



COMUNE DI SAN PIETRO IN GU

PROVINCIA DI PADOVA

DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° DEL

OGGETTO: VARIANTE PARZIALE N° 2 AL PRG-PI IN MERITO ALLA "RICONVERSIONE DELLA ZTO D2/6 A ZTO C2/19 A FINALITA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE", AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE REGIONALE 11/2004. APPROVAZIONE

ODG. N. _____

PROPOSTA N° 8

PRESENZE

COGNOME E NOME	PRESENTE	ASSENTE GIUSTIFICATO	
BASSI GABRIELLA	si <input type="checkbox"/>	si <input type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
ZAMPIERON TIZIANO	si <input type="checkbox"/>	si <input type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
SANDONA' FRANCESCO	si <input type="checkbox"/>	si <input type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
SOVILLA DANIELE	si <input type="checkbox"/>	si <input type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
BALDISSERI STEFANO	si <input type="checkbox"/>	si <input type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
CECCATO PAOLO	si <input type="checkbox"/>	si <input type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
ALLEGRO EDDI	si <input type="checkbox"/>	si <input type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
TREVISAN ANDREA	si <input type="checkbox"/>	si <input type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
RONCO CHIARA	si <input type="checkbox"/>	si <input type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
CARLI MICHELE	si <input type="checkbox"/>	si <input type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
MAZZILLI MATTEO	si <input type="checkbox"/>	si <input type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
POLATI PAOLO	si <input type="checkbox"/>	si <input type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
GIULIARI LUISA	si <input type="checkbox"/>	si <input type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>

Presidente: Bassi Rag. Gabriella si no
Facente Funzioni: _____

Segretario: Pellè Dott. Michelangelo si no
Facente funzioni: _____

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO N. 8 DEL 23-03-2019

Premesso che

- l'art. 12 della Legge Regionale 23.04.2004, n. 11, stabilisce che la pianificazione urbanistica comunale si attua mediante il Piano Regolatore Comunale, articolato in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.);
- con Deliberazione n. 152 del 23.11.2011 la Giunta Comunale, approvava la costituzione dell'Ufficio di Piano per la redazione del P.A.T.;
- In data 20.02.2012 il Comune di San Pietro in Gu e la Provincia di Padova hanno sottoscritto l'accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2014;
- è stato sottoscritto un accordo tra la Regione del Veneto e dalla Provincia di Padova, in data 08.10.2014 approvato con DGRV n° 1807 del 06.10.2014 e prorogato con Delibera di Giunta Regionale n.2466 del 23/12/2014 in merito alla competenza urbanistica e alle competenze della V.T.R.;
- con Deliberazione n. 16 del 12/11/2013 il Consiglio Comunale approvava i criteri e modalità per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico" redatti dall'Ufficio di Piano;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n.2 del 01.04.2014 il Comune di San Pietro in Gu (PD) ha adottato il Piano di Assetto del Territorio – P.A.T., unitamente alla proposta di Rapporto Ambientale di cui alla Valutazione Ambientale di cui alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- con Parere della Commissione Regionale V.A.S. n° 101 del 04.08.2015 esprimeva parere positivo sul Rapporto Ambientale del primo P.A.T.;
- la Valutazione Tecnica Regionale n.66 del 21.10.2015, espressa dal Dirigente della Direzione Urbanistica e Paesaggio, che accoglie e fa proprio il relativo parere n.66, espresso in medesima data dal Comitato Tecnico Regionale, favorevole all'approvazione del Piano di Assetto del Territorio del Comune di San Pietro in Gu (PD), con le prescrizioni e le indicazioni in esso contenute;
- il Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 34 del 01.04.2016 con il quale si ratificava, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio del Comune di San Pietro in Gu (PD) espressa nella Conferenza dei Servizi decisoria del 13.01.2016, con le prescrizioni e le indicazioni contenute nel verbale e determinazione conclusiva protocollo del Comune n. 326/16, nella Valutazione Tecnica Regionale n. 66 del 21.10.2015, nonché quelle contenute nel parere dell'Unità Periferica del Genio Civile di Padova prot.n. 71794 del 18.02.2014, sulla Valutazione di Compatibilità Idraulica;

Dato atto che:

- Per l'area di urbanizzazione programmata produttiva di espansione del P.R.G. vigente (z.t.o. D2/6a) – assoggettata a strumento urbanistico attuativo non ancora approvato / convenzionato – tenuto conto di quanto dettato dall'art. 11.8 e dall'art. 78.3 delle N.T. del P.A.T. – è ammessa la variazione di zona (da produttiva a residenziale) da attuarsi in sede di specifica variante al Piano operativo (ai sensi dell'art. 50.5 sempre delle N.T. del P.A.T.).
 - I proprietari delle aree comprese nell'ambito territoriale oggetto di variazione di zona, nella loro qualità di Soggetti Proponenti, hanno promosso e sottoscritto in data 28.07.2016 un Accordo Convenzionale (ex art. 11 L. n. 241/1990 e s.m.i.) con il Comune di San Pietro in Gu finalizzato a modificare le previsioni urbanistiche attualmente contenute nel P.R.G.-P.I. vigente relativamente alla z.t.o. D2/6 produttiva, in modo tale da consentire la riconversione della medesima z.t.o. D2/6 a z.t.o. del tipo C2 a finalità residenziali.
 - La soluzione del cambio di destinazione attraverso l'accordo di programma avrebbe comportato tempi molto lunghi e quindi, in ossequio all'accordo convenzionale sottoscritto che cita "qualora non fosse possibile addivenire, in tempi ragionevoli, alla conclusione dell'accordo di programma, si procederà con la redazione di una prima variante al P.R.G.-P.I.", si è optato per il procedimento della variante allo strumento urbanistico succitato.
 - Il Beneficio Pubblico, generato dal cambio di destinazione della suddetta zona, è stato determinato nella misura del 50% del plusvalore complessivo dell'area, pari alla differenza tra il valore di mercato dei beni immobili che l'Accordo consente di realizzare nell'ambito interessato, depurato dei costi di trasformazione necessari, e il valore posseduto dagli immobili esistenti prima dell'Accordo. Detto plusvalore è stato determinato (nel rispetto dei criteri di cui alla D.C.C. n. 16 del 12.11.2013) in un ammontare di € 139.000,00 (come indicato nell'art. 5 dell'Accordo Convenzionale).
- A tale proposito, i Soggetti Proponenti – in ottemperanza a quanto indicato dall'art. 2, comma 3, dell'Accordo stipulato – hanno predisposto un masterplan generale relativo al nuovo assetto urbanistico edilizio ipotizzato per l'area, trasmesso al competente Ufficio comunale in data 28.06.2017 (prot. n. 5688) ai fini dell'ottenimento del parere di competenza.
- Detta istanza, a seguito di istruttoria tecnica, ha conseguito il parere preliminare, assunto al protocollo comunale in data 22.08.2017 al n. 7173, regolarmente notificato ai Soggetti Proponenti in data 23.08.2017, in cui si evincono le motivazioni del caso.

Si procedeva quindi con l'integrazione da parte dei proponenti dei nulla osta di competenza:

- parere Anas del 04.12.2017 prot.10592
- parere Consorzio Pedemontano Brenta del 05.12.2017 prot.10645
- parere del Genio Civile del 26.03.2018 prot.3073

Con particolare riferimento alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo di cui alla L.R. n.14/2017 in merito a quanto oggetto della Varinate n. 2 al P.R.G.-P.I. vengono richiamate le disposizioni transitorie di cui all'art. 13 della legge regionale, in particolare il comma 6, che fa salvi gli accordi tra soggetti pubblici e privati, di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004 – così come già descritto al precedente Titolo I, punto 4 – tenuto conto che l'Accordo Convenzionale è stato sottoscritto ancora in data 28.07.2016, ossia prima dell'entrata in vigore della legge (24.06.2017).

In data 29.03.2018 prot. 3251 e successive integrazioni del 20.04.2018 prot. 4082 e 4099 perveniva, dal Dott. Arch. Giancarlo Ghinello che collabora con l'ufficio di Piano per la realizzazione della presente variante, la documentazione inerente la Varinate n. 2 al P.R.G.-P.I. per la riconversione della D2/6 prevista dal PRG vigente; Come stabilito dall'accordo si è proceduto all'elaborazione di un piano guida 01 che assume il carattere di "studio di Prefattibilità" corredato dai seguenti elaborati:

Elab. 01: Azione strategica del P.A.T.;

Elab. 02: Stato attuale di consistenza (sulla base del rilievo planaltimetrico dello stato di fatto);

Elab. 03: Masterplan generale: nuovo assetto urbanistico-edilizio previsto per l'ambito – criteri per la redazione del P.U.A..

Nell'elaborazione di tale Piano guida è prevista, ai sensi della L.11.11.2014 n° 164 di conversione del Decreto 133/14 "sblocca Italia", che modifica l'art 28 della Legge Urbanistica n° 1150 del 1942, la suddivisione del PUA in due stralci funzionali con fasi e tempi distinti da definirsi puntualmente nella convenzione con un limite massimo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie di 10 anni;

Relazonato che:

-il piano guida porta con se i seguenti elementi urbanistici che vengono sintetizzati nel modo seguente:

Superficie ambito territoriale di intervento 44.411 mq circa

Superficie territoriale 35.055 mq circa

Volume insediabile 36.894 mc di cui 889 mc esistente totale assunto 36.000 mc

Abitanti insediabili 240

Superficie fondiaria edificabile privata 17.969 mq circa

Superficie a servizi complessiva 17.086 mq circa

Superficie a verde 9.976 mq circa

Superficie a parcheggio 1.264 mq circa

Indice ecologico indice permeabilità non inferiore al 45% di SfEpr-50% di St

-E' intenzione dell'Amministrazione gestire il beneficio pubblico definito in € 69.500,00 con la cessione dell'ambito AFm2 di 570 mq che con un ipotetico valore di mercato ad oggi di €/mq 180/200 porterebbe ad un range di valore del lotto da € 102.600 a € 114.000 ;

-Con la presente variante si da atto che i lottizzanti in sede di PUA si impegnano ad eseguire per il 1° stralcio le opere di allargamento e sistemazione della carreggiata di Via Cappello con l'esecuzione di una pista ciclabile a nord e un marciapiedi a sud per tutta la lunghezza della via, alla realizzazione dell'innesto tra Via Cappello e la SS.53, all'adeguamento dell'illuminazione pubblica agli standard normativi odierni alla segnaletica orizzontale e verticale, all'adeguamento delle infrastrutture impiantistiche e del manto stradale e ad ogni altra opera prevista nell'elaborato 03 del piano guida all'interno della superficie ambito territoriale di intervento;

Visto:

-il documento programmatico inerente la "riconversione z.t.o. D2/6 a z.t.o. del tipo C2 a finalità residenziali" sottoscritto dal Sindaco e presentato nella seduta di Consiglio Comunale in data 22.12.2017;

-la nota prot. 185 del 09.01.2018 con la quale si inviava il documento preliminare agli enti portatori di interesse;

-il parere Etra del 26.01.2018 prot. 833 pervenuto in sede di concertazione sul Documento Programmatico Preliminare;

-la delibera di Consiglio Comunale n° 6 del 04.05.2018 con la quale si adottava la "variante parziale n° 2 al PRG-PI in merito alla "riconversione della ZTO D2/6 a ZTO C2/19 a finalità prevalentemente residenziale", ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 11/2004";

-il deposito ai sensi dell'art 18 comma 3 degli elaborati di cui alla presente variante al P.R.G.-P.I. presso il Settore Tecnico del Comune di San Pietro in Gu dal 15.06.2018 al 15.07.2018 e della pubblicazione dell'avviso di deposito mediante il Giornale di Vicenza e il Mattino di Padova in data 15.06.2018;

-la nota del Segretario Comunale del 20.09.2018 prot. 9919 con la quale si attestava che nel termine di cui al comma 4 dell'art. 18 della L.R. 11/04 non sono pervenute osservazioni in merito;

Considerato:

-la D.G.R.V. n° 83 del 22.10.2013 che prende atto e fa proprio il parere n° 73 del 02.07.2013 della Commissione Regionale VAS Autorità Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica che al punto e) definisce per i P.I.:

“Se il Rapporto Ambientale del PAT non ha considerato tutti gli effetti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi derivanti dalle azioni previste nel P.A.T. stesso, il Piano degli Interventi è sottoposto a Verifica di Assoggettabilità all’esito della quale sarà sottoposto o meno a VAS.” Pertanto si procederà con la Verifica di Assoggettabilità.

-il parere di non assoggettare alla procedura V.A.S. della Commissione Regionale VAS Autorità ambientale per la valutazione ambientale strategica n° 137 del 04.10.2018 pervenuto con nota del 16.10.2018 prot. 11134;

Dato atto che:

-con delibera di Giunta Comunale n° 16 del 13.02.2019, in ossequio a quanto definito dalla delibera di Consiglio Comunale n° 6 del 04.05.2018 si approvava lo schema di contratto preliminare di cessione dell’AFM2 (ambito fondiario misto 2) catastalmente censito come parte dei mappali 439 e 589 del FG 11 del NCT e così come evidenziato nella tavola 6 del Piano guida 01 legato al masterplan di conversione dell’area D2/6 di Via Cappello;

-il preliminare di cui al punto precedente veniva sottoscritto in data 06.03.2019 e registrato a Cittadella in data 15.03.2019;

Richiamato l’art. 39, lett. b) del D.Lgs. 14.03.2013, n. 33 “*Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*”, che stabilisce che deve essere effettuata tempestivamente, nel Sito comunale e nell’apposita sezione “*Amministrazione trasparente*” la pubblicazione del presente schema di provvedimento, prima della sua approvazione, con i relativi allegati tecnici;

Dato atto che la pubblicazione di cui sopra è avvenuta in data 23.03.2019;

Ritenuto:

-Con il presente atto di proporre quindi l’approvazione della variante di cui all’oggetto. La variante approvata sarà quindi trasmessa alla Provincia di Padova ai sensi dell’art.18, commi 5, della L.R. 11/2004 e acquisterà efficacia trascorsi 15 giorni dalla pubblicazione all’Albo Pretorio del Comune.

Ricordato:

-quanto disposto dall’art. 78, commi 2 e 4, del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. che così dispongono:

“2. Gli amministratori di cui all’art. 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. 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 fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell’amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado.”

“4. Nel caso di piani urbanistici, ove la correlazione immediata e diretta di cui al comma 2 sia stata accertata con sentenza passata in giudicato, le parti di strumento urbanistico che costituivano oggetto di correlazione sono annullate e sostituite mediante nuova variante urbanistica parziale. Nelle more dell’accertamento di tale stato di correlazione immediata e diretta tra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell’amministratore o di parenti o affini è sospesa la validità delle relative disposizioni del piano urbanistico.”

Considerata l’esigenza di procedere con l’approvazione della variante n° 2 al P.R.G.-P.I.

Visto il parere espresso ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 in merito alla regolarità tecnica del presente provvedimento;

Visto l’art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000;

Visto l’art 48 comma 5 Bis della L.R. 11/04 in merito all’effettività del P.R.G. a seguito dell’approvazione del P.A.T.;

Visto l’art. 18 della Legge Regionale 23.04.2004 n° 11 e s.m.i.;

Visto l’art. 11 della Legge Regionale 14/2017

Acquisiti i pareri del Responsabile del Servizio interessato e di Ragioneria in ordine alla regolarità tecnica e contabile, nonché del Segretario Comunale sotto il profilo di legittimità;

Udite le dichiarazioni di voto dei consiglieri:

DELIBERA

1. di prendere atto che non sono pervenute osservazioni alla variante al P.R.G.-P.I. relativa alla “Riconversione della Z.T.O. D2/6 a Z.T.O. C2/19 a finalità prevalentemente residenziali”, adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 04.05.2018 come risulta da attestazione del Segretario Comunale del 20.09.2018 prot. 9919;
2. di approvare conseguentemente, secondo quanto previsto dall’art. 18 della L.R. 11/2004 e s.m.i., la variante parziale n° 2 al P.R.G.-P.I. “Riconversione della Z.T.O. D2/6 a Z.T.O. C2/19 a finalità prevalentemente

residenziali”, composta dagli elaborati citati in premessa e allegati alla delibera consiliare di adozione n° 6 del 04.05.2018 composto, oltre ai pareri e integrazioni, dei seguenti elaborati:

a) elaborati descrittivi

- Relazione Programmatica
- Norme Tecniche di Attuazione
- Pareri Preliminari
- Repertorio Normativo
- Verifica della Capacità Insediativa Teorica (Tav. 14)

b) elaborati grafici

- Tav. 13.1.1: Tutela Ambiente e Paesaggio
- Tav. 13.1.a: Elaborato grafico intero territorio comunale – Nord (scala 1:5.000) (*)
- Tav. 13.1.b: Elaborato grafico intero territorio comunale – Sud (scala 1:5.000) (*)
- Tav. 13.3.1a: P.R.G. – Zone significative – San Pietro in Gu (scala 1:2000)
- Tav. 13.3.1b P.R.G. – Zone significative – San Pietro in Gu (scala 1:2000) (*)
- Tav. 13.3.2 Zone Significative “Le Barche” (scala 1:2000)

(*) elaborati interessati specificatamente dalla Variante

c) elaborati rappresentativi dell’Accordo Convenzionale (Rep. n. 1921 del 28.07.2016)

Piano-Guida 01 composto dai seguenti elaborati:

Elab. 01: Azione strategica del P.A.T.;

Elab. 02: Stato attuale di consistenza (sulla base del rilievo planaltimetrico dello stato di fatto);

Elab. 03: Masterplan generale: nuovo assetto urbanistico-edilizio previsto per l’ambito –criteri per la redazione del P.U.A. convenzionato.

quadro Conoscitivo (agli atti dell’Ente ma non materialmente allegato)

3. di disporre la trasmissione della presente variante alla Provincia di Padova e alla Regione Veneto, come previsto dall’art. 18, comma 5 e 5 bis, della L.R. 11/2004 e s.m.i.;
4. di dare atto che la presente variante diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione all’albo pretorio del Comune;
5. di attuare in sede di PUA tutte le prescrizioni definite in sede di adozione della presente variante e dal parere di non assoggettabilità definito dalla commissione VAS;
6. di dare atto che i lottizzanti in sede di PUA si impegnano ad eseguire in occasione del 1° stralcio le opere di allargamento e sistemazione della carreggiata di Via Cappello con l’esecuzione di una pista ciclabile a nord e un marciapiedi a sud per tutta la lunghezza della via, alla realizzazione dell’innesto tra Via Cappello e la SS.53, all’adeguamento dell’illuminazione pubblica agli standard normativi odierni alla segnaletica orizzontale e verticale, all’adeguamento delle infrastrutture impiantistiche e del manto stradale e ad ogni altra opera prevista nell’elaborato 03 del piano guida all’interno della superficie ambito territoriale di intervento;

In ordine alla regolarità tecnica, si esprime parere: Favorevole

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Franco Alberto

Parere firmato elettronicamente da **Franco Alberto** in data **23-03-2019**

In ordine alla regolarità contabile, si esprime parere: Favorevole

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Dona' Claudio

Parere firmato elettronicamente da **Dona' Claudio** in data **23-03-2019**