



COMUNE DI CAMPODORO

PROVINCIA DI PADOVA

Verbale di Deliberazione della GIUNTA COMUNALE NR. 13 del 04-02-2021

OGGETTO: RIADOZIONE DEL P.U.A. denominato "RESIDENCE CAMPODORO"			
REFERTO DI PUBBLICAZIONE N. 108 Reg. Pubbl. Si certifica che copia del presente verbale viene pubblicata oggi 08-02-2021 all’Albo Pretorio, ove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi, fino al 23-02-2021 IL MESSO Altresì, contestualmente alla pubblicazione , viene trasmessa copia del presente verbale: ☐ per elenco ai Capigruppo Consiliari. CERTIFICATI DI ESECUTIVITA’ Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all’Albo pretorio del Comune ed è divenuta ESECUTIVA dopo 10 giorni dall’avvenuta pubblicazione, ai sensi dell’art. 134 del D.Lgs. 267/2000, il giorno IL SEGRETARIO COMUNALE Dott. Scarangella Luca	L’anno duemilaventuno addì quattro del mese di febbraio alle ore 12:00 nella Residenza Municipale, si è riunita la Giunta Comunale.		
	Eseguito l’appello risultano:		
	Cognome e Nome		Presente/Assente
	VEZZARO GIANFRANCO videoconferenza	Sindaco	Presente in
	GRANDIS ELENA videoconferenza	Assessore	Presente in
	MEZZARO LUCA videoconferenza	Assessore	Presente in
	Totale:		Presenti: 3 Assenti: 0
	Assiste alla seduta il Malvestio Cristina Segretario Comunale.		
Il Sig. VEZZARO GIANFRANCO nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, riconosciuta legale l’adunanza, dichiara aperta la seduta.			
Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:			
Sindaco F.to VEZZARO GIANFRANCO		Il Segretario Comunale F.to Dott. Malvestio Cristina	

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- Che con richiesta in data 23/06/2017 con prot. n° 4121 P.E. n. 1 / 46 / 2017 è stata proposto un piano di lottizzazione di iniziativa privata sull'area ricadente in VIA LISSARO su un'area catastalmente identificata al
- Catasto Terreni, Fg. 12, mappale n, 738
- Catasto Terreni, Fg. 12, mappale n, 739
- Catasto Terreni, Fg. 12, mappale n, 741
- Catasto Fabbricati, Fg. 12, mappale n, 847 (parte)
- Catasto Terreni, Fg. 12, mappale n, 851
- Catasto Terreni, Fg. 12, mappale n, 852 (parte)
- Catasto Terreni, Fg. 12, mappale n, 854
- Catasto Fabbricati, Fg. 12, mappale n, 861 (parte)
- Catasto Terreni, Fg. 12, mappale n, 908
- Catasto Terreni, Fg. 12, mappale n, 910

con le seguenti destinazioni urbanistiche:

C2 / Zona omogenea C2 le particelle catastalmente così identificate: Foglio 12 mapp. 738, 739, 741 , 847, 851, 852 (parte), 854 , 861 (parte), 908 e 910;

VIABILITA' DI PROGETTO le particelle catastalmente così identificate: Foglio 12 mapp. 852 (parte) , 861 (parte)

con i seguenti vincoli:

Siti sensibili in relazione all'installazione di impianti di telecomunicazioni, aree idonee della compatibilità idraulica;

Dato atto che i privati proprietari delle aree con la domanda e con lo schema di convenzione sottoscritta si sono dichiarati disponibili ad attuare il piano realizzando le opere di urbanizzazione primaria e secondaria in esso previste;

Vista la precedente D.G.C. n° 131/2019 con la quale veniva adottato il P.U.A. "RESIDENCE CAMPODORO" con prescrizioni;

Preso Atto che la ditta non ha provveduto a presentare la documentazione richiesta nei termini previsti in quanto doveva acquisire un'area che risultava di una ditta fallita e che, proprio per tale motivo ha richiesto la sospensione dei termini per completare la procedura di adozione del piano;

Ritenuto pertanto che le motivazioni siano tali da comportare la riadozione del piano attuativo;

Vista la documentazione allegata alla domanda stessa e le successive integrazioni pervenute;

Atteso che l'area destinata agli insediamenti compresa nell'ambito del Piano di lottizzazione, sviluppato secondo le indicazioni cartografiche del P.R.G. vigente, è stata oggetto di modesta ripermetrazione, con una conseguente modesta riduzione della capacità insediativa teorica del piano;

Acquisito il parere dell'Ufficio tecnico;

Preso Atto che:

- sull'area è stata sottoscritta una convenzione urbanistica trascritta all'Agenzia del territorio in data 3/12/2002 RG 51383 RP 34922 al fine di dare attuazione alle previsioni del P.R.G.;
- che nel corso del procedimento il professionista ha dichiarato che il fabbricato artigianale risulta dismesso, anche a seguito del fallimento del soggetto

sottoscrittore della convenzione e che non è intenzione della ditta richiedente procedere al mantenimento dell'uso del fabbricato ad uso artigianale;

- la dismissione del fabbricato comporta la possibilità di rendere l'area esente da attività produttive site in zona impropria rendendo così pienamente conforme l'area con la destinazione d'uso prevalente residenziale;
- il Piano si attuerà attraverso 3 distinte unità minime di intervento (U.M.I.E.) soggette a progetto edilizio con rilascio di un unico Permesso di Costruire per U.M.I.E., per le opere di urbanizzazione previste nel piano;
- ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. n. 1444 del 2.04.1968 e dell'art. 9 delle N.T.A. del P.R.G., vengono previste distanze diverse dai confini e dalle strade tramite la previsione planovolumetrica di cui alla Tav. 13.3 del presente progetto;
- con l'approvazione del P.U.A. in oggetto si prevede una trasformazione urbanistica non prevista dalle attuali disposizioni normative (trasformazione dell'area indicata come attività produttiva con intervento codificato in area a destinazione residenziale) ma che risulta coerente con le finalità più ampie del Piano regolatore comunale che individua l'area a prevalente il consolidamento della destinazione residenziale e che ciò comporta anche la necessaria ridefinizione degli obblighi convenzionali già assunti e il coordinamento dell'attività edilizia per giungere alla definizione futura residenziale dell'intero ambito attraverso la sottoscrizione della convenzione urbanistica proposta dall'Ufficio Tecnico comunale dalla ditta lottizzante;

Dato atto che per il Piano in questione l'Amministrazione Comunale non sosterrà alcun onere derivante dalla progettazione, dalla realizzazione delle opere e dall'acquisizione delle aree per effetto dei summenzionati impegni assunti dai privati proprietari che saranno regolati da apposita convenzione;

Viste le leggi n. 1150/1942, n. 10/1977, n. 47/1985 e il D.P.R. 380/2001;

Vista la legge Regionale n. 61 del 27 Giugno 1985;

Vista la L.R. n. 11/2004;

Vista la deliberazione di Giunta Regionale n. 3178 del 8 ottobre 2004, con la quale la Giunta Regionale ha approvato i primi Atti di Indirizzo della nuova legge di riforma urbanistica e che gli Atti di Indirizzo sono stati successivamente modificati:

- con deliberazione di Giunta Regionale n. 397 del 26 febbraio 2008 per una rettifica delle modalità di compilazione dei PTCP alle lettere f), g) ed e);
- con deliberazione di Giunta Regionale n. 3650 del 25 novembre 2008 per introdurre il nuovo testo sul limite quantitativo di superficie agricola trasformabile (lettera c) ed integrare il testo sull'edificabilità delle zone agricole (lettera d);
- con deliberazione di Giunta Regionale n. 3811 del 9 dicembre 2009 per introdurre il nuovo testo per la compilazione delle banche dati finalizzate alla redazione dei Piani di Assetto del Territorio (lettera a) e dei contenuti essenziali del Quadro Conoscitivo (lettera f);
- con deliberazione di Giunta Regionale n. 329 del 16 febbraio 2010 per integrare e modificare il testo sull'edificabilità delle zone agricole (lettera d);
- con deliberazione di Giunta Regionale n. 856 del 15 maggio 2012 per introdurre elementi di novità, integrazioni e modifiche al testo sull'edificabilità delle zone agricole (lettera d);

Visto che con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n° 127 del 30/08/2019 è stato approvato il P.A.T. e che dalla pubblicazione nel BUR 105 del 20/09/2019 il P.A.T. è efficace dal 5/10/2019;

Visto il P.R.G. vigente;

Visto il parere favorevole del Responsabile dell'Area Tecnica, reso ai sensi dell'art. 49 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs 18.08.2000, n. 267;

Dato atto che il presente provvedimento non comporta in questa fase impegni di spesa, talché non è richiesto il parere sulla regolarità contabile e l'attestazione dell'esistenza della copertura finanziaria a sensi dell'art. 183 del D.Lgs 18.08.2000, n. 267.

CON VOTI favorevoli unanimi,

DELIBERA

- **di ri-adottare**, ex art. 20 della L.R. 23.04.2004, n. 11 e succ. modifiche ed integrazioni, il Piano P.U.A. denominato "RESIDENCE CAMPODORO" in via VIA LISSARO composto dagli elaborati allegati alla presente deliberazione acquisiti con prot. 8152 del 30/10/2019 e gli elaborati riguardanti gli impianti di pubblica illuminazione, rete fognaria e acquedotto, e delle telecomunicazioni con prot. n° 3774 del 16/05/2019, prot. nn. 406 e 407 del 18/01/2021, che ne fanno parte integrante con le seguenti prescrizioni:

Aspetti Urbanistici:

- 1. la viabilità all'interno dell'Ambito 3 dovrà essere realizzata contestualmente all'attuazione delle opere di urbanizzazione dell'Ambito 1;**
- 2. la convenzione urbanistica sia accolta nei termini stabiliti dallo schema allegato alla deliberazione in quanto lo schema proposto non permette di coordinare gli interventi al fine di garantire la fruizione delle opere di urbanizzazione e il rispetto della normativa urbanistica;**
- 3. deve essere acquisito prima del termine di approvazione del piano l'assenso definitivo da parte degli enti gestori dei sottoservizi e delle infrastrutture interessate oltre all'assenso degli enti pubblici interessati;**
- 4. le aree degli standards da cedere/vincolare devono essere cedute per ogni attivazione dei vari comparti;**
- 5. la tipologia edilizia "in linea" è consentita fino al 40% del volume del SUA con un massimo di 8 alloggi;**
- 6. avendo il P.R.G. individuato nell'area un'attività impropria nell'area e non essendo stato dichiarato se l'attività è in essere o meno e considerato che è stato sottoscritto un atto d'obbligo per il mantenimento della seguente dotazione di standards: 210 mq di parcheggio e 150 mq di area a verde, si prescrive che finché permane la destinazione produttiva del fabbricato in zona impropria, dovranno essere garantiti tali standards, solo in attuazione del comparto (UMI) 3 la dotazione potrà essere modificata in base alla normativa futura vigente;**
- 7. vengano corretti gli elaborati grafici prima dell'approvazione per quanto riguarda sia la dotazione degli standards rilevando che sono stati reperiti 16 posti auto + 1 per invalidi e non 17 + 1, in considerazione della dimostrazione del rispetto del 75% della superficie (art. 20 c. 6 della L.R. 11/2004) e in considerazione delle precedenti prescrizioni;**
- 8. non essendo state corrette le norme tecniche secondo quanto indicato dall'Ufficio tecnico, si ritiene che le norme applicabili per la lottizzazione siano solo quelle dettate dagli strumenti urbanistici e normative di rango superiore;**

Aspetti edilizi:

- Tav. 20.1 - 13.4: le strade di progetto, nel rispetto del D.M. Infrastrutture e Trasporti n° 6792 del 5.11.2001, punto 5.2.3, devono essere costruite con la pendenza minima delle falde della carreggiata, ic, del 2,5 % (q = 0,025), con il colmo in mezzzeria (dorso di mulo), solo nel cul de sac appare corretto**

prevedere la possibilità che la pendenza sia con il colmo verso i margini laterali;

- **Tav. 17.2:** deve essere integrata la segnaletica nell'UMI 3 con il segnale di parcheggio Fig. 76 art. 120 "Parcheggio" e il segnale Fig. 79/a art. 120 "Sosta consentita a particolari categorie" integrata con la Fig. 130 art. 125 "Invalido" da collocare rispettivamente in vicinanza degli stalli di sosta; deve essere girato il cartello abbinato allo STOP, Fig. 47 Art. 116 "senso vietato", perché sia visibile da Via Lissaro, si invita ad adeguare la segnaletica stradale riguardante gli stalli di sosta per gli invalidi nel rispetto delle prescrizioni di seguito riportate;
- **Tav. 18.2:** La soluzione adottata risulta di massima sostenibile; si precisa che dagli stalli di sosta al marciapiede deve essere ricordato il punto di accesso e pertanto si ritiene che in corrispondenza del punto di accesso deve essere abbassato il marciapiede per agevolare l'accesso allo stallo. Si suggerisce, al fine di agevolare le manovre dei portatori di handycap di invertire gli stalli di sosta con lo stallo di ricarica auto elettriche, di duplicare lo stallo di sosta per gli invalidi come da Fig. 445/b Art. 149 così da permettere con un unico punto di sbarco di servire 2 stalli sfruttando gli slarghi non indicati come parcheggio $(1,4 \text{ (punto di sbarco)} + 2,2 \text{ (stallo)} + 2,4 \text{ (stallo)} + 0,64 \text{ (spazio non segnato)} = 2,5 \text{ (stallo)} + 1,6 \text{ (punto di sbarco)} + 2,5 \text{ (stallo)}$ e così anche da permettere manovre + sicure; per quanto riguarda lo stallo longitudinale, si ritiene di invertirlo con il primo posto più ad ovest nello stesso verso di marcia o al terzo o quinto nel senso di marcia inverso entrando dalla via e nel rispetto delle disposizioni di cui alla fig. 445/c Art. 149;
- **Tav. 14.2 - relazione idrogeologica - 22.1:** non sono coerenti gli elaborati grafici con quanto dichiarato nella relazione; si prescrive che venga realizzato un volume di invaso, utilizzando sia le tubazioni che l'area depressa di 274 mc; (allo stato risulta, anche in base ai dati del computo metrico che il volume sia di 51,84 mc (tubazioni) + 99,9 mc (bacino d'invaso) pari a 151,74mc).
- **Tav. 15.1:** si prescrive di ripristinare l'idrante in strada a seguito delle opere edilizie, sia rispettato il regolamento di fognatura e del servizio idrico. Salvo diversa indicazione di ETRA le tubazioni devono essere in PEAD e non PEBD; sia previsto l'adeguamento della rete fognaria e l'allaccio degli edifici esistenti all'interno del P.U.A. alla nuova rete fognaria nel rispetto del regolamento di fognatura in fase di esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- **Tav. 20.1:** le dimensioni dei sottofondi e del cassonetto stradale devono essere fatte in base ad una relazione geologico-geotecnica specifica nel rispetto delle NTC 2018 e regolamenti europei applicabili;
- **Tav. 1PG:** deve essere garantito il rispetto dell'illuminazione minima dei marciapiedi anche del tratto di marciapiede a nord nella traversa nord della lottizzazione;

Per quanto non rinvenibile si prescrive l'obbligo del rispetto del D.M. Infrastrutture e Trasporti n° 6792 del 5.11.2001 e s.m.i. (anche per quanto riguarda il raccordo dei marciapiedi che allo stato risulta mancare di un raccordo);

- di specificare che:

- 1) il P.d.L. prevede una precisa e puntuale previsione planovolumetrica e pertanto l'intervento può essere eseguito con SCIA così come stabilito dall'art. 23 del D.P.R. 380/2001;
- 1) il planivolumetrico per la parte che riguarda la nuova costruzione è vincolante esclusivamente per le indicazioni della sagoma dell'aspetto esteriore, mentre per

gli altri aspetti non ha carattere prescrittivo. Eventuali modifiche allo stesso comporta l'approvazione dell'intervento con P.d.C.;

- 2) l'eventuale subentro di norme per il principio di conservazione degli atti amministrativi non comporta la decadenza del Piano ma l'automatico adeguamento per la parte non conforme;

- **di dare mandato** all'Ufficio Tecnico Comunale affinché vengano avviate le procedure di deposito e di pubblicazione nelle forme e nei modi previsti dall'art. 20, comma 3 della L.R. 11/2004 s.m.i.;

- **di indicare** in anni 10 dalla data di approvazione del piano di lottizzazione da parte del Consiglio Comunale il termine di attuazione dello stesso, a norma di quanto disposto dall'art. 20, nono comma della L.R.11/2004 e s. m. i.;

- **di dichiarare** la presente deliberazione, a seguito di apposita ed unanime votazione, resa per alzata di mano nel rispetto dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. n. 267/2000, immediatamente eseguibile.

PARERI

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla Regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 comma 1° del D.Lgs. n. 267/2000:

Il Responsabile del Servizio
F.to MESSINA Massimo

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla Regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1° del D.Lgs. n. 267/2000:

Il Responsabile del Servizio Finanziario
F.to Pierobon Matteo
