventi (PI), dell'ambito previsto dal PI per la zona perequata residenziale denominata "**PER 12**", includendo un'area destinata dal PI a Zona agricola- sottozona tipo **E2.2**;
- nell'inclusione dell'area di PI soggetta a perequazione, come sopra modificata, all'interno di un ambito più vasto da assoggettare al PUA denominato "**Forte**", come consentito dall'art. **5** delle NTO del PI, includendo quindi aree destinate dal PI parte a verde pubblico **VP/1**, parte a verde pubblico **VP/8**, parte **ZTO C1/1**;
- nell'adozione ai sensi dell'art. **20** della **L.R. 23/4/2004 n. 11** del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata denominato "**Forte**" che interessa le aree catastalmente censite al NCT; Fg. **9** mapp. n. **36, 1419, 1420, 121, 676, 510, 511, 1372, 1392** identificate dal Piano degli Interventi: parte Verde pubblico **VP1**, parte Verde pubblico **VP8**, parte **ZTO** tipo **C2** soggetta a perequazione

e denominata **PER 12**, parte area per attrezzature di interesse comune **IC1**, parte Zona agricola-sottozona tipo **E 2.2**, parte **ZTO C1/1** con obbligo di progettazione unitaria Parte dell'area risulta inoltre vincolata data la presenza di una fascia di rispetto per presenza dell'immobile di pregio storico denominato "**Corte Benedettina**";

- nella rilocalizzazione dell'area destinata a servizi pubblici identificata dal PI quale **IC1**, rispetto alle indicazioni date dal PI mantenendo invariata la sua estensione;
- trasposizione all'interno dell'ambito del PUA "**Forte**" della potenzialità edificatoria generata dall'area destinata a Verde pubblico **VP1** posta all'interno del limitrofo PUA denominato "**Casanova**", approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. **120** del **15/10/2015** e succ. variante regolarmente approvata, e non considerata e utilizzata all'interno di tale PUA;

**VERIFICATO** che dal confronto tra le previsioni del PI ed estratto di mappa catastale, relativamente alle aree oggetto di intervento è stata riscontrata una non perfetta corrispondenza per quanto riguarda l'estensione delle superfici a verde **VP1** e **VP8**;

**DATO ATTO** che malgrado l'incongruenza riscontrata, nel progetto delle aree verdi **VP1** e **VP8** del PUA "**Forte**" è prevista un'estensione di superficie pari a mq. **11.188,00**, maggiore della superficie delle medesime aree prevista dal repertorio normativo del PI che risulta pari a mq. **11.024,00**;

**RICHIAMATO** il parere idraulico reso in data **19/08/2017** dal **Consorzio di Bonifica Bacchiglione**, prot. n. **9651**, pervenuto al protocollo del Comune in pari data al n. **12213**;

**VISTI** gli elaborati di progetto sotto riportati, a firma dell'architetto **Dario Friso** e del geom. **Mason Alessandro** che compongono il Piano Urbanistico Attuativo denominato "**Forte**" sotto riportati e riguardanti la modifica del perimetro dell'ambito di intervento:

- **Relazione tecnica** (sostituita in data **05/04/2016** al prot. n. **4943**);
- **Tav. 1 - Inquadramento** (sostituita in data **07/12/2017** al prot. n. **18466**);

riguardanti il **Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Lottizzazione) denominato "Forte"**, sotto riportati:

- **Relazione tecnica** (sostituita in data **05/04/2016** al prot. n. **4943**);
- **Norme tecniche di attuazione** (sostituita in data **07/12/2017** al prot. n. **18466**);
- **Computo metrico estimativo** (sostituita in data **07/12/2017** al prot. n. **18466**);
- **relazione per la mitigazione ambientale**
- **Relazione di compatibilità geologica geomorfologica ed idrogeologica** (sostituita in data **12/01/2018** al prot. n. **491**) a firma del dott. geol. **Matteo Vian** e del del geol. **Basilio Zanninello**;
- **Bozza della convenzione urbanistica**
- **Tav. 1 - Inquadramento** (sostituita in data **07/12/2017** al prot. n. **18466**);
- **Tav. 2 - Planivolumetrico** (sostituita in data **07/12/2017** al prot. n. **18466**);
- **Tav. 3 - Standard e aree da cedere** (sostituita in data **07/12/2017** al prot. n. **18466**);
- **Tav. 4 - Sottoservizi**
- **Tav. 5 - Segnaletica e accessibilità**
- **Tav. 6 - Composizione strada** (sostituita in data **07/12/2017** al prot. n. **18466**);
- **Tav. 7 - Percorso vita**

**VISTA** la proposta progettuale di cui al Planivolumetrico rappresentato nell'elaborato **Tav. 2**, nel quale è riportata la linea di massimo inviluppo dei singoli lotti senza specificarne il distacco minimo previsto dai confini e dalle strade;

**RITENUTO** in considerazione delle prescrizioni delle NTO del PI per la specifica zona territoriale omogenea e in analogia alle previsioni progettuali del limitrofo PUA denominato "**Casanova**", prescrivere un distacco minimo degli edifici dai confini dei lotti pari a ml. **5,00**, dalle strade ml. **7,50** oppure ml. **5,00** qualora in presenza di parcheggi o percorsi ciclo-pedonali posti sul fronte strada;

**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;
- l'art. 7 delle N.T.O. del Piano degli Interventi per il quale, all'interno dei Piani Urbanistici Attuativi e ambiti soggetti a pianificazione unitaria previsti dallo strumento urbanistico generale, sono fatti salvi gli indici e gli standard stabiliti nel repertorio normativo e facenti riferimento alla Legge Regionale 61/1985 e ss.mm.ii.;

**VISTO** lo schema dell'atto convenzionale integrativo, richiesto dall'art. 19 della L.R. 11/2004 e ss.mm.ii.;

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

**RITENUTO** per quanto sopra espresso, di **adottare**, il Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Lottizzazione) denominato "**Forte**", in quanto conforme alle norme urbanistico/edilizie vigenti.

**RICHIAMATO:**

- i pareri espressi ai sensi del D.Lgs 267/00;
- 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;
- la Legge 5 agosto 1978 n° 457;
- 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;
- il Regolamento Edilizio.

<b>PROPONE</b>
----------------

1. **DI RITENERE** le premesse quale parti integranti e sostanziali del presente provvedimento.
2. **DI ADOTTARE** ai sensi dell'art. 11 comma 2 a) della L.R. 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni, dell'art. 1 della L.R. 21/10/2004 n° 20 e dell'art. 5 delle NTO del PI, la ripermimetrazione dell'Ambito previsto dal PI vigente Z.T.O. "C2" soggetta a perequazione e denominata "PER 12", così come previsto negli elaborati grafici a firma dell'architetto Dario Friso e del geom. Mason Alessandro che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e sotto riportati:
  - Relazione tecnica (sostituita in data 05/04/2016 al prot. n. 4943);
  - Tav. 1 - Inquadramento (sostituita in data 07/12/2017 al prot. n. 18466);
3. **DI ADOTTARE** per quanto in premessa esposto, ai sensi dell'art. 20 comma 1 L.R. 23/4/2004 n° 11, il Piano Urbanistico Attuativo residenziale di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione), denominato "**Forte**" presentato dal Sig. Picello Daniele (legale rappresentante della ditta "Costruzioni Picello S.n.c. di Picello Daniele e C.") quale delegato degli aventi titolo Sigg. Guglielmo Federico, Guglielmo Serena, Favaron Santa, Zilio Giuseppe, Parpagiola Davide, Suriani Marco, così come previsto negli elaborati grafici a firma dell'architetto Dario Friso e del geometra Mason Alessandro che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e sotto riportati:
  - Relazione tecnica (sostituita in data 05/04/2016 al prot. n. 4943);
  - Norme tecniche di attuazione (sostituita in data 07/12/2017 al prot. n. 18466);
  - Computo metrico estimativo (sostituita in data 07/12/2017 al prot. n. 18466);
  - Relazione per la mitigazione ambientale
  - Relazione di compatibilità geologica geomorfologica ed idrogeologica (sostituita in data 12/01/2018 al prot. n. 491) a firma del dott. geol. Matteo Vian e del del geol. Basilio Zanninello;
  - Bozza della convenzione urbanistica
  - Tav. 1 - Inquadramento (sostituita in data 07/12/2017 al prot. n. 18466);

- Tav. 2 - Planivolumetrico (sostituita in data 07/12/2017 al prot. n. 18466);
  - Tav. 3 - Standard e aree da cedere (sostituita in data 07/12/2017 al prot. n. 18466);
  - Tav. 4 - Sottoservizi
  - Tav. 5 - Segnaletica e accessibilità
  - Tav. 6 - Composizione strada (sostituita in data 07/12/2017 al prot. n. 18466);
  - Tav. 7 - Percorso vita
4. **DI PRESCRIVERE**, per le motivazioni indicate in premessa, un distacco minimo degli edifici dai confini dei lotti pari a ml. 5,00, dalle strade ml. 7,50 oppure ml. 5,00 qualora in presenza di parcheggi o percorsi ciclo-pedonali posti sul fronte strada;
5. **DI MODIFICARE** la Tav. 2 con i contenuti sopra espressi, prima della definitiva approvazione del Piano.
6. **DI DARE ATTO** che, ai sensi del citato art. 20 della L.R. 23/4/2004 n° 11, il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa Privata denominato "Forte" verrà:
- depositato, 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, il Piano sarà sottoposto all'approvazione della Giunta Comunale, la quale deciderà sulle osservazioni e sulle eventuali opposizioni presentate.
7. **DI DARE ATTO** inoltre che gli elaborati sopra riportati, sono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e stante la rilevante mole, non vengono materialmente allegati alla presente, ma muniti degli estremi di riferimento, verranno conservati a cura del Responsabile del III° Settore;
8. **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.