

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Ufficio: EDILIZIA PRIVATA

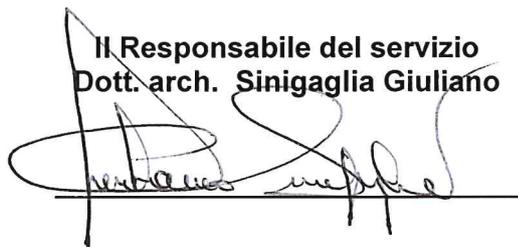
Oggetto: Piano Urbanistico Attuativo residenziale di iniziativa privata denominato "Casanova", approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 120 del 15/10/2015:

- Adozione Modifica d'Ambito d'Intervento ai sensi della L.R. 21/10/2004 n° 20 e art. 5 delle NTO del PI;
- Adozione Variante n° 2 al Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero) 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 09/08/2018

Il Responsabile del servizio
Dott. arch. Sinigaglia Giuliano



Il Presidente propone per l'approvazione il seguente testo di deliberazione:

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** 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° **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.

PRECISATO che ai sensi dell'art. **19** comma **1** della **L.R. 11/2004** il Piano Urbanistico Attuativo assume, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia del piano di recupero di cui all'art. **28** della Legge **5 agosto 1978** n. **457**;

VISTO:

- il Piano Urbanistico Attuativo residenziale di iniziativa privata denominato "**Casanova**", approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. **120** del **15/10/2015**;
- la convenzione urbanistica stipulata in data **04/11/2015** con atto del notaio dott. **Vincenzo Attianese** del Collegio di Padova, rep. n° **15.259**, registrato a Padova il **17/11/2015** al n° **17134** serie **1T**.
- il **Permesso di Costruire** reg. n° **262/2013** rilasciato in data **09/11/2015** per l'attuazione delle opere di urbanizzazione afferenti il PUA denominato "Casanova", relativamente alle aree catastalmente censite al N.C.T.: Fg. **9** mapp. N° **65, 1053, 1068, 1073, 1088, 508, 509, 1247**
- 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, pervenuta al protocollo del Comune in data **10/11/2015** al n° **15485**, a firma del Direttore dei Lavori arch. **Dario Friso**, dell'Arch. **Davide Parpagiola** quale Presidente del Consorzio "**Casanova**" intestatario del permesso e del legale rappresentante la Ditta **Leocla S.r.l.**, incaricata dell'esecutrice dei lavori;

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 **19/02/2016** al n° **2625**, per la realizzazione di una **Variante al Piano Urbanistico Attuativo** di iniziativa privata (**Piano di Recupero**), denominato "**Casanova**" (**Variante n. 1**),

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n° **24** del **10/03/2016** con la quale è stata approvata la proposta del consorzio "**Casanova**" per la realizzazione di opere al di fuori dell'ambito del PUA

necessarie per la sistemazione viaria della **SP 35 – via Due Giugno** che integrano gli interventi già approvati di miglioramento e riqualificazione della qualità urbana del centro del Comune

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n. **74** del **23/06/2016** con la quale è stata approvata una modifica d'ambito d'intervento ai sensi della **L.R. 21/10/2004 n. 20** e dell'**art. 5** delle NTO del PI e contestualmente approvata la **Variante n. 1** al Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero) denominato "Casanova";

VISTA la certificazione del notaio dott. **Vincenzo Attianese** pervenuta al protocollo in data **09/07/2016** nel merito alla stipula in data **04/07/2016** dell'atto convenzionale integrativo all'originaria convenzione urbanistica del PUA "Casanova";

VISTO il permesso di costruire reg. n. **26/2016** rilasciato il **15/07/2016** per la realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti il piano di recupero denominato "Casanova" previste in variante e in corso d'opera al permesso reg. n. **262/2013**;

VISTO il certificato di collaudo finale con esito favorevole assunto al protocollo del Comune in data **27/07/2016** al n. **10814** sottoscritto dal tecnico incaricato **arch. Giovanni Battista Pisani** e approvato con determinazione del responsabile del III° settore reg. gen. n. **300** in data **23/09/2016**.

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 **07/06/2017** al n° **8226**, per la realizzazione di una **Variante al Piano Urbanistico Attuativo** di iniziativa privata (**Piano di Recupero**), denominato "**Casanova**" (**Variante n. 2**);

DATO ATTO che la proposta di approvazione della **Variante n° 2** al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) sinteticamente si sostanzia nelle seguenti modifiche rispetto al PUA approvato:

- aumento del volume urbanistico all'interno del PUA conseguito mediante la trasposizione di volume da altre aree come consentito dall'art. 16 delle NTO del PI e mediante l'inclusione nell'ambito del PUA di un'area adiacente ricadente all'interno della ZTO tipo **C1/15**;
- accorpamento di due lotti (**lotti n. 8 e 12**) come previsto alla voce "volume ammissibile" delle NTA del PUA;
- modifica della perimetrazione dell'ambito del PUA nel limite del **10%**;
- individuazione di area a parcheggio per un possibile insediamento direzionale sul **lotto n. 1**;
- prolungamento del percorso ciclo-pedonale posto lungo la **via Roma** verso il confine sud dell'ambito individuato;
- modifica alla viabilità e realizzazione di una nuova area destinata al parcheggio posta in prossimità del lotto n. 10;
- possibilità di realizzare sul lotto **n. 10** di nuova formazione, un edificio con tre piani fuori terra, avente pertanto un'altezza eccedente l'altezza massima di **ml. 7,5** consentita dalle NTO del PI;
- possibilità di pervenire alla monetizzazione di eventuali superfici a standard necessarie e non reperibili conseguenti l'incremento di volume edificabile del PUA e per il cambio di destinazione d'uso di parte dell'edificio presente sul lotto **n. 1**;

DATO ATTO inoltre di quanto di quanto relazionato dal progettista nel merito all'incongruenza riscontrata nella quantificazione della aree destinate a Verde pubblico e individuate dal repertorio normativo del PI come **VP1, VP8**, rispetto alle planimetrie catastali;

RICHIAMATI:

- il Nulla Osta della **Provincia di Padova – Settore Viabilità** in data **18/08/2015** prot. n° **104069/2015** acquisito al prot. Comunale n° **10902** del **19/08/2015** e le condizioni nello stesso indicate e relativo alle opere di urbanizzazione del PUA "Casanova";
- il successivo Nulla Osta della **Provincia di Padova – Settore Viabilità** in data **11/02/2016** prot. n° **22896/2016** acquisito il **12/02/2016** al prot. Comunale n° **2323** e le condizioni nello stesso indicate e relativo alle opere da realizzare fuori ambito del PUA "**Casanova**" (realizzazione marciapiede lungo la **via Due Giugno**);

- il parere favorevole con prescrizioni espresso dal Comando Intercomunale di Polizia Locale in data **04/07/2018** nel merito alle modifiche alla viabilità previste dalla Variante n. 2 al PUA;

VISTI gli elaborati di progetto sotto riportati, a firma dei progettisti: architetto **Dario Friso**, arch. **Davide Parpagiola**, geom. **Marco Suriani** che compongono la **Variante n° 2** al Piano Urbanistico Attuativo denominato "**Casanova**" sotto riportati e riguardanti la modifica del perimetro dell'ambito di intervento:

- **RT** - Relazione tecnico illustrativa (sostituita in data **05/06/2018** al prot. n. **8818**);
- **Tav. 01vv** - Inquadramento e modifica perimetrazione d'ambito (integrato in data **05/06/2018** al prot. n. **8818**);

riguardanti la **Variante n° 2 al Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero) denominato "Casanova"**, sotto riportati:

- **RT** - **Relazione tecnico illustrativa** (sostituita in data **05/06/2018** al prot. n. **8818**);
- **Norme Tecniche di Attuazione** (sostituita in data **12/06/2018** al prot. n. **9157**);
- **Bozza atto integrativo di convenzione urbanistica** (sostituito in data **17/07/2018** al prot. n. **11021**);
- **Computo metrico estimativo** (integrato in data **05/06/2018** al prot. n. **8818**);
- **Tav. 01vv** - Inquadramento e modifica perimetrazione d'ambito (integrato in data **05/06/2018** al prot. n. **8818**);
- **Tav. 02vv** - calcolo residui volumetrici acquistati (sostituita in data **17/07/2018** al prot. n. **11021**);
- **Tav. 03vv** - Stato di progetto - planivolumetrico e calcolo volumi (sostituita in data **17/07/2018** al prot. n. **11021**);
- **Tav. 04vv** - Stato di progetto - individuazione standard (integrato in data **05/06/2018** al prot. n. **8818**);
- **Tav. 05vv** - Stato di progetto - aree da cedere (integrato in data **05/06/2018** al prot. n. **8818**);
- **Tav. 06vv** - Comparativa - Planimetria generali (integrato in data **05/06/2018** al prot. n. **8818**);
- **Tav. 07vv** - Stato di progetto-sottoservizi (integrata in data **05/06/2018** al prot. n. **8818**);
- **Tav. 08vv** - Stato di progetto-segnaletica e accessibilità (integrata in data **05/06/2018** al prot. n. **8818**);

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., pervenuto al protocollo in data **17/07/2018** al n. **11021** ;

DATO ATTO che in tale schema di convenzione è stata erroneamente quantificata la quota del contributo di costruzione dovuta per la volumetria aggiuntiva prevista dalla variante, non considerando la maggiorazione del **40%** prevista dall'**art. 16** delle NTO del PI per gli spostamenti volumetrici da altra zone;

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

RITENUTO per quanto sopra espresso, di **adottare**, la **Variante n° 2** al Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero) denominato "**Casanova**", 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.

DELIBERA

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 ripermetrazione dell'Ambito del Piano di Recupero denominato "Casanova", così come previsto negli elaborati grafici a firma dei progettisti arch. Dario Friso, arch. Davide Parpagiola, geom. Marco Suriani, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e sotto riportati:
 - RT - Relazione tecnico illustrativa (sostituita in data 05/06/2018 al prot. n. 8818);
 - Tav. 01vv - Inquadramento e modifica perimetrazione d'ambito (integrato in data 05/06/2018 al prot. n. 8818).

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 "Casanova" (approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 120 del 15/10/2015 e successiva Variante n. 1 approvata con DGC n. 74 del 23/06/2016) presentato da tutti gli aventi titolo, così come previsto negli elaborati grafici a firma dei progettisti arch. Dario Friso, arch. Davide Parpagiola, geom. Marco Suriani che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e sotto riportati:
 - RT - Relazione tecnico illustrativa (sostituita in data 05/06/2018 al prot. n. 8818);
 - Norme Tecniche di Attuazione (sostituita in data 12/06/2018 al prot. n. 9157);
 - Bozza atto integrativo di convenzione urbanistica (sostituito in data 17/07/2018 al prot. n. 11021);
 - Computo metrico estimativo (integrato in data 05/06/2018 al prot. n. 8818);
 - Tav. 01vv - Inquadramento e modifica perimetrazione d'ambito (integrato in data 05/06/2018 al prot. n. 8818);
 - Tav. 02vv - calcolo residui volumetrici acquistati (sostituita in data 17/07/2018 al prot. n. 11021);
 - Tav. 03vv - Stato di progetto - planivolumetrico e calcolo volumi (sostituita in data 17/07/2018 al prot. n. 11021);
 - Tav. 04vv - Stato di progetto - individuazione standard (integrato in data 05/06/2018 al prot. n. 8818);
 - Tav. 05vv - Stato di progetto - aree da cedere (integrato in data 05/06/2018 al prot. n. 8818);
 - Tav. 06vv - Comparativa - Planimetria generali (integrato in data 05/06/2018 al prot. n. 8818);
 - Tav. 07vv - Stato di progetto-sottoservizi (integrata in data 05/06/2018 al prot. n. 8818);
 - Tav. 08vv - Stato di progetto-segnaletica e accessibilità (integrata in data 05/06/2018 al prot. n. 8818);

4. **DI PRECISARE** che:
 - sul lotto n. 10 potrà essere realizzato un edificio con un massimo di tre piani fuori terra, pertanto con un'altezza massima pari a ml. 9,00;

- prima dell'approvazione del piano urbanistico attuativo, gli elaborati grafici dovranno essere perfezionati indicando nelle NTA l'altezza massima dell'edificio da realizzare sul lotto n. 10 (ml. 9,00), recependo inoltre quanto prescritto dal Comando Intercomunale di Polizia Locale con parere espresso in data 04/07/2018 nel merito alla collocazione degli attraversamenti pedonali, segnaletica e altro, modificando la bozza della convenzione urbanistica per la parte in cui viene quantificata la quota del contributo di costruzione dovuto, considerando la maggiorazione del 40% prevista dall'art. 16 delle NTO del PI per gli spostamenti volumetrici da altra zone;
5. **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 di iniziativa Privata denominato "Casanova" 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.
 6. **DI DARE ATTO** che il Piano Urbanistico Attuativo denominato "Casanova" ai sensi dell'art. 19 comma 1 della L.R. 11/2004 assume, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia del Piano di Recupero di cui all'art. 28 della Legge 5 agosto 1978 n° 457;
 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, compreso la sottoscrizione dell'atto convenzionale integrativo apportandone le modifiche ritenute necessarie;