



# COMUNE DI TEOLO

PROVINCIA DI PADOVA

ORIGINALE

## DELIBERAZIONE N° 46 in data 24/05/2018

### Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

**OGGETTO:** ADOZIONE VARIANTE PUNTUALE N. 4 AL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 11/2004 E S.M.I., PER MODIFICA ALLA SCHEDA NORMA E ALLE UNITA' MINIME DI INTERVENTO AREA DI ESPANSIONE C2 SITA IN VIA S. ANTONIO.

L'anno **2018**, il giorno **ventiquattro** del mese di **Maggio** alle ore **18:00**, nella **Sala consiliare comunale** di Palazzo Bazzi, in seguito a convocazione disposta con invito scritto e relativo ordine del giorno trasmesso ai singoli Consiglieri nei tempi e nelle forme previste dal Regolamento e pubblicate all'Albo Pretorio, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione **ordinaria**,

Seduta **pubblica**, di **prima** convocazione.

Al momento della trattazione dell'argomento risultano presenti:

N.	Cognome e Nome	P	N.	Cognome e Nome	P
1	VALDISOLO MORENO	presente	8	SEGANTIN LORELLA	presente
2	SANVIDO NEVIO	presente	9	QUAGLIATO GRAZIELLA	presente
3	TURETTA VALENTINO	presente	10	BEGHIN RICCARDO	presente
4	TURETTA MATTEO	presente	11	CARRARO GIACOMO	presente
5	GIORATO GIULIA CHIARA	presente	12	MONTELEONE GIOVANNI	presente
6	COCCHIO SILVIA	presente	13	FORMAGGIO DANIELE	presente
7	RICO LAURA	presente			

TOTALE PRESENTI: 13

ASSENTI: 0

Partecipa il Segretario Generale, **dott. Mario Visconti**;

Assume la presidenza il signor **Ing. Moreno Valdisolo** nella sua qualità di **Sindaco**

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'ordine del giorno e nomina scrutatori i consiglieri: **Turetta Valentino, Quagliato Graziella, Monteleone Giovanni**.

**OGGETTO: ADOZIONE VARIANTE PUNTUALE N. 4 AL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 11/2004 E S.M.I., PER MODIFICA ALLA SCHEDA NORMA E ALLE UNITA' MINIME DI INTERVENTO AREA DI ESPANSIONE C2 SITA IN VIA S. ANTONIO.**

**PREMESSO che:**

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 22.07.2015 il Comune di Teolo ha adottato, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004 e s.m.i., il Piano di Assetto del Territorio ed ha acquisito tutti i pareri di competenza previsti dalla normativa vigente e i documenti ed elaborati grafici relativi sono stati approvati in Conferenza di Servizi decisoria del 15.11.2016. Tutti i documenti del Piano di Assetto del Territorio sono stati adeguati ai pareri acquisiti e con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 47 del 06/04/2017 l'approvazione del P.AT. è stata ratificata ai sensi dell'art. 15 comma 6 della L.R. 11/2004 ed il piano è efficace dal 6 maggio 2017.
- a sensi della L.R. 11/2004, con l'approvazione del P.A.T., il vigente P.R.G. diviene Piano degli Interventi per le parti compatibili con il P.A.T. stesso.
- con verbale di deliberazione n. 33 del 09.04.2018 il Consiglio Comunale ha approvato la "Variante di adeguamento del P.R.G. vigente ai disposti del P.AT. - primo Piano degli Interventi (P.I.)".
- il previgente Piano Regolatore Generale del Comune di Teolo individuava un ambito di intervento identificato come "*progetto norma C2/7 Treponti sud*", avente una superficie territoriale complessiva pari a 36.986 mq. ed assoggettato a piano urbanistico attuativo;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 183 del 13.12.2005, esecutiva, il Comune ha adottato, in base al P.R.G., il "*Piano urbanistico attuativo (P.U.A.) relativo al comparto C2/7 TREPONTI SUD*";
- con successiva deliberazione n. 16 del 27 febbraio 2006, esecutiva, il Consiglio Comunale ha approvato il piano urbanistico attuativo sopra indicato;
- il piano urbanistico attuativo approvato dal Comune con la suddetta deliberazione consiliare prevedeva una volumetria complessiva a destinazione residenziale pari a 19.560 mc. da realizzare in un'area edificabile di 10.479 mq., utilizzando complessivamente, tra area edificabile, marciapiedi, viabilità, parcheggi di piano e di P.R.G., una superficie di 14.196 mq., e rimanendo un'area a verde pubblico di 21.367 mq., in conformità alle prescrizioni del vigente Piano Regolatore Generale;
- in data 11 maggio 2006, con atto n. 103.340 di Rep. e n. 16.089 di Racc. notaio dr. Giovanni Rizzi di Vicenza, le società "EURO D.T.S. s.a.s. di De Toni Silvano & C.", "Edilpadova s.r.l.", "Asso s.r.l." e "Ferrarese Costruzioni s.r.l.", nella loro qualità di proprietarie di aree rappresentanti l'87,78% del volume edificabile e comunque non meno del 51% del valore degli immobili del suddetto comparto C2/7, fu costituito, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n° 11/2004, il consorzio urbanistico – denominato "Consorzio Urbanistico Treponti" – al fine di dare attuazione alle previsioni del P.U.A. relativo al "*comparto C2/7 Treponti sud*";
- con successiva delibera 7 luglio 2006 del Consiglio Direttivo è stato disposto l'ingresso nel Consorzio Urbanistico dei signori Lucchetta Ivana, Enriette Laura, Enriette Antonella ed Enriette Antonio, venendosi così a determinare l'adesione al Consorzio medesimo della totalità delle ditte proprietarie di aree nell'ambito del comparto C2/7;
- in data 19 luglio 2007, con atto n. 7514 di Rep. e n. 3015 di Racc. notaio dr.

- Gianpiero Luca di Abano Terme, è stata stipulata tra il Comune di Teolo ed il "Consorzio Urbanistico Treponti" la *"Convenzione per l'urbanizzazione del piano di lottizzazione di iniziativa privata progetto norma C2/7 – Treponti sud"*;
- in data 12 novembre 2007 il Responsabile del Servizio Area Tecnica del Comune di Teolo ha rilasciato al "Consorzio Urbanistico Treponti" il permesso di costruire n. 103/2007 per i lavori di *"urbanizzazione area comparto C2 7 Treponti sud"*, permesso di costruire decaduto in data 15 ottobre 2011;
  - in data 14 ottobre 2008 il sig. Dovigo Antonio, nella sua qualità di Presidente del Consiglio Direttivo del "Consorzio Urbanistico Treponti", ha comunicato all'Amministrazione comunale che i lavori relativi al citato permesso di costruire n. 103/2007 sarebbero iniziati il successivo 15 ottobre 2008;
  - a seguito del rilascio del permesso ad urbanizzare sono intercorsi tra le parti (Comune e Consorzio) una serie di contatti ed incontri finalizzati a verificare la possibilità di modificare la composizione e l'articolazione planivolumetrica dell'intervento previsto dal piano attuativo approvato, al fine di rendere l'edificazione complessivamente meno impattante e, di conseguenza, maggiormente compatibile con il contesto ambientale in cui verrà ad inserirsi;
  - con deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 22 luglio 2009 avente ad oggetto *"Piano urbanistico attuativo "Comparto C 2/7 Treponti sud": approvazione accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 L.R. 23 aprile 2004, n. 11"* è stato approvato accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 che modifica alcuni parametri previsti nella scheda relativa all'ambito C2/7 del previgente P.R.G.: a parità di volume che rimane invariato è stato previsto l'aumento della superficie edificabile da 10.481 mq a 17.420 mq e la riduzione della superficie a spazi pubblici da 26.505 a 11.968, nonché la suddivisione dell'intervento in 2 stralci.
  - in data 16/09/2009 è stato sottoscritto tra le parti l'accordo sopraccitato e rimandava il recepimento dello stesso ad apposita variante al PI da approvare entro 36 mesi dalla data di sottoscrizione, fatte salve le determinazioni di competenza di altre amministrazioni;
  - con deliberazione della Giunta Comunale n. 10 del 19.02.2010, esecutiva, è stata adottata, in base all'accordo, la *"Variante in c.o. al P.C. n. 103/2007 del 12/11/2007 per lavori di urbanizzazione area comparto C2/7 Treponti sud. 1° stralcio. Adozione"*;
  - con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 07.04.2010, esecutiva, è stata approvata la *"Variante in c.o. al P.C. n. 103/2007 del 12/11/2007 per lavori di urbanizzazione area comparto C2/7 Treponti sud. 1° stralcio. Approvazione"*;
  - in data 3 aprile 2012, davanti al notaio dr. Gianpiero Luca di Abano Terme, è stata stipulata tra il Comune di Teolo ed il "Consorzio Urbanistico Treponti" l'*"Integrazione alla convenzione per l'urbanizzazione del piano di lottizzazione di iniziativa privata "S. Antonio" (progetto norma C2/7 – Treponti sud) aggiornamento generale del piano di lottizzazione conseguente all'accordo di pianificazione urbanistica del 16.09.2009, approvato con D.C.C. n. 51 del 22.07.2009"* relativamente alle opere di cui al 1° stralcio da realizzarsi entro 5 anni dalla data di inizio lavori;
  - in data 10 aprile 2012 il Responsabile del Servizio Area IV del Comune di Teolo ha rilasciato al "Consorzio Urbanistico Treponti" il permesso di costruire n. 23/2012 per i lavori di *"Variante al P.C. n. 103/2007 del 12/11/2007 (PE 201/2003) per realizzazione opere di urbanizzazione area comparto C2/7 Treponti sud"*.

- il sig. Dovigo Antonio, nella sua qualità di Presidente del Consiglio Direttivo del "Consorzio Urbanistico Treponti", ha comunicato all'Amministrazione comunale che i lavori relativi al citato permesso di costruire n. 23/2012 sarebbero iniziati in data 16 aprile 2012;
- nel corso degli anni parte dei consorziati sono stati oggetto di procedure fallimentari;

**PRESO ATTO** che alla data odierna il Piano Urbanistico Attuativo approvato con D.C.C. n. 183 del 13.12.2005 avente ad oggetto "*Piano urbanistico attuativo (P.U.A.) relativo al comparto C2/7 TREPONTI SUD*" e successiva variante approvata con D.C.C. n. 23 del 07.04.2010, avente ad oggetto "*Variante in c.o. al P.C. n. 103/2007 del 12/11/2007 per lavori di urbanizzazione area comparto C2/7 Treponti sud. 1° stralcio. Approvazione*" risultano decaduti come previsto dalla L.R. 11/2004;

**CONSIDERATO** che la precedente destinazione urbanistica dell'area prevista nel previgente P.R.G. è stata confermata sia dal PAT approvato e pertanto anche dal PI approvato con relativa scheda che contiene i parametri urbanistici;

**ACCERTATO** che alla data odierna permane l'interesse pubblico di ridurre l'impatto ambientale che si andrebbe a creare se la scheda relativa all'ambito C2/7 del previgente P.R.G. rimanesse invariata senza intervenire con le modifiche previste nell'accordo pubblico-privato sopraccitato;

**RITENUTO** pertanto necessario procedere all'adozione di una variante puntuale al P.I. ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;

**VISTA** la variante urbanistica predisposta dal Settore Urbanistica a firma dell'arch. Claudio Franchin in data 18/05/2018, costituita dai seguenti allegati:

- Allegato A - Scheda C2/7 Treponti sud - previgente PRG;
- Allegato B - Scheda Norma A2/2;
- Allegato C - Tavola grafica estratto PI vigente e adottato.

**ACCERTATO** che non risulta necessaria alcuna verifica del dimensionamento del Piano degli Interventi in quanto l'indice di edificabilità territoriale e il volume massimo realizzabile non vengono modificati mentre gli standard pubblici previsti sono superiori ai minimi previsti dalla L.R. 11/2004;

**VERIFICATO** che l'area oggetto di variante urbanistica al PI è ancora gestita dal Consorzio Urbanistico Treponti con sede a Noventa Vicentina in via Vittime delle Foibe, 74 e che pertanto, la presente delibera dovrà essere inviata ai diretti interessati;

**VERIFICATO** che l'area oggetto di variante urbanistica è soggetta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 e, come previsto dal "Regolamento dell'Ente" Parco Regionale dei Colli Euganei all'art. 131 - Pareri di compatibilità al Piano Ambientale, entro otto giorni dalla data di adozione di varianti al Piano degli Interventi, i Comuni trasmettono all'Ente Parco gli atti e gli elaborati adottati per ottenere il prescritto parere;

**DATO ATTO** che ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., della D.G.R. n. 791 del 31.03.2009 e D.G.R. n. 1646 del 07.08.2012 la presente variante puntuale è esclusa dalla procedura di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica in quanto coerente con il P.A.T. già verificato;

**DATO ATTO** che ai sensi della D.G.R. n. 1400/2017 la Valutazione di Incidenza Ambientale in questa fase non è dovuta come da dichiarazione allegata alla presente;

**DATO ATTO** altresì che il caso in esame non prevede modifiche della situazione idrogeologica già prevista nella vigente strumentazione urbanistica in oggetto e che pertanto non comporta trasformazioni territoriali tali da modificare il regime idraulico previsto dalla vigente normativa di cui alla D.G.R. n. 2948 del 06 ottobre 2009 e come da asseverazione di invarianza allegata alla presente;

**VISTO** l'art. 18 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;

**VISTO** il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;

## **SI PROPONE**

**1. DI ADOTTARE** ai sensi dell'art. 18 comma 8 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. la variante urbanistica puntuale costituita dai seguenti elaborati del 18/05/2018 redatti dal Settore Urbanistica a firma dell'arch. Claudio Franchin, costituita dai seguenti allegati quali parti integranti del presente atto:

- Allegato A - Scheda C2/7 Treponti sud - previgente PRG;
- Allegato B - Scheda Norma A2/2;
- Allegato C - Tavola grafica estratto PI vigente e adottato.

**2. DI DEMANDARE:**

- all'Ufficio Segreteria la comunicazione all'Ufficio Urbanistica dell'avvenuta pubblicazione all'albo pretorio online comunale della presente delibera per l'espletamento dei conseguenti atti di competenza, in particolare l'inoltro della stessa al Consorzio Urbanistico Treponti;
- all'Ufficio Segreteria la pubblicazione del presente atto e relativi allegati sulla sezione apposita del sito web comunale "AMMINISTRAZIONE TRASPARENTE", come previsto dall'art. 39 del D.Lgs 33/2013 in materia di trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio;
- all'Ufficio Urbanistica e Pianificazione gli adempimenti previsti dall'art. 18 comma 3 e seguenti della citata L.R. n. 11/2004;
- all'Ufficio Urbanistica e Pianificazione affinché provveda all'invio del presente provvedimento all'Ente Parco Colli Euganei per l'acquisizione del parere di compatibilità al Piano Ambientale.

**3. DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**VISTA** la proposta di deliberazione ad oggetto: ADOZIONE VARIANTE PUNTUALE N. 4 AL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 11/2004 E S.M.I., PER MODIFICA ALLA SCHEDA NORMA E ALLE UNITA' MINIME DI INTERVENTO AREA DI ESPANSIONE C2 SITA IN VIA S. ANTONIO;

**ACQUISITI** i pareri resi sulla proposta medesima ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli enti locali;

**DATO ATTO** che, dopo l'illustrazione della proposta da parte del **Sindaco** si registrano i seguenti interventi:

**Il Consigliere Beghin** evidenzia che si tratta di una vicenda che dura da 12 anni e che sin ora non si è visto niente, se non il degrado dell'area interessata. Evidenzia che si tratta di una cubatura notevole (20,000 mc) e che non sembra che le richieste di mercato siano tali da giustificare un intervento così impattante su un'area che aveva destinazione a parco pubblico. Preannuncia il voto contrario del suo gruppo.

**Il Consigliere Carraro** chiarisce che il voto contrario non è riferito alla variante in sé, ma ad un intervento che comunque non andava previsto già dall'inizio.

**Il Consigliere Formaggio** dichiara di non essere del tutto d'accordo con le posizioni espresse dal gruppo Teolo Civico 34, ritenendo che un intervento di questo genere potrebbe portare vantaggi alla comunità ed essere l'occasione per la sistemazione dell'intera area dal punto di vista urbanistico. Dichiara che potrebbe essere favorevole all'intervento se ci fossero adeguate garanzie anche in merito ai tempi di realizzazione dell'intervento e vantaggi per la comunità in termini di servizi. Evidenzia che comunque di verde nell'area interessata ne resta a sufficienza e che sarebbe disposto a ridiscutere l'accordo al fine di contemperare l'interesse degli investitori con quelli della comunità.

**Il Sindaco** fa presente che la variante è riferita ad un piano che era già nelle previsioni urbanistiche nel 2006, e che il progetto non gli sembra così impattante sul territorio anche considerando che sono previsti allargamenti della strada e la realizzazione della pista ciclabile.

**L'Assessore Sanvido** fa presente che la cubatura a suo tempo concessa costituisce un diritto acquisito che non si può togliere.

**Il Consigliere Carraro** evidenzia che la via Sant'Antonio non è allargabile in molti punti e che la proposta è finalizzata a far cassa con gli oneri di urbanizzazione.

**Il Sindaco - Presidente** mette ai voti la proposta:

Con voti favorevoli n. 9, astenuti n. 1 (Formaggio), contrari n. 3 (Beghin, Carraro, Monteleone);

**D E L I B E R A**

di approvare integralmente la sopra riportata proposta di deliberazione.

Successivamente, con voti favorevoli n. 9, astenuti n. 1 (Formaggio), contrari n. 3 (Beghin, Carraro, Monteleone), la presente deliberazione è dichiarata **immediatamente eseguibile** ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000.

<b>Oggetto:</b>	ADOZIONE VARIANTE PUNTUALE N. 4 AL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 11/2004 E S.M.I., PER MODIFICA ALLA SCHEDA NORMA E ALLE UNITA' MINIME DI INTERVENTO AREA DI ESPANSIONE C2 SITA IN VIA S. ANTONIO.
-----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, **T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali**, in ordine alla regolarità TECNICA della proposta in oggetto, si esprime parere:

FAVOREVOLE \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

NON FAVOREVOLE \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Teolo, li 18/05/2018

IL RESPONSABILE DELL'AREA

arch. Claudio Franchin

---

### PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE E COPERTURA FINANZIARIA

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, **T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali**, in ordine alla regolarità CONTABILE E COPERTURA FINANZIARIA della proposta in oggetto, si esprime parere:

FAVOREVOLE \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

NON FAVOREVOLE \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

La proposta di deliberazione NON comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Teolo, li 21/05/2018

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Rag. Luciana Rizzi



IL SINDACO  
( Ing. Moreno Valdisolo )

IL SEGRETARIO GENERALE  
( dott. Mario Visconti )

---

**ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE**

Questa deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on line – nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32, co. 1, della L. 18/06/2009, n. 69) - per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267.

Addi \_\_\_\_\_

Il Segretario Generale  
( dott. Mario Visconti )

---

**REFERTO PUBBLICAZIONE**

Nr. Pubblicazione

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line – nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32, co. 1, della L. 18/06/2009, n. 69) - per 15 giorni consecutivi, dal \_\_\_\_\_,  
al \_\_\_\_\_,

Teolo \_\_\_\_\_

Il dipendente incaricato  
( Stefano Bortoletto )

---

**ESECUTIVITA'**

Si certifica che la su estesa deliberazione è divenuta **ESECUTIVA** per decorrenza del termine, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Addi \_\_\_\_\_

il dipendente incaricato  
( Stefano Bortoletto )