

# **ADOZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO “TOMMASINI S.P.A.” (ART. 20 – COMMA 1 – LEGGE REGIONALE 23.04.2004, N.11).**

## **LA GIUNTA COMUNALE**

Richiamate:

- la Deliberazione di Consiglio Comunale, n. 100 del 30.03.1982, con la quale è stato adottato il P.R.G. del Comune di Santa Maria di Sala;
- la Deliberazione di Giunta Regionale, n. 3.312 del 28.06.1985, con la quale è stato approvato il suddetto P.R.G., pubblicato nel B.U.R. Veneto n. 35 del 23.08.1985;

Premesso che:

- la Legge Regionale 23.04.2004, n. 11 “*Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*” ha introdotto sostanziali modifiche alla disciplina urbanistica, prevedendo il superamento degli attuali Piani Regolatori Generali (P.R.G.), proponendo un livello di pianificazione comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano d’Assetto del Territorio (P.A.T.) e in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (P.I.);
- il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale, mentre il Piano degli Interventi (P.I.) è lo strumento urbanistico che, in coerenza ed in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando la realizzazione degli interventi;

Dato atto che:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 24/02/2010 l’Amministrazione Comunale ha adottato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.);
- in data 21/12/2010 è stato acquisito al Protocollo Comunale il parere n. 93 del 16/12/2010 della Commissione Regionale V.A.S.;
- il P.A.T. adottato e corredato dalla documentazione V.A.S. è stato depositato in data 15.03.2011 presso la Provincia di Venezia per l’istruttoria di competenza;
- la Giunta Provinciale con Deliberazione n. 104 del 30.08.2011 si è espressa favorevolmente per l’approvazione del P.A.T., fatti salvi i contenuti indicati nell’allegato tecnico, agli atti del suddetto provvedimento;
- in data 06.09.2011 presso l’Amministrazione Provinciale Direzione Urbanistica, si è tenuta la Conferenza di Servizi di cui all’art. 15 della L.R. 11/2004 che ha approvato il P.A.T. con le relative prescrizioni di cui alla Deliberazione della Provincia n. 104 del 30.08.2011;
- l’Amministrazione Provinciale con proprio provvedimento n. 113 del 14.09.2011 ha ratificato la decisione della conferenza di servizi tenutasi in data 06.09.2011;
- il Piano è stato pubblicato sul B.U.R. Veneto n. 79 in data 21.10.2011 ed è divenuto efficace in data 07.11.2011;

Preso atto che:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale, n. 34 del 28.04.2011, il Sindaco pro-tempore ha provveduto all’illustrazione del Documento Programmatico del P.I. che sarà redatto in due fasi:

1° FASE prevede l'adozione, l'approvazione con la contestuale conformazione in P.I. di accordi pubblico-privati di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004;

2° FASE prevede l'adozione, l'approvazione del P.I. relativo la pianificazione di dettaglio della restante parte di territorio con conseguente adeguamento del P.R.G. secondo i contenuti del P.A.T. e della L.R. 11/2004;

- il succitato Documento Programmatico è stato depositato e reso noto al pubblico con l'affissione all'Albo Pretorio del Comune dal 13.05.2011 al 12.06.2011 R.P. n. 592, dando così inizio alle procedure di consultazione, di partecipazione e di concertazione di cui al comma 2 dell'art. 18 della L.R. 11/2004;

- con Deliberazione di Giunta Comunale, n. 97 del 10.10.2011, è stato approvato l'aggiornamento degli elaborati grafici del P.A.T. adeguati alle prescrizioni di cui alla D.G.P. 104/2011 e al verbale della conferenza di servizi del 06.09.2011;

Rilevato che la ditta "IMMOBILIARE TOMMASINI S.P.A." ora "TOMMASINI S.P.A." con sede in Caselle di S.M. di Sala, via Caltana, 169, ha ottenuto il Permesso di Costruire, n. 9153 del 11.07.2007, per la realizzazione di opere di urbanizzazione mediante Piano di Recupero dell'area del centro commerciale "TOM", da eseguirsi in Caselle, nell'area posta a sud-ovest dell'incrocio tra la S.P. 30 Caltana e la S.R. 515 Noalese;

Constatato che per il rilascio del succitato Permesso di Costruire è stata sottoscritta, a rogito del Segretario Comunale Dott. Giovanni Scotton, la Convenzione Urbanistica rep. n. 2845 del 29.12.2006, registrata a Mestre il 16.01.2007 e trascritta a Padova il 17.01.2007;

Richiamate le deliberazioni di Giunta Comunale n. 105 del 12.10.2006 e di Consiglio Comunale n. 64 del 28.11.2006, rispettivamente di adozione e di approvazione del succitato Piano di Recupero;

Visti il successivo Permesso di Costruire n. 9153/2 del 10.12.2014 e il seguente n. 9153/3 del 23.07.2015;

Dato atto che l'area oggetto d'intervento del succitato Piano di Recupero, le cui opere sono state iniziate nell'anno 2008 e ad oggi parzialmente realizzate, nell'anno 2015 è stata interessata dalla variante al Piano degli Interventi che ha parzialmente modificato le previsioni per l'area in questione concretizzandosi nella eliminazione del verde privato e nell'ampliamento del verde pubblico che passa da mq. 7.300 a mq. 7.924;

Richiamata la deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 30.04.2015 e la successiva n. 31 del 30.07.2015, rispettivamente di adozione e di approvazione del P.I. 2° Fase, avente per oggetto: "*Azione di sviluppo e valorizzazione del comparto produttivo*", che ha interessato anche l'area del sopra citato Piano di Recupero;

Vista, per quanto suesposto, la richiesta di variante in corso d'opera al Piano di Recupero del centro commerciale "TOM", acquisita al prot. gen.le in data 17.11.2015 al n. 0018499, presentata dalla "TOMMASINI S.P.A.", che prevede un ridisegno degli spazi a verde pubblico con una conformazione aderente alle nuove disposizioni che influenza anche l'assetto distributivo e viario dell'area del centro commerciale "TOM";

Visti gli elaborati grafici e descrittivi, allegati alla richiesta sopra citata, a firma dell'arch. Dal Corso Fidenzio di S.M. di Sala (VE), di seguito elencati, in atti del presente provvedimento:

- Tav. 01 – Estratto P.R.G., P.I., P.A.T., Ortofoto, Estratto Mappa, C.T.R.;
- Tav. 02 – Stato Autorizzato P. di C. n. 9153/2007;
- Tav. 03 – Documentazione fotografica dello stato di fatto;
- Tav. 04 – Planimetria di progetto;
- Tav. 05 – Stato di progetto: superfici a standards;
- Tav. 06 – Planimetria opere di urbanizzazione da realizzare in fase transitoria;
- Tav. 07 – Sezioni di progetto;
- Tav. 08 – Planimetria di progetto: linea acque bianche;
- Tav. 09 – Planimetria di progetto: linea acque nere – linea impianto geotermico;
- Tav. 10 – Planimetria di progetto: linea illuminazione – linea distribuzione elettrica;
- Tav. 11 – Planimetria di progetto: segnaletica;
- Tav. 12 – Abbattimento barriere architettoniche;
- Tav. 13 – Planimetria comparativa;
- Relazione illustrativa – Compatibilità geologica/geomorfologica/idrogeologica – Prontuario per la mitigazione ambientale;
- Relazione paesaggistica;
- Relazione sull’abbattimento barriere architettoniche L. 13/89 e seg.;

Vista la nota, prot. n. 0003288 del 01.03.2016, con la quale sono stati trasmessi:

- Schema di Convenzione con allegato il Regolamento di utilizzo delle aree a destinazione pubblica;
- Computo Metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione;
- Norme Tecniche di Attuazione;

Dato atto che l’approvazione del P.I. 2° Fase avente per oggetto: “Azione di sviluppo e valorizzazione del comparto produttivo” non preclude l’adozione della variante al Piano di Recupero oggetto del presente provvedimento in quanto le modifiche alle opere di urbanizzazione non sono in contrasto con il P.I. approvato;

Vista la Legge Regionale 23.04.2004, n. 11 ed in particolare gli artt. 19 e 20, che disciplinano l’attuazione della pianificazione urbanistica, ed in particolare il comma 13 dell’art. 20 che così recita: “Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo entro il termine di efficacia del medesimo.”;

Constatato che il progetto sopracitato è stato esaminato dalla Commissione per il Paesaggio in data 15.12.2015 e che la stessa con verbale n. 9 si è così espressa: “*PARERE favorevole alla variante in corso d’opera, dando atto che i manufatti individuati con l’asterisco nella Tav. 4 di Progetto saranno oggetto di procedimenti a parte; Le opere sono compatibili con i valori paesaggistici del contesto tutelato in zona commerciale, vincolata ai sensi dell’art.142 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, in particolare: - lettera c) “fiumi, torrenti, corsi d’acqua ....” - lettera m) “zone di interesse archeologico”;*”

Richiamata la Legge 12.07.2011, n. 106, conversione in Legge, con modificazioni, del Decreto-Legge 13.05.2011, n. 70, ed in particolare l’art. 5 – comma 8 che stabilisce che lo strumento urbanistico attuativo di piani urbanistici già sottoposti a V.A.S. non è sottoposto a valutazione ambientale strategica né a verifica di assoggettabilità;

Dato atto che è intendimento della ditta lottizzante dare attuazione concreta ad un programma edilizio che preveda l’urbanizzazione dell’area per rispondere alle esigenze della zona e

dell'azienda, in previsione di un futuro ampliamento della struttura commerciale al fine di portare a compimento l'intervento di cui al nulla osta rilasciato dalla Giunta Regionale del Veneto con Deliberazione n. 409 del 30.01.1990, in applicazione dell'allora vigente Legge 11.06.1971, n. 426 e per effetto della Sentenza del T.A.R. Veneto n. 00127/2010 REG. SEN. 00854/2007 REG. RIC. che ha confermato il diritto all'ottenimento della superficie di vendita complessiva di mq. 18.837;

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 adozione, con i relativi allegati tecnici;

Ritenuto opportuno e necessario, per quanto suesposto, procedere all'adozione del Piano di Recupero sopradescritto secondo quanto disposto dall'art. 20 - comma 1 della Legge Regionale 23.04.2004 n. 11;

Rilevata la necessità di approvare inoltre:

- Schema di Convenzione con allegato il Regolamento di utilizzo delle aree a destinazione pubblica;
- Computo Metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione;
- Norme Tecniche di Attuazione;

## **DELIBERA**

1. Di adottare, per le motivazioni espresse nella parte espositiva ed in conformità a quanto previsto dall'art. 20 – comma 1 della Legge Regionale 23.04.2004, n. 11, e secondo i pareri degli Enti competenti, la variante in corso d'opera al Piano di Recupero del centro commerciale "TOM", di cui alla richiesta, acquisita al prot. gen.le in data 17.11.2015 al n. 0018499, presentata dalla "TOMMASINI S.P.A."
2. Di approvare, inoltre, lo Schema di Convenzione con allegato il Regolamento di utilizzo delle aree a destinazione pubblica, il Computo Metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione e le Norme Tecniche di Attuazione, trasmessi con nota prot. 0003288/2016, in atti dell'Ufficio Tecnico Comunale.
3. Di dare atto che la variante al Piano di Recupero di cui al punto 1), verrà eseguita in conformità a quanto previsto negli elaborati grafici e descrittivi, in premessa elencati, in atti dell'Ufficio Tecnico Comunale, e nel rispetto delle disposizioni degli Enti competenti, nonché secondo la Sentenza del T.A.R. Veneto n. 00127/2010 REG. SEN. 00854/2007 REG. RIC. che ha confermato il diritto all'ottenimento della superficie di vendita complessiva di mq. 18.837.
4. Di depositare presso la Segreteria del Comune gli atti inerenti la variante al Piano di Recupero oggetto del presente provvedimento, entro 5 giorni dall'adozione della presente deliberazione, lasciandoli a disposizione del pubblico per 10 giorni. Di dare avviso dell'avvenuto deposito mediante pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune e mediante l'affissione di manifesti, specificando che nei successivi 20 giorni i proprietari degli

immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni, così come disposto dall'art. 20, comma 3, L.R. 11/04.

5. Di dare atto che la variante al Piano di Recupero verrà approvato dalla Giunta Comunale così come stabilito dall'art. 20, comma 4 della stessa L.R. 11/2004.
6. Di dare atto che la variante al Piano di che trattasi entra in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune del provvedimento di approvazione.
7. Di dare atto che, in conformità alla Legge 12.07.2011, n. 106, art. 5 – comma 8, il Piano in argomento non è soggetto alle procedure della Commissione V.A.S., considerato che i terreni interessati dall'intervento, ricompresi nel P.A.T. e facenti parte della zona industriale posta a sud –ovest del Capoluogo, sono individuati come area di urbanizzazione consolidata già sottoposta a valutazione della Commissione V.A.S. di cui al parere n. 93 del 16.12.2010.
8. Di dare atto, altresì, che è stata effettuata in data 03.03.2016, nel sito comunale, nell'apposita sezione "*Amministrazione trasparente*" la pubblicazione del presente schema di provvedimento, e dei relativi allegati tecnici come previsto dall'art. 39, lett. b) del D.Lgs. 14.03.2013, n. 33.