



Comune di Arzergrande

Provincia di Padova

N°12 Reg. delib.	Ufficio competente EDILIZIA PRIVATA
---------------------	--

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO	Adozione Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata presentato in data 04.12.2025 Prot.n. 11014/2025 e successive integrazioni (PUA PDC2025-03976) ai sensi del comma 8-ter, art. 20 della Legge Regionale 23.04.2004, n. 11.
---------	--

Oggi **sette** del mese di **maggio** dell'anno **duemilaventisei** alle ore **18:00**, nella sala delle adunanze consiliari, convocato in seguito a regolari inviti si è riunito in seduta Straordinaria Pubblica di Prima^ convocazione il Consiglio Comunale così composto:

	Presente/Assente		Presente/Assente
Lazzarin Filippo	Presente	Morandi Francesco	Presente
Ranzato Teresina	Presente	Zecchin Daniela	Presente
Rocco Eugenio	Presente	Faggioni Antonio	Assente
Cavalletto Jessica	Presente	Ravazzolo Teresa	Presente
Dezuanni Fulvio	Presente	Fabbian Lorenzo	Presente
Massari Stefano	Presente	Cavalletto Piercarlo	Presente
De Gaspari Maurizio	Presente		

Presenti 12 Assenti 1

Assessori esterni:

Pegoraro Emilio	Assente
-----------------	---------

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 97, comma 4 – lett a) del D. Lgs. n. 267/2000 il Segretario Comunale Borella Giulia.

Constatato legale il numero degli intervenuti, il Sig. Lazzarin Filippo nella sua qualità di Sindaco, dichiara aperta la seduta e chiama all'ufficio di scrutatori i Sigg.:

Morandi Francesco
Zecchin Daniela
Cavalletto Piercarlo

OGGETTO	Adozione Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata presentato in data 04.12.2025 Prot.n. 11014/2025 e successive integrazioni (PUA PDC2025-03976) ai sensi del comma 8-ter, art. 20 della Legge Regionale 23.04.2004, n. 11.
---------	--

Sindaco: Passiamo al secondo punto all'ordine del giorno, ovvero "Adozione piano urbanistico attuativo di iniziativa privata presentato il 4 dicembre 2025, protocollo numero 11014/2025 e successive integrazioni ai sensi del comma 8 articolo 20 della legge regionale 23 aprile 2004 numero 11". Si tratta di una variante semplice. Siamo in Viale della Stazione. Stiamo parlando di un edificio storico che in realtà di storico ha gran poco, nel senso che è vecchio, non è vincolato, della ditta Romagnosi Costruzioni spa che la precedente amministrazione del 2007, quindi circa 20 anni fa, aveva già inserito in variante. All'epoca l'azienda, la ditta aveva comunque molti cantieri, aveva iniziato a fare le opere per la quale, era stata chiamata a realizzare ma si era fermata con la demolizione e la rispettiva costruzione. Le opere, le ricordo, si trattava della sistemazione dei marciapiedi e quindi degli alberi, che erano dei pini marittimi, quindi con presenza, dovete pensare, di aghi, quindi sporczia, ma non solo. Le radici procuravano danni non solo al manto stradale, bensì anche alle tubazioni, quindi scarichi fognari, oltre quindi alla rimozione degli alberi con carotaggio, quindi sono state estirpate le radici, è stato rifatto il manto stradale dei marciapiedi. E' stata fatta anche l'acquisizione, quindi ha ottenuto l'accesso del piazzale antistante la ferrovia, anche quello ovviamente asfaltato, quindi ha mantenuto tutti gli impegni tranne quello della demolizione dell'edificio che è fatiscente, è visibilmente verificabile proprio in viale della stazione verso la fine sulla sinistra. Questa variante gli dà la possibilità appunto di demolire l'edificio e di chiedere, di realizzare di fatto, un palazzetto: un palazzetto stile quello quelli via Manuela Loi, moderno, non sicuramente quel progetto presentato nel 2007. Stiamo parlando di circa 1800 m³ per due ovviamente blocchi. Si sottolinea ovviamente che è vero 20 anni così, però la dobbiamo cogliere come opportunità, ovvero quella anche della efficienza energetica, quindi sia da un punto di vista della riqualificazione, ovviamente, perché viene demolito, rifatto tutto, ci sarà la presenza di fotovoltaico piuttosto che la classe energetica sarà da normativa, ma oltre a questo ci saranno ulteriori entrate di oneri, anche se nel 2007 aveva realizzato già le opere compensative, chiamiamola così, insomma, per la realizzazione soprattutto del secondo blocco ci sarà un'importante entrata di oneri. Non ci sarà immediata esecutività perché si tratta appunto di materia urbanistica. Oggi si tratta di adozione, quindi si adotterà; tra 75 giorni si potrà tornare in consiglio per chiudere l'iter e quindi poi dare la possibilità all'imprenditore, alla ditta, all'impresario di poter progettare e realizzare. Ho sentito anche Romagnosi, mi diceva che una volta approvata, ecco, lui si impegnerà in più brevi a progettare intanto si porta avanti e poi iniziare a lavorare perché le richieste fortunatamente e insomma continuano e proseguono proprio nella nostra Arzergrande e questo è un bellissimo segnale che abbiamo ricevuto. Ovviamente se c'è qualche domanda di natura tecnica il nostro e ringrazio sempre per la preziosa presenza in generale non solo per l'edilizia privata, l'immane storico geometra Ceconello, che può integrare, se qualcuno, magari chi è un po' più tecnico, vuole fare qualche domanda tecnica. Ecco, questa è la panoramica di natura tecnico-politica, insomma, vedete come volete, di spiegazione ai più e anche chi ci segue da casa. Stiamo parlando di un appunto dell'area di intervento su viale stazione. Se non vi sono interventi, visto che è una cosa anche bella, passiamo alla dichiarazione di voto.

Fabbian: Buonasera. Chiedevo solo i 75 giorni servono per osservazioni o è un altro tipo di prassi? Cioè questo passaggio di 75 giorni...

Ceconello: *(parla fuori microfono)*

Fabbian: quindi non succede niente in questi 75 giorni. Questo, voglio dire, è un termine tecnico che trascorso quello si ritorna in consiglio. Ok, grazie.

Sindaco: Grazie Alessandro. Dichiarazione di voto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Sindaco Presidente Filippo LAZZARIN riferisce che ai sensi dell'art. 78, comma 2° del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, gli amministratori di cui all'art. 77, comma 2° del D.Lgs. 267/2000, 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 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.

Il Sindaco presidente del Consiglio Comunale illustra quanto segue:

Premessa:

A) Le Amministrazioni dei Comuni di Arzergrande, Brugine, Piove di Sacco e Pontelongo hanno deciso di coordinare unitariamente la formazione del Piano di Assetto del Territorio denominato "TRA BRENTA E BACCHIGLIONE"; la adozione da parte della Amministrazione di Arzergrande è avvenuta con delibera di C.C. n° 29 del 20.04.2007;

- la formazione del P.A.T.I., ha seguito la procedura concertata con la Regione Veneto; con il Verbale della Conferenza dei Servizi tenutasi presso il Comune di Piove di Sacco in data 31.07.2008 il Piano è stato approvato con modifiche, ai sensi dell'art. 15, comma 6 della L.R. 11/2004 entrando in vigore il 18 settembre 2008;

- con l'approvazione del P.A.T.I. il P.R.G. vigente ha assunto il valore e l'efficacia di Piano degli Interventi (Variante n. 1), ai sensi dell'art.19 comma 4 delle Norme Tecniche del PATI e con la deliberazione consiliare n. 26 del 20.04.2009 è stata approvata la prima variante, entrata in vigore il 13.06.2009.

Successivamente:

- Il Comune di Arzergrande (PD), con Delibera di Giunta Comunale n. 78 del 05.10.2017, ha definito gli ambiti di urbanizzazione consolidata ed ha trasmesso alla Regione in data 06.10.2017 Prot.n. 418072/17, la relativa scheda informativa.

- Con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1325 del 10.09.2018 sono state assegnate le quantità di consumo di suolo per ciascun Comune della Regione del Veneto ed in particolare al Comune di Arzergrande (PD) è stata assegnata la quantità di consumo di suolo pari a 8,87 ettari.

- A seguito dell'approvazione della Variante semplificata n. 1 al PATI con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 in data 26.05.2020, la quale ha recepito la quantità di consumo di suolo assegnata dalla Regione del Veneto e l'aggiornamento delle NTA, inoltre ha reso possibile dar seguito all'iter di adozione e approvazione della Variante n. 9 al Piano degli Interventi del Comune di Arzergrande.

B) Successivamente l'Amministrazione Comunale ha provveduto a redigere ed approvare n. 11 Varianti al vigente Piano degli Interventi.

Vista la pratica edilizia presentata dalla ditta "Romagnosi Costruzioni Edili sas" di Piove di Sacco (PD), Via Paolo VI n. 18-B, C.F.: 03382350282, proprietaria, trasmessa via SUAP n. 03382350282-01122025-1203 SUPRO 636403/04-12-2025 – 17:33:28, bollata con n. 1 marca da bollo da €. 16,00 n. 01230963427022 del 04.12.2025, in atti del Comune di Arzergrande (PD) in data 04.12.2025 Prot.n. 11014/2025 (Pratica Edilizia n. PDC2025/03976) e successive integrazioni:

- 09.12.2025 SUPRO 639452-639453-639454-639455-639456-639457/09-12-2026 (inoltre pratica ad enti ed uffici interessati).

- 11.12.2025 SUPRO 643537/11-12-2025, in atti del Comune di Arzergrande (PD) in data 11.12.2025 Prot.n. 11155/2025 (integrazione documenti da parte della ditta), trasmessa agli enti ed uffici interessati in data 11.12.2025 SUPRO 643961/11-12-2025.

- 18.12.2025 SUPRO 655257/12-12-2025, in atti del Comune di Arzergrande (PD) in data 18.12.2025 Prot.n. 11417/2025 (nota del Consorzio di Bonifica Bacchiglione di Padova del 18.12.2025 Prot.n. 130155/2025 di richiesta integrazione documenti da richiedere alla ditta), trasmessa alla ditta ed agli uffici interessati in data 18.12.2025 SUPRO 655440/18-12-2025.

- 19.12.2025 SUPRO 656562/19-12-2025, in atti del Comune di Arzergrande (PD) in data 19.12.2025 Prot.n. 11442/2025 (nota di riscontro del progettista in merito a incontro con Consorzio di Bonifica Bacchiglione di Padova).

- pec del Genio Civile di Padova in data 13.01.2026 Prot.n. 12656/2026, in atti del Comune di Arzergrande

(PD) in data 13.01.2026 Prot.n. 299/2026 di comunicazione mancanza pratica edilizia urbanistica, pratica che è trasmessa al Genio Civile di Padova in data 16.01.2026 SUPRO 15506/16-01-2026.

- 06.02.2026 SUPRO 48564/06-02-2026, in atti del Comune di Arzergrande (PD) in data 06.02.2026 Prot.n. 1036/2026 (integrazione documenti da parte della ditta), trasmessa agli enti ed uffici interessati in data 06.02.2026 SUPRO 48871/06-02-2026.

- 12.02.2026 SUPRO 56463/12-02-2026, in atti del Comune di Arzergrande (PD) in data 12.02.2026 Prot.n. 1199/2026 (parere favorevole del Consorzio di Bonifica Bacchiglione di Padova in data 12.02.2026 Prot.n. 20298/2026, trasmessa al progettista ed agli enti ed uffici interessati in data 12.02.2026 SUPRO 56930/12-02-2026.

- 19.02.2026 SUPRO 66798/19-02-2026, in atti del Comune di Arzergrande (PD) in data 19.02.2026 Prot.n. 1433/2026 (parere favorevole del Genio Civile di Padova in data 19.02.2026 Prot.n. 125080/2026, trasmessa al progettista ed agli enti ed uffici interessati in data 19.02.2026 SUPRO 66937/19-02-2026.

Relativa ad una richiesta di Permesso a Costruire a Urbanizzare ai sensi dell'art. 4 L. 10/77 ed art. 76 L.R. 61/85 e art. 3-10-20 D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 aggiornato al D.Lgs n. 301 del 2002, per la realizzazione di un intervento di:

1) Piano Urbanistico Attuativo PUA in Variante alla scheda urbanistica n. 16 del vigente Piano degli Interventi (ex Variante n. 16 al PRG).

Ubicazione: Arzergrande (PD), Viale Stazione, in area urbanisticamente destinata:

- dal vigente Piano degli Interventi Comunale (P.I.) del P.A.T.I., 9^a Variante Parziale al Piano degli Interventi Comunale (P.I.), Adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n. 41 del 23.11.2020, pubblicata all'Albo Pretorio on-line in data 22.12.2020, Reg. Pubbl.n. 1033/2020 e Approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n.19 del 07.07.2021, pubblicata all'Albo Pretorio on-line in data 13.07.2021, Reg. Pubbl.n. 665/2021, entrata in vigore in data 29.07.2021 (15 giorni dopo la sua pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune avvenuta in data 13.07.2021 Reg.Pubb.n. 665/2021), a **Zona Residenziale "C1/17" all'interno di un Comparto, ed a Zona Residenziale "C1/5" all'interno di un Comparto**, come disciplinata dagli art. 6bis-8-10-12-13-14-15-16-17-21 delle relative Norme Tecniche Operative del P.I., da quanto previsto dal Repertorio Normativo allegato alle stesse.

- dal P.A.T.I. adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 20.04.2007, inserita nell'**Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) 40_IR_1 denominata Arzergrande**, ATO di tipo urbano a prevalenza residenziale ai sensi dell'art. 61 N.A., in Area a Edificazione Diffusa ai sensi dell'art. 14 N.A. del P.A.T.I., in area esondabile a scolo meccanico (PTRC art. 10) ai sensi dell'art. 7 N.A., in area a media pericolosità in riferimento al PAI ed in area esondabile o a periodico ristagno idrico ai sensi dell'art. 13 N.A.

- catastalmente censita al Foglio 4°, Mapp.n. 764-2069-1731 del C.T. del Comune censuario di Arzergrande (PD).

Preso atto che:

A- la previsione urbanistica del vigente Piano degli Interventi (che ricalca la ex Variante n. 16 del vecchio Piano Regolatore Generale):

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 83 del 22.12.2007, pubblicata all'Albo Pretorio del Comune in data 27.12.2007 al n. 340 RP, è stata adottata la Variante Parziale nr. 16 al PRG sulla base degli elaborati presentati in data 18.12.2007 Prot.n. 8160/07;

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 28.03.2008, pubblicata all'Albo Pretorio del Comune in data 08.04.2008 al n. 91 RP, è stata approvata la Variante Parziale nr. 16 al PRG sulla base degli elaborati presentati in data 18.12.2007 Prot.n. 8160/07;

La Variante n. 16 al PRG è stata trasmessa per competenza alla Regione Veneto in data 16.04.2008 al protocollo n. 203102/2008 con nota comunale in data 12.04.2008 Prot.n. 2439/2008.

La Variante n. 16 al PRG verteva in linea generale di massima sulle seguenti previsioni:

1- demolizione fabbricato B sul Mapp.n. 2069 di mc. 1519 a suo trasferimento di volume con aggiunta mc. 250 sul nuovo Comparto di cui al Mapp.n. 1731

2- mantenimento fabbricato A di mc. 1710 + mc. 150 di ampliamento, mediante demolizione e ricostruzione

su stesso sedime sul Mapp.n. 764.

3- sistemazione Viale Stazione consistente nella demolizione vecchi pini marittimi, sistemazione marciapiedi e nuova piantumazione lungo Viale Stazione, rifacimento manto stradale, attuata a mezzo di convenzione tra la ditta in oggetto ed il Comune di Arzergrande.

4- sistemazione viabilità con realizzazione parcheggi e nuovo accesso area antistante Stazione Ferroviaria di proprietà di Sistemi Territoriali spa (con relativo accordo scritto).

B- ad oggi, rispetto ai contenuti previsti dalla Variante 16 ex PRG, ora PI, la ditta ha attuato solo i punti 3 e 4, ovvero la:

- sistemazione del Viale Stazione consistente nella demolizione vecchi pini marittimi, sistemazione marciapiedi e nuova piantumazione lungo Viale Stazione, rifacimento manto stradale, attuata a mezzo di convenzione tra la ditta in oggetto ed il Comune di Arzergrande.

- sistemazione viabilità con realizzazione parcheggi e nuovo accesso area antistante Stazione Ferroviaria di proprietà di Sistemi Territoriali spa (con relativo accordo scritto).

Non attuando i punti 1 e 2 previsti dalla ex Variante n. 16 al PRG.

C- il PUA in oggetto prevede una Variante rispetto ai contenuti della ex Variante n. 16 al PI (ex. Variante n. 16 al PRG) ad una previgente previsione urbanistica prevista sia dal vigente Piano degli Interventi sia da previgente Piano Regolatore Generale Variante n. 16), per i seguenti contenuti:

- Comparto 1 (sui Mapp. 2069-764): demolizione fabbricato A e nuova edificazione di un fabbricato di mc. 1860 disposto su 3 livelli (PT ad uso garage, P1 e P2 ad uso residenziale).

- Comparto 2 (sul Mapp. 1731): trasposizione della volumetria del fabbricato B posto sul Mapp.n. 2069 di mc. 1519 con aggiunta mc. 250 sul nuovo Comparto 2 di cui al Mapp.n. 1731.

D- la variante urbanistica chiesta dalla ditta è fattibile e attuabile dalla vigente Legge Urbanistica Regionale Veneta, in quanto ai sensi del comma 8-ter, art. 20 della L.R. 23.04.2004 n. 11, prevede quanto segue:

“Nei comuni che hanno adeguato il proprio strumento urbanistico ai sensi dell’articolo 13, comma 10, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11”, i piani urbanistici attuativi possono prevedere varianti alle previsioni del piano degli interventi, purché in coerenza ed attuazione con gli obiettivi e i criteri generali del PI. In tale caso, il piano urbanistico attuativo è adottato e approvato dal Consiglio comunale con le procedure previste dai commi 3, 4, 5, 6 e 8”.

Quel che varia rispetto ai contenuti degli strumenti urbanistici vigenti (PI) e ex PRG (Variante n. 16) è la non realizzazione del Fabbricato A come esistente in quanto non più rispondente alle esigenze di mercato e di normativa sui consumi energetici e di vivibilità degli stessi alloggi, essendo lo stesso fabbricato non appetibile e fuori mercato, nonostante siano passati oramai 18 anni dalla Variante n. 16 PRG e decorsi 10 anni dalla attuazione della Legge Regionale n. 14/2009 (Piano Casa 1-2-3 scaduti a marzo 2019) e dal 2019 dalla Legge Regionale n. 14/2019 Veneto 2050 entrata in vigore in aprile 2019.

Pertanto in piena coerenza con il vigente strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi e Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) in quanto varia solo l’aspetto planivolumetrico conformativo/estetico/distributivo dell’edificio, mantenendo invariate le volumetrie urbanistiche e l’ubicazione rispetto a quanto previgente ex variante 16 PRG.

Preso Atto che la procedura prevista dalla vigente Legge Urbanistica Regionale Veneta, comma 8-ter, art. 20 della L.R. 23.04.2004 n. 11, per il presente Piano Urbanistico Attuativo è l’adozione e approvazione da parte del Consiglio Comunale con le procedure previste dai commi 3, 4, 5, 6 e 8:

3. Entro cinque giorni dall'adozione il piano è depositato presso la segreteria del comune per la durata di dieci giorni; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato con le modalità di cui all'articolo 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69 “Disposizioni per lo sviluppo economico, la

semplificazione, la competitività, nonché in materia di processo civile.”. Il comune può attuare ogni altra forma di pubblicità ritenuta opportuna. Nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni.

4. Entro settantacinque giorni dal decorso del termine di cui al comma 3, la Giunta Comunale approva il piano decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate. La Giunta Comunale in sede di approvazione del piano dichiara, altresì, la sussistenza delle eventuali disposizioni piano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive contenute nel piano urbanistico attuativo (PUA) al fine di consentire la realizzazione degli interventi mediante denuncia di inizio attività (DIA) ai sensi dell'articolo 22, comma 3, lettera b) del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni.

4 bis. I termini previsti dai commi 1, 3 e 4 sono perentori; qualora decorrano inutilmente i termini di cui ai commi 1 e 4 il piano si intende adottato o approvato e le opposizioni e osservazioni eventualmente presentate, respinte.

5. Il piano approvato è depositato presso la segreteria del comune ed il relativo deposito, nel caso di piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, è notificato a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal piano stesso nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale, entro quindici giorni (60) dall'avviso dell'avvenuto deposito.

6. I piani urbanistici attuativi di iniziativa privata sono redatti e presentati dagli aventi titolo che rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo. Il piano approvato è depositato ed il relativo deposito è notificato ai proprietari dissenzienti nelle forme previste per gli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale. Dopo l'entrata in vigore del piano, l'inutile decorso dei termini previsti per la sua attuazione costituisce titolo per procedere all'espropriazione degli immobili degli aventi titolo dissenzienti secondo le modalità e per gli effetti previsti dall'articolo 21.

8. Il piano entra in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune del provvedimento di approvazione.

Preso Atto che la ditta è proprietaria al 100% delle aree insistenti all'interno del presente PUA, catastalmente censite al Foglio 4°, Mapp.n. 764-2069-1731 del C.T. del Comune censuario di Arzergrande (PD).

Che ai sensi del D.Lgs. 8 giugno 2001 n. 327 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità), con l'adozione/approvazione del Piano Urbanistico in oggetto, comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere previste nel Piano in oggetto (art. 12, comma 1, lett. a) e l'esproprio afferenti alle aree incluse nel progetto per le quali non vi sia data adesione formale favorevole degli aventi titolo.

Per cui risulta dar corso al preventivo avvio del procedimento amministrativo ai sensi del D.Lgs 327/2001 art. 11 (ad ora in questa fase di Adozione del Piano), da parte dell'Ufficio Espropri dell'Amministrazione Comunale, individuato nella persona del Responsabile del Settore 2° - Ufficio Tecnico Lavori Pubblici, ai sensi dell'art. 6 D.Lgs 327/2001, già individuato precedentemente dall'Amministrazione Comunale.

Visti i seguenti elaborati di progetto:

- schema di convenzione urbanistica previsto ai sensi dell'art. 19, comma 2° della Legge Regionale n. 11/2004, regolante i rapporti tra il Comune e la ditta lottizzante; schema che ricalca, nelle linee fondamentali i termini già inclusi in altre convenzioni per lottizzazioni eseguite negli scorsi anni, con la precisazione che nel testo della bozza di convenzione verrà inserito che la ditta lottizzante corrisponderà al Comune di Arzergrande gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e il costo di costruzione in ragione della volumetria urbanistica del presente piano alla presentazione delle singole istanze di permesso a costruire dei singoli edifici.

- TAV. 1 (file .014) presentata in data 04.12.2025 Prot.n. 11014/2025.

- TAV. 1.1 (file .015) presentata in data 04.12.2025 Prot.n. 11014/2025.

- TAV. 2 (file .016) presentata in data 04.12.2025 Prot.n. 11014/2025.
- TAV. 2.1 (file .017) presentata in data 04.12.2025 Prot.n. 11014/2025.
- TAV. 3 (file .002) presentata in data 04.12.2025 Prot.n. 11014/2025.
- TAV. 4 (file .009) presentata in data 04.12.2025 Prot.n. 11014/2025.
- TAV. 5 (file .018) presentata in data 04.12.2025 Prot.n. 11014/2025.
- TAV. 6 (file .001) presentata in data 04.12.2025 Prot.n. 11014/2025.
- 12.02.2026 SUPRO 56463/12-02-2026, in atti del Comune di Arzergrande (PD) in data 12.02.2026 Prot.n. 1199/2026 (parere favorevole del Consorzio di Bonifica Bacchiglione di Padova in data 12.02.2026 Prot.n. 20298/2026, trasmessa al progettista ed agli enti ed uffici interessati in data 12.02.2026 SUPRO 56930/12-02-2026.
- 19.02.2026 SUPRO 66798/19-02-2026, in atti del Comune di Arzergrande (PD) in data 19.02.2026 Prot.n. 1433/2026 (parere favorevole del Genio Civile di Padova in data 19.02.2026 Prot.n. 125080/2026, trasmessa al progettista ed agli enti ed uffici interessati in data 19.02.2026 SUPRO 66937/19-02-2026.
- Analisi Storico Compositiva Edificio in Viale Stazione (file .006, .013) presentata in data 04.12.2025 Prot.n. 11014/2025.
- Norme Tecniche di Attuazione (file .007) presentata in data 04.12.2025 Prot.n. 11014/2025.
- Rilievo fotografico (file .008) presentato in data 04.12.2025 Prot.n. 11014/2025.

Visti:

- il Testo Unico dell'Edilizia di cui al D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, aggiornato al D.Lgs. n. 301 del 2002, lettere e.2) e e.3), comma 1°, art. 3 e lett. a), comma 1, art. 10, i quali dispongono il rilascio del Permesso di Costruire anziché dell'Autorizzazione Urbanistica a Lottizzare e il D.P.R 8 giugno 2001, n. 327 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).
- gli artt. 19-20-21 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11.
- il D.Lgs. 8 giugno 2001 n. 327 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).

Dato Atto che sulla presente proposta di deliberazione ha espresso parere favorevole ai sensi degli artt. 49 e 147 bis, del T.U. 18.8.2000, n. 267, il Responsabile del Settore 3° per la regolarità tecnica e il parere del Responsabile del Settore 5° in ordine alla regolarità contabile, in quanto comporta riflessi indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente, in quanto trattasi di una previsione urbanistica a breve/medio termine per il quale sono previste opere di urbanizzazione primarie a scomputo (già realizzate dalla ditta), mentre verranno corrisposti gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e il costo di costruzione in ragione della volumetria urbanistica del presente piano (a presentazione delle singole istanze di permesso a costruire dei singoli edifici).

Visto l'art. 20 comma 8-ter della L.R. 11/2004 e l'art. 42 lett."b" del D.Lgs.267/2000 sulle competenze del Consiglio Comunale. ad adottare il presente Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.).

Sentite le dichiarazioni di voto da parte dei Capigruppo:

- Dezuanni Fulvio, capogruppo della lista "Insieme per voi", il quale dichiara voto **FAVOREVOLE**
- Ravazzolo Teresa, capogruppo della lista "Progetto Comune", la quale dichiara voto **FAVOREVOLE**

Con votazione resa in forma palese, per alzata di mano, con il seguente esito:

consiglieri presenti n.12, consiglieri che dichiarano di astenersi al voto n.0, voti favorevoli n.12, voti contrari n.0, accertato dagli scrutatori e proclamato dal presidente dell'assemblea;

DELIBERA

1) di Approvare la premessa che forma parte integrante alla presente;

2) di Approvare:

- la delimitazione dell'ambito territoriale del comparto urbanistico di intervento individuato dal Piano Urbanistico/Perimetro del Comparto 1, sito in Viale Stazione, in Z.T.O. Zona Residenziale "C1/17" di Arzergrande, che comprende i Fabbricati A e B, Foglio 4°, Mapp.n. 2069-764.
- la delimitazione dell'ambito territoriale del comparto urbanistico di intervento individuato dal Piano Urbanistico/Perimetro del Comparto 2, sito in Viale Stazione, in Z.T.O. Zona Residenziale "C1/5" di Arzergrande, Foglio 4°, Mapp.n. 1731.

3) di Prendere atto della composizione territoriale, proprietaria e quote di proprietà ai sensi dell'art. 21 commi 3-4 L.R. 11/2004 del Comparto 1 e del Comparto 2 di cui al punto 2) sopra, Foglio 4°, Mapp.n. 2069-764-1731, di proprietà della ditta "Romagnosi Costruzioni Edili sas" di Piove di Sacco (PD), Via Paolo VI n. 18-B, C.F.: 03382350282, proprietaria al 100% ai sensi art. 20, comma 6° LR 11/2004, avente titolo per richiedere l'autorizzazione urbanistica a lottizzare (ora Permesso di Costruire a Lottizzare).

4) di Prendere atto che ad oggi, rispetto ai contenuti previsti dalla Variante 16 ex PRG, ora PI, la ditta ha attuato solo i punti 3 e 4, ovvero la:

- sistemazione del Viale Stazione consistente nella demolizione vecchi pini marittimi, sistemazione marciapiedi e nuova piantumazione lungo Viale Stazione, rifacimento manto stradale, attuata a mezzo di convenzione tra la ditta in oggetto ed il Comune di Arzergrande.
- sistemazione viabilità con realizzazione parcheggi e nuovo accesso area antistante Stazione Ferroviaria di proprietà di Sistemi Territoriali spa (con relativo accordo scritto).

Non attuando i punti 1 e 2 previsti dalla ex Variante n. 16 al PRG.

5) di Adottare ai sensi dell'art. 20, comma 1, commi 8ter-3-4-5-6-8 della Legge Regionale 23 Aprile 2004 n. 11, il **Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata – PUA in Variante alla scheda urbanistica n. 16 del vigente Piano degli Interventi (ex Variante n. 16 al PRG), così composto:**

- ambito territoriale del comparto urbanistico di intervento individuato dal Piano Urbanistico/Perimetro del Comparto 1, sito in Viale Stazione, in Z.T.O. Zona Residenziale "C1/17" di Arzergrande, che comprende i Fabbricati A e B, Foglio 4°, Mapp.n. 2069-764.
- ambito territoriale del comparto urbanistico di intervento individuato dal Piano Urbanistico/Perimetro del Comparto 2, sito in Viale Stazione, in Z.T.O. Zona Residenziale "C1/5" di Arzergrande, Foglio 4°, Mapp.n. 1731.

Presentata dalla ditta "Romagnosi Costruzioni Edili sas" di Piove di Sacco (PD), Via Paolo VI n. 18-B, C.F.: 03382350282, proprietaria, trasmessa via SUAP n. 03382350282-01122025-1203 SUPRO 636403/04-12-2025 – 17:33:28, bollata con n. 1 marca da bollo da €. 16,00 n. 01230963427022 del 04.12.2025, in atti del Comune di Arzergrande (PD) in data 04.12.2025 Prot.n. 11014/2025 (Pratica Edilizia n. PDC2025/03976) e successive integrazioni:

- 09.12.2025 SUPRO 639452-639453-639454-639455-639456-639457/09-12-2026 (inoltrò pratica ad enti ed uffici interessati).
- 11.12.2025 SUPRO 643537/11-12-2025, in atti del Comune di Arzergrande (PD) in data 11.12.2025 Prot.n. 11155/2025 (integrazione documenti da parte della ditta), trasmessa agli enti ed uffici interessati in data 11.12.2025 SUPRO 643961/11-12-2025.
- 18.12.2025 SUPRO 655257/12-12-2025, in atti del Comune di Arzergrande (PD) in data 18.12.2025 Prot.n. 11417/2025 (nota del Consorzio di Bonifica Bacchiglione di Padova del 18.12.2025 Prot.n. 130155/2025 di richiesta integrazione documenti da richiedere alla ditta), trasmessa alla ditta ed agli uffici interessati in data 18.12.2025 SUPRO 655440/18-12-2025.
- 19.12.2025 SUPRO 656562/19-12-2025, in atti del Comune di Arzergrande (PD) in data 19.12.2025 Prot.n. 11442/2025 (nota di riscontro del progettista in merito a incontro con Consorzio di Bonifica Bacchiglione di Padova).

- pec del Genio Civile di Padova in data 13.01.2026 Prot.n. 12656/2026, in atti del Comune di Arzergrande (PD) in data 13.01.2026 Prot.n. 299/2026 di comunicazione mancanza pratica edilizia urbanistica, pratica che è trasmessa al Genio Civile di Padova in data 16.01.2026 SUPRO 15506/16-01-2026.
 - 06.02.2026 SUPRO 48564/06-02-2026, in atti del Comune di Arzergrande (PD) in data 06.02.2026 Prot.n. 1036/2026 (integrazione documenti da parte della ditta), trasmessa agli enti ed uffici interessati in data 06.02.2026 SUPRO 48871/06-02-2026.
 - 12.02.2026 SUPRO 56463/12-02-2026, in atti del Comune di Arzergrande (PD) in data 12.02.2026 Prot.n. 1199/2026 (parere favorevole del Consorzio di Bonifica Bacchiglione di Padova in data 12.02.2026 Prot.n. 20298/2026, trasmessa al progettista ed agli enti ed uffici interessati in data 12.02.2026 SUPRO 56930/12-02-2026.
 - 19.02.2026 SUPRO 66798/19-02-2026, in atti del Comune di Arzergrande (PD) in data 19.02.2026 Prot.n. 1433/2026 (parere favorevole del Genio Civile di Padova in data 19.02.2026 Prot.n. 125080/2026, trasmessa al progettista ed agli enti ed uffici interessati in data 19.02.2026 SUPRO 66937/19-02-2026.
- Relativa ad una richiesta di Permesso a Costruire a Urbanizzare ai sensi dell'art. 4 L. 10/77 ed art. 76 L.R. 61/85 e art. 3-10-20 D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 aggiornato al D.Lgs n. 301 del 2002, per la realizzazione di un intervento di:

1) Piano Urbanistico Attuativo PUA in Variante alla scheda urbanistica n. 16 del vigente Piano degli Interventi (ex Variante n. 16 al PRG).

Ubicazione: Arzergrande (PD), Viale Stazione, in area urbanisticamente destinata:

- dal vigente Piano degli Interventi Comunale (P.I.) del P.A.T.I., 9^ Variante Parziale al Piano degli Interventi Comunale (P.I.), Adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n. 41 del 23.11.2020, pubblicata all'Albo Pretorio on-line in data 22.12.2020, Reg. Pubbl.n. 1033/2020 e Approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n.19 del 07.07.2021, pubblicata all'Albo Pretorio on-line in data 13.07.2021, Reg. Pubbl.n. 665/2021, entrata in vigore in data 29.07.2021 (15 giorni dopo la sua pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune avvenuta in data 13.07.2021 Reg.Pubb.n. 665/2021), a **Zona Residenziale "C1/17" all'interno di un Comparto, ed a Zona Residenziale "C1/5" all'interno di un Comparto**, come disciplinata dagli art. 6bis-8-10-12-13-14-15-16-17-21 delle relative Norme Tecniche Operative del P.I., da quanto previsto dal Repertorio Normativo allegato alle stesse.
- dal P.A.T.I. adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 20.04.2007, inserita nell'**Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) 40_IR_1 denominata Arzergrande**, ATO di tipo urbano a prevalenza residenziale ai sensi dell'art. 61 N.A., in Area a Edificazione Diffusa ai sensi dell'art. 14 N.A. del P.A.T.I., in area esondabile a scolo meccanico (PTRC art. 10) ai sensi dell'art. 7 N.A., in area a media pericolosità in riferimento al PAI ed in area esondabile o a periodico ristagno idrico ai sensi dell'art. 13 N.A.
- catastalmente censita al Foglio 4°, Mapp.n. 764-2069-1731 del C.T. del Comune censuario di Arzergrande (PD).

6) di Dare atto che gli elaborati grafici di progetto allegati alla presente deliberazione sono i seguenti:

- schema di convenzione urbanistica previsto ai sensi dell'art. 19, comma 2° della Legge Regionale n. 11/2004, regolante i rapporti tra il Comune e la ditta lottizzante; schema che ricalca, nelle linee fondamentali i termini già inclusi in altre convenzioni per lottizzazioni eseguite negli scorsi anni, con la precisazione che nel testo della bozza di convenzione verrà inserito che la ditta lottizzante corrisponderà al Comune di Arzergrande gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e il costo di costruzione in ragione della volumetria urbanistica del presente piano alla presentazione delle singole istanze di permesso a costruire dei singoli edifici.
- TAV. 1 (file .014) presentata in data 04.12.2025 Prot.n. 11014/2025.
- TAV. 1.1 (file .015) presentata in data 04.12.2025 Prot.n. 11014/2025.
- TAV. 2 (file .016) presentata in data 04.12.2025 Prot.n. 11014/2025.
- TAV. 2.1 (file .017) presentata in data 04.12.2025 Prot.n. 11014/2025.
- TAV. 3 (file .002) presentata in data 04.12.2025 Prot.n. 11014/2025.
- TAV. 4 (file .009) presentata in data 04.12.2025 Prot.n. 11014/2025.

- TAV. 5 (file .018) presentata in data 04.12.2025 Prot.n. 11014/2025.
- TAV. 6 (file .001) presentata in data 04.12.2025 Prot.n. 11014/2025.
- 12.02.2026 SUPRO 56463/12-02-2026, in atti del Comune di Arzergrande (PD) in data 12.02.2026 Prot.n. 1199/2026 (parere favorevole del Consorzio di Bonifica Bacchiglione di Padova in data 12.02.2026 Prot.n. 20298/2026, trasmessa al progettista ed agli enti ed uffici interessati in data 12.02.2026 SUPRO 56930/12-02-2026.
- 19.02.2026 SUPRO 66798/19-02-2026, in atti del Comune di Arzergrande (PD) in data 19.02.2026 Prot.n. 1433/2026 (parere favorevole del Genio Civile di Padova in data 19.02.2026 Prot.n. 125080/2026, trasmessa al progettista ed agli enti ed uffici interessati in data 19.02.2026 SUPRO 66937/19-02-2026.
- Analisi Storico Compositiva Edificio in Viale Stazione (file .006, .013) presentata in data 04.12.2025 Prot.n. 11014/2025.
- Norme Tecniche di Attuazione (file .007) presentata in data 04.12.2025 Prot.n. 11014/2025.
- Rilievo fotografico (file .008) presentato in data 04.12.2025 Prot.n. 11014/2025.

Mentre la restante documentazione allegata alla pratica edilizia presentata dalla ditta, data la rilevante mole non vengono materialmente allegati alla presente, ma conservati, con gli estremi di riferimento a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale - Edilizia Privata.

7) di Demandare al Responsabile del Settore 2° - Ufficio Tecnico Lavori Pubblici (già individuato precedentemente dall'Amministrazione Comunale), gli atti e adempimenti conseguenti ai sensi del D.Lgs 8 giugno 2001 n. 327/2001 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità), quale responsabile dell'Ufficio Espropri ai sensi dell'art. 6, dell'avvio del procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 11 (ad ora in questa fase di Adozione del Piano), dato atto che con il provvedimento di adozione e successiva approvazione del Piano Urbanistico in oggetto, comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere previste nel Piano in oggetto (art. 12, comma 1, lett. a), e l'esproprio afferenti alle aree incluse nel progetto per le quali non vi sia data adesione formale favorevole degli aventi titolo.

8) di Demandare al Responsabile del Settore 3° - Ufficio Tecnico Edilizia Privata, gli atti e adempimenti a quanto descritto all'art. 20 della Legge regionale 23 aprile 2004 n. 11:

- il deposito nella segreteria del Comune per giorni 10 ai sensi dell'art. 20 comma 3° L.R. 11/2004.
- la pubblicazione dell'avviso di deposito all'Albo Pretorio e mediante affissione di manifesti ai sensi dell'art. 20 comma 3° L.R. 11/2004.

9) di Procedere successivamente ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 20 commi 8ter-3-4-5-6-8 della Legge Regionale Veneta 23 Aprile 2004 n. 11.

I pareri, qualora espressi, sono stati sottoscritti digitalmente a norma di legge secondo quanto previsto dal D.Lgs 267/2000 art. 49 e art.147Bis ed allegati alla presente deliberazione.

OGGETTO	Adozione Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata presentato in data 04.12.2025 Prot.n. 11014/2025 e successive integrazioni (PUA PDC2025-03976) ai sensi del comma 8-ter, art. 20 della Legge Regionale 23.04.2004, n. 11.
----------------	--

Data lettura della presente delibera, viene approvata e sottoscritta

Il Sindaco
dott. Lazzarin Filippo

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Il Segretario Comunale
Borella Giulia

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.