



CITTÀ DI PIAZZOLA SUL BRENTA

Provincia di Padova

Sito Internet: www.comune.piazzola.pd.it - PEC: piazzolasulbrenta.pd@cert.ip-veneto.net

N. di Registro 110

del 01/10/2025

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO EX L.457/1978, SCHEDA N. SK - G4 (CAPOLUOGO) PER INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA AI SENSI DELL'ART. 6 LR 14/2017 - ADOZIONE. PROPONENTE: IMMOBILIARE ADVANTAGE SRL.

L'anno **duemilaventicinque** addì **uno** del mese di **ottobre** alle ore **18:00**, si è riunita la Giunta Comunale.

Sono presenti:

		<i>Presenti</i>	<i>Assenti</i>
1. MILANI VALTER	Sindaco	Si	
2. CAVINATO CRISTINA	Vice Sindaco	Si	
3. CALLEGARI IGOR	Assessore	Si	
4. BETTELLA LORENZO	Assessore	Si	
5. ZAMBON ACHILLE	Assessore	Si	
6. CALLEGARI ALESSANDRA	Assessore	Si	
TOTALE		6	0

Partecipa alla seduta il Segretario **Dott. Valerio Zampieri** che cura la verbalizzazione ai sensi dell'art. 97 comma 5°, del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267 e dell'art. 24 co. 7 dello Statuto Comunale.

Il Sindaco **Avv. Valter Milani** assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO EX L.457/1978, SCHEDA N. SK – G4 (CAPOLUOGO) PER INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA AI SENSI DELL'ART. 6 LR 14/2017 – ADOZIONE. PROPONENTE: IMMOBILIARE ADVANTAGE SRL.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

Sentito in merito l'Assessore competente;

Premesso che:

- il Comune di Piazzola sul Brenta è dotato di:
 - **PATI** approvato con Conferenza decisoria il 26.10.2010, ratificata con delibera di Giunta Provinciale n. 49 del 22.02.2012 e pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 16.03.2012;
 - **PAT** approvato con Conferenza di Servizi del 02.04.2013, ratificata con delibera di Giunta Provinciale n. 82 del 5.06.2013, efficace a seguito della pubblicazione sul BUR del 05.07.2013 e successive Varianti:
 - n. 1 approvata con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 43 del 30.03.2017;
 - n. 2 approvata con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 128 del 30.08.2019;
 - n. 3 approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 15.07.2020;
 - **Piano degli Interventi (P.I.)** approvato in due fasi, con delibere n. 38 del 27.11.2013 e n. 11 del 2.04.2014, e successive Varianti:
 - n. 1 approvata con delibera n. 40 del 30.09.2015;
 - n. 2 approvata con delibera n. 30 del 30.09.2017;
 - n. 3 approvata con delibera n. 23 del 26.07.2017;
 - n. 4/1 (parziale) approvata con delibera n. 52 del 5.11.2018;
 - n. 5 approvata con delibera n. 42 del 30.09.2019;
 - n. 6 approvata con delibera n. 48 del 4.11.2020;
 - **2 Piano degli interventi** approvato con delibera n. 67 del 29.11.2021;
 - **1 Variante al 2 Piano degli Interventi** approvata con delibera n. 28 del 2.08.2023;
- Con la precitata Variante n. 1° al 2PI è stata individuata l'area in proprietà della Ditta Immobiliare Advantage srl (nella cartografia del PI con l'acronimo n. "DR-1" ATO n. 4 capoluogo) come ambito da assoggettare a riqualificazione urbana ai sensi dell'art. 6 della L.R. 14/2017 scheda di PI n SK – G4 da attuare mediante strumento urbanistico attuativo.

L'articolo di legge richiamato dispone in merito al recupero/riqualificazione del patrimonio edilizio esistente all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, che non comportano consumo di suolo, con l'obiettivo di riqualificare sia a livello urbanistico-edilizio sia economico-sociale l'area interessata assicurando alla stessa adeguati standard urbanistici.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 22.04.2024 è stato approvato l'ambito territoriale ai sensi dell'articolo 11 delle Norme Tecniche Operative del PI, propedeutico alla formazione dello strumento urbanistico attuativo.

In linea con detti atti, la Società Immobiliare Advantage Srl ha presentato in data 27/11/2024 prot. "Portale SUE" n. 0496222 (prot. interno n. 25037) e successive modifiche ed integrazioni, istanza per l'approvazione del Piano di Recupero ai sensi della ex L. 457/78 inerente all'area identificata al C.T. fg. 30 mapp.li 9 – 1807.

Nella fattispecie il compendio immobiliare in parola si sviluppa ad ovest del capoluogo ed è costituito da due edifici autonomi a carattere produttivo, che nel tempo sono stati utilizzati come deposito/magazzino di scarpe sportive e non, ad uso logistico, a laboratorio artigianale. L'insediamento tuttavia è oramai in disuso e non più consono alle esigenze delle attività produttive attuali.

L'intervento di riqualificazione urbana proposto dalla Ditta Immobiliare Advantage srl è orientato a riadattare l'area con una destinazione d'uso più consona all'aggregato urbano del capoluogo, dotandola degli opportuni spazi pubblici, mediante la demolizione dei capannoni produttivi esistenti (volume complessivo mc 16.095 circa) e la riorganizzazione urbanistica con edifici a carattere residenziale che si sviluppano su due/tre livelli (volume complessivo mc. 10.815 circa).

Vista la documentazione progettuale che si compone dei seguenti elaborati:

- RELAZIONE TECNICA;
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- SCHEMA DI CONVENZIONE (ALLEGATO SUB. A ALLA PRESENTE);
- RELAZIONE GEOLOGICA CARATTERIZZAZIONE GEOTECNICA;
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- RELAZIONE SULLA COMPATIBILITA' IDRAULICA DELL'INTERVENTO;
- PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE;
- CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE;
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO;

- TAV. N. 1 – STATO DI FATTO: INQUADRAMENTO URBANISTICO, RILIEVO DEL LOTTO;
- TAV. 2 – STATO DI FATTO: CALCOLO VOLUME ESISTENTE;
- TAV. 3 – STATO DI PROGETTO: STANDARD PUBBLICO __ DETTAGLIO PARK;
- TAV. 4 – STATO DI PROGETTO: PLANI GENERALE __ STANDARD;
- TAV. 4A – STATO DI PROGETTO: ZONIZZAZIONE PUA;
- TAV. 5 – STATO DI PROGETTO: TIPO BI __ QUADRI __ PIANTE __ SEZIONI E PROSPETTI;
- TAV. 6 – STATO DI PROGETTO: EDIFICIO A PIANTE __ SEZIONI E PROSPETTI;
- TAV. 7 – STATO DI PROGETTO: EDIFICIO B PIANTE __ SEZIONI E PROSPETTI;
- TAV. 8 – STATO DI PROGETTO: EDIFICIO C PIANTE __ SEZIONI E PROSPETTI;
- TAV. 9 – STATO DI PROGETTO: VOLUME IPOTIZZATO;
- TAV. 10 – STATO DI PROGETTO: RENDER;
- TAV. 11 – STATO DI PROGETTO: MITIGAZIONE IDRAULICA – RETE ACQUE BIANCHE E NERE;
- TAV. 12 – STATO DI PROGETTO: RETE TELECOM E RETE ACQUEDOTTO;
- TAV. 13 – STATO DI PROGETTO: RETE ENEL E ILLUMINAZIONE PUBBLICA;
- TAV. 14 – STATO DI PROGETTO: SEZIONI STRADALI TIPOLOGICHE;
- TAV. 15 – STATO DI PROGETTO: ABACO DEL VERDE – PROGETTO PARCO PUBBLICO E GIARDINI PRIVATI;
- TAV. 16 – SDF/SDP __ COMPARATIVA DISTANZE/CONFINE E STRADA;
- TAV. 17 – STATO DI PROGETTO: SEGNALETICA STRADALE QUOTE ALTIMETRICHE L. 13 E RECINZIONI;
- TAV. 18 – STATO DI PROGETTO: DETTAGLI STRADA E PISTA CICLABILE.
- TAV. 19 - SDF/SDP __ SOTTOSERVIZI VIA DANTE;

documenti allegati alla pratica edilizia n. 36/2024 in atti presso l'ufficio tecnico settore urbanistica/edilizia privata;

Atteso che i dati dimensionali del Piano attuativo sono i seguenti:

ambito territoriale	mq	7.080
volume territoriale di progetto	mc.	10.815
abitanti teorici insediabili	ab.	72
standard urbanistici complessivamente dovuti	mq	936
standard urbanistici previsti in progetto	mq.	969
parcheggio	mq.	499
verde	mq.	470

Preso atto, che:

Documento amministrativo informatico, sottoscritto con firma digitale, ai sensi degli artt. 20 e 20-ter del D. Lgs. 82/2005 in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del CAD

- il soggetto proponente a seguito dei rilievi strumentali effettuati, ha fatto coincidere l'ambito territoriale alla reale configurazione dell'area in proprietà come evidenziato negli elaborati grafici sopracitati.
- l'importo della plusvalenza ai fini della determinazione del contributo perequativo di cui all'articolo 5 delle NTO del PI è stato determinato con perizia stima da parte dell'Agenzia delle Entrate, pervenuta al ns prot. 15075 in data 4.07.2025;

Visto:

- il parere favorevole espresso dal Consorzio di Bonifica Brenta del 21.01.2025 prot. 942;
- il parere espresso con prescrizioni dal settore urbanistica/edilizia privata in data 1.08.2025 e successivamente in data 9.09.2025;
- il parere favorevole con prescrizioni espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella riunione del 13.08.2025 e successivamente in data 10.09.2025;
- il parere espresso dal Comando di Polizia Municipale in data 16.09.2025;
- il parere espresso con prescrizioni dal settore LL.PP. in data 17.09.2025;
- la documentazione progettuale aggiornata in linea con il parere espresso dalla Commissione Edilizia in data 10.09.2025, in specie per quanto concerne la relazione di caratterizzazione ambientale, pervenuta in data 21.09.2025 ed in data 22.09.2025;

Appurato che:

- la proposta di piano urbanistico attuativo è conforme alle prescrizioni e previsioni del Piano degli Interventi;
- il piano urbanistico in parola sarà soggetto a verifica di assoggettabilità (VA) a VAS ai sensi della L.R. 12/2024 e regolamento attuativo;
- le modalità di approvazione del PUA sono precisate all'articolo 20 della L.R. 11/2004;
- il soggetto proponente dovrà comunque acquisire tutti i necessari pareri/assensi/autorizzazioni degli Enti e/o Società di gestione dei servizi/sottoservizi pubblici;
- in coerenza con l'articolo 23 comma 1 lett. b) del DPR 380/2001 il soggetto promotore intende avvalersi della possibilità di presentare la SCIA alternativa in luogo della richiesta del Permesso di Costruire per i singoli edifici da realizzare, poiché il piano proposto contiene precise disposizioni plano-altimetriche, tipologiche, formali e costruttive degli stessi;

Visti:

- la L. 241/1990;
- il D.Lgs. 267/2000;
- il D.P.R. 380/2001;
- la L.R. 61/1985;
- la L.R. 11/2004;
- la L.R. 14/2017;
- la L.R. 12/2024 e regolamenti attuativi;
- il Piano degli Interventi e le Norme Tecniche Operative;

Fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi,

P R O P O N E

- 1) per quanto precede, di adottare ai sensi dell'articolo 20 della L.R. 11/2004 il Piano di Recupero ex L. 457/1978 presentato in data 27/11/2024 prot. "Portale SUE" n. 0496222 (prot. interno n. 25037) e successive modifiche ed integrazioni inerente all'area identificata nella cartografia del PI, ATO n 4, con l'acronimo n. "DR-1" (scheda di PI n SK – G4), ed al C.T. fg 30 mappale 8 - 1807, costituito dai seguenti elaborati:

Documento amministrativo informatico, sottoscritto con firma digitale, ai sensi degli artt. 20 e 20-ter del D. Lgs. 82/2005 in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del CAD

- RELAZIONE TECNICA;
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- SCHEMA DI CONVENZIONE (ALLEGATO SUB. A ALLA PRESENTE);
- RELAZIONE GEOLOGICA CARATTERIZZAZIONE GEOTECNICA;
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- RELAZIONE SULLA COMPATIBILITA' IDRAULICA DELL'INTERVENTO;
- PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE;
- CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE;
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO;

- TAV. N. 1 – STATO DI FATTO: INQUADRAMENTO URBANISTICO, RILIEVO DEL LOTTO;
- TAV. 2 – STATO DI FATTO: CALCOLO VOLUME ESISTENTE;
- TAV. 3 – STATO DI PROGETTO: STANDARD PUBBLICO__DETTAGLIO PARK;
- TAV. 4 – STATO DI PROGETTO: PLANI GENERALE__STANDARD;
- TAV. 4A – STATO DI PROGETTO: ZONIZZAZIONE PUA;
- TAV. 5 – STATO DI PROGETTO: TIPO BI__QUADRI__PIANTE_SEZIONI E PROSPETTI;
- TAV. 6 – STATO DI PROGETTO: EDIFICIO A PIANTE_SEZIONI E PROSPETTI;
- TAV. 7 – STATO DI PROGETTO: EDIFICIO B PIANTE_SEZIONI E PROSPETTI;
- TAV. 8 – STATO DI PROGETTO: EDIFICIO C PIANTE_SEZIONI E PROSPETTI;
- TAV. 9 – STATO DI PROGETTO: VOLUME IPOTIZZATO;
- TAV. 10 – STATO DI PROGETTO: RENDER;
- TAV. 11 – STATO DI PROGETTO: MITIGAZIONE IDRAULICA – RETE ACQUE BIANCHE E NERE;
- TAV. 12 – STATO DI PROGETTO: RETE TELECOM E RETE ACQUEDOTTO;
- TAV. 13 – STATO DI PROGETTO: RETE ENEL E ILLUMINAZIONE PUBBLICA;
- TAV. 14 – STATO DI PROGETTO: SEZIONI STRADALI TIPOLOGICHE;
- TAV. 15 – STATO DI PROGETTO: ABACO DEL VERDE – PROGETTO PARCO PUBBLICO E GIARDINI PRIVATI;
- TAV. 16 – SDF/SDP__COMPARATIVA DISTANZE/CONFINE E STRADA;
- TAV. 17 – STATO DI PROGETTO: SEGNALETICA STRADALE QUOTE ALTIMETRICHE L. 13 E RECINZIONI;
- TAV. 18 – STATO DI PROGETTO: DETTAGLI STRADA E PISTA CICLABILE.
- TAV. 19 - SDF/SDP__SOTTOSERVIZI VIA DANTE;

documenti allegati alla pratica edilizia n. 36/2024 in atti presso l'ufficio tecnico settore urbanistica/edilizia privata;

2) Di dare atto che:

l'art. 20 della L.R. 11/2004 disciplina il procedimento di formazione ed efficacia degli strumenti urbanistici attuativi, in specie:

- entro 5 giorni dall'adozione, il Piano è depositato presso la segreteria del Comune per la durata di dieci (10) giorni; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell' Albo Pretorio e mediante l'affissione di manifesti;
- nei successivi venti (20) giorni chiunque può presentare osservazioni;
- entro trenta (30) giorni dal decorso del termine ultimo la Giunta Comunale approva il Piano;
- il Piano entra in vigore dieci (10) giorni dopo la pubblicazione nell'Albo Pretorio del provvedimento di approvazione.
- la durata del Piano è di anni 10 (dieci) decorrenti dalla data di efficacia del presente Piano urbanistico attuativo;
- i soggetti attuatori dovranno sottoscrivere la convenzione urbanistica (sub. A allegato alla presente) ai sensi dell'articolo 19 della L.R. 11/2004, che disciplina le modalità di attuazione delle opere, il relativo collaudo, nonché gli adempimenti e le garanzie da assumere;
- dovranno essere acquisiti tutti i necessari pareri/assensi/autorizzazioni degli Enti e/o Società di gestione dei servizi/sottoservizi pubblici interessati all'intervento e ottemperate, in caso, le relative prescrizioni;
- il piano urbanistico in parola sarà soggetto a verifica di assoggettabilità (VA) a VAS ai sensi

della L.R. 12/2024 e del regolamento attuativo;

- in coerenza con l'articolo 23 comma 1 lett. b) del DPR 380/2001 il soggetto promotore intende avvalersi della possibilità di presentare la SCIA alternativa in luogo della richiesta del Permesso di Costruire per i singoli edifici da realizzare, poiché il piano proposto contiene precise disposizioni plano-altimetriche, tipologiche, formali e costruttive degli stessi;

- 3) Di dare mandato al responsabile del settore urbanistica ed edilizia di espletare tutte le procedure connesse e conseguenti al perfezionamento della presente deliberazione.
- 4) Di dichiarare che, ai sensi dell'art. 6 bis della Legge n. 241/1990, dell'art. 6 del D. Lgs. n. 62/2013, del vigente Codice di Comportamento Integrativo del Comune di Piazzola sul Brenta e del vigente Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione, non sussiste in capo al sottoscritto Responsabile di Settore alcuna situazione di conflitto di interessi, anche potenziale e anche di natura non patrimoniale, con riguardo al procedimento in questione.
- 5) Di dichiarare, stante l'urgenza di dare esecuzione a quanto statuito, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs 267/00.
- 6) Di dare atto che alla presente proposta sono allegati i seguenti documenti quale parte integrante e sostanziale:
Allegato A) Convenzione Advantage

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione così come sopra esposta;

Acquisiti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile resi dai responsabili dei servizi interessati, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, così come modificato dall'art. 3, comma 1, lett. b) del D.L. 10 ottobre 2012, n. 174;

Dopo breve discussione d'intesa sull'argomento e non essendovi da registrare alcuna osservazione e/o integrazione alla suddetta proposta;

Con voti unanimi favorevoli espressi nelle forme di legge

D E L I B E R A

1. Di far propria la proposta di deliberazione nella sua formulazione integrale, ovvero senza alcuna modificazione od integrazione;
2. Di comunicare la presente deliberazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267;
3. Di dichiarare, con separata ed unanime votazione favorevole espressa nelle forme di legge, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, stante l'urgenza di dare esecuzione a quanto statuito.

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO EX L.457/1978, SCHEDA N. SK – G4 (CAPOLUOGO) PER INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA AI SENSI DELL'ART. 6 LR 14/2017 – ADOZIONE. PROPONENTE: IMMOBILIARE ADVANTAGE SRL.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue

Il	Il
Sindac	Segretar
o	io
Avv.	Dott.
Valter	Valerio
Milani	Zampieri

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

(art. 124 Decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267)

N° Rep. 924 Albo Pretorio on line

Copia della presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio on line di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 08/10/2025 al 23/10/2025.

L'Addetto alla Pubblicazione
Enrico Bruni