



COMUNE DI SAN PIETRO IN GU

PROVINCIA DI PADOVA

DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° DEL

OGGETTO: VARIANTE PARZIALE N° 2 AL P.R.G.-P.I. IN MERITO ALLA "RICONVERSIONE DELLA Z.T.O. D2/6 A Z.T.O. C2/19 A FINALITA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE", AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE REGIONALE 11/2004. ADOZIONE

ODG. N. _____

PROPOSTA N° 5

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. 5 DEL 24-04-2018

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;

Relazionato 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;

-Tale cessione verrà garantita da un preliminare di compravendita sottoscritto dalle proprietà ricadenti all'interno del comparto D2/6 da allegare alla delibera di Consiglio Comunale in sede di probabile approvazione della presente variante ;

-Come già sollevato nel parere preliminare, elemento perequativo e di variante è anche l'altezza dell'ambito AFm1 che sfiora di 2,5 m la soglia dei 10 m di altezza massima previsto per il PUA D2/6 produttivo, tale esubero viene gestito nella differenza di valore tra il beneficio pubblico e il valore dell'ambito AFm2 in cessione;

-Per limitare l'impatto visivo del piano attico dell'ambito AFm1 si ritiene di inserire questa prescrizione da attuare in sede di PUA:

Con specifico riferimento all'AFm1 il quarto piano utile ai fini della concretizzazione del volume previsto per l'ambito dovrà essere generato assumendo una distribuzione planivolumetrica arretrata in posizione centrale rispetto ai piani di facciata formati dai livelli sottostanti, quindi mediare la percezione del piano ultimo per tramite di un terrazzamento / loggiato continuo, di profondità adeguata, sviluppato lungo i fronti principali del fabbricato.

-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;

Considerata:

-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.

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 27.04.2018 per un periodo di 60 giorni;

Ritenuto:

- di autorizzare la stipula di un preliminare di compravendita con la proprietà del comparto D2/6 con la quale questi ultimi si impegnano a cedere gratuitamente al Comune di San Pietro in Gu l’Ambito Fondiario Misto 2, detto brevemente AFm2, di 570 mq di cui al piano guida 01 allegato alla presente variante e come specificatamente evidenziato in giallo nella planimetria denominata “*acquisizione area*”;
- a tal fine di delegare la Giunta Comunale all’approvazione del relativo schema di detto preliminare di compravendita;

Ravvisato che:

La presente variante parziale n° 2 al P.R.G.-P.I. ad oggetto “*Riconversione della Z.T.O. D2/6 a Z.T.O. C2/19 a finalità prevalentemente residenziali*” è predisposta dall’Ufficio di Piano in collaborazione con lo studio Giotto nella persona del Dott. Arch. Giancarlo Ghinello, con il Dott. Ing. Giuliano Zen, con il Prof. Ing. Luca Della Lucia, con il Dott. For. Andrea Allibardi ha la seguente finalità:

- la riconversione della Z.T.O. D2/6 produttiva in C2/19 residenziale;
- l’approvazione del piano guida 01;
- il conseguente aggiornamento delle Norme Tecniche, del Repertorio Normativo e delle tavole del P.R.G.-P.I.; ed è composta dai 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 planoaltimetrico 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

-ai sensi degli artt. 5 e 18 della L.R. 11/2004 e s.m.i., in riferimento alla concertazione e partecipazione della variante in oggetto, si ritiene di considerare assolta mediante invio della nota del 09.01.2018 prot.185 a tutti gli enti pubblici territoriali e con le altre amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti;

Considerata l'esigenza di procedere con l'adozione 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.;

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 adottare 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", ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04, composta dai seguenti elaborati allegati:

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 planoaltimetrico 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)

2. di dare 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;

3. di prescrivere per limitare l'impatto visivo del piano attico dell'ambito AFm1 la seguente indicazione:

Con specifico riferimento all'AFm1 il quarto piano utile ai fini della concretizzazione del volume previsto per l'ambito dovrà essere generato assumendo una distribuzione planivolumetrica arretrata in posizione centrale rispetto ai piani di facciata formati dai livelli sottostanti, quindi mediare la percezione del piano ultimo per tramite di un terrazzamento / loggiato continuo, di profondità adeguata, sviluppato lungo i fronti principali del fabbricato.

Si precisa che questa disposizione dovrà essere ottemperata in sede di formazione del PUA attuativo della Variante al PRG-PI, quindi attraverso specifico inserimento nelle NTA del PUA.

4. di delegare la Giunta Comunale all'approvazione di un contratto preliminare di compravendita, al fine di acquisire gratuitamente al Comune di San Pietro in Gu l'Ambito Fondiario misto 2 di 570 mq come da piano guida 01 summenzionato ed evidenziato in giallo nella planimetria allegata denominata "acquisizione area";

5. di autorizzare sin d'ora il Responsabile dell'Ufficio Tecnico alla firma del suddetto preliminare, significando che lo stesso dovrà essere sottoscritto prima dell'approvazione definitiva della variante urbanistica in argomento;
6. di disporre il deposito e la pubblicazione della presente variante parziale n° 2 al P.R.G.-P.I., con le procedure e nei termini stabiliti dall'art. 18 della L.R. 11/2004;

In ordine alla regolarità tecnica, si esprime parere: Favorevole

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Franco Alberto

Parere firmato elettronicamente da **Franco Alberto** in data **27-04-2018**

In ordine alla regolarità contabile, si esprime parere: Favorevole

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Dona' Claudio

Parere firmato elettronicamente da **Dona' Claudio** in data **27-04-2018**