



# COMUNE DI TEOLO

PROVINCIA DI PADOVA

ORIGINALE

## DELIBERAZIONE N° 11 in data 14/02/2019

### Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

**OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE C2 – SCHEDA NORMA N. 2/2 , AREA IN VIA SANT'ANTONIO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 20 DELLA LEGGE REGIONALE 23/04/2004, N°11 E S.M.I..**

L'anno **2019**, il giorno **quattordici** del mese di **Febbraio** alle ore **17:20**, nella **Sede comunale**, in seguito a convocazione, si è riunita la Giunta Comunale

Intervengono i Signori:

<b>VALDISOLO MORENO</b>	SINDACO	presente
<b>SANVIDO NEVIO</b>	ASSESSORE	presente
<b>TURETTA MATTEO</b>	ASSESSORE	assente
<b>GIORATO GIULIA CHIARA</b>	ASSESSORE	presente
<b>COCCHIO SILVIA</b>	ASSESSORE	assente

TOTALE PRESENTI: 3

ASSENTI: 2

Partecipa il Segretario Generale **dott. Mario Visconti** il quale provvede alla redazione del presente verbale

Il signor **Ing. Moreno Valdisolo** nella sua qualità di **Sindaco**, assume la presidenza e riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e invita la Giunta comunale a trattare il seguente argomento:

**OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE C2 – SCHEDA NORMA N. 2/2 , AREA IN VIA SANT'ANTONIO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 20 DELLA LEGGE REGIONALE 23/04/2004, N°11 E S.M.I.**

**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 acquisendo tutti i pareri di competenza previsti dalla normativa vigente; 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: il piano è efficace dal 6 maggio 2017 ed ha validità a tempo indeterminato;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 22.01.2019 il Comune di Teolo ha adottato la variante semplificata al PAT in recepimento della normativa sul contenimento di consumo di suolo di cui alla L.R. 14/2017 e D.G.R. 668/2018;
- che a sensi della L.R. 11/2004, con l'approvazione del P.A.T., il previgente P.R.G. è divenuto Piano degli Interventi per le parti compatibili con il P.A.T. stesso;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 30.03.2017 è stato approvato il Piano delle Acque;
- che 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.)" adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 30.03.2017;
- che sono state approvate n. 6 varianti puntuali al Piano degli Interventi rispettivamente con D.C.C. n. 24/2018, D.C.C. n. 44/2018, D.C.C. n. 45/2018, D.C.C. n. 72/2018, D.C.C. n. 96/2018 e D.C.C. n. 98/2018 ed è stata adottata n. 1 variante puntuale con D.C.C. n. 97/2018;
- che con delibere di Consiglio comunale n. 77 del 12.12.2017 e n. 62 del 31.07.2018 sono stati approvati 7 accordi pubblico-privati ritenuti di rilevante interesse pubblico;
- che con D.C.C. n. 72 del 25.09.2018 è stata approvata la 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 unità minime di intervento area di espansione C2 sita in via S. Antonio scheda norma 2/2 e controdeduzioni alle osservazioni pervenute – ditta Azzurra Immobiliare S.r.l.;
- che con deliberazione della Giunta comunale n. 183 del 13.12.2005 era stato adottato il precedente Piano di lottizzazione C2/7 - Treponti Sud ed approvato con deliberazione consiliare n. 16 del 27.02.2006;
- che con deliberazione della Giunta comunale n. 10 del 19.02.2010 era stata adottata la variante al sopraccitato Piano di lottizzazione C2/7 Treponti Sud, ed approvato con deliberazione consiliare n. 23 del 07.04.2010;
- che in data 11.05.2006, rep. 103340 del notaio Giovanni Rizzi, era stato costituito il "Consorzio Urbanistico Treponti" con sede legale in Noventa Vicentina (Vi) C.F. 95088270244;
- che la convenzione urbanistica del piano era stata stipulata con atto di rep. 7514 del notaio Gianpiero Luca in data 19.07.2007 tra il "Consorzio urbanistico

Treponti" ed il Comune di Teolo e integrata con atto pubblico in data 03.04.2012;

- che con deliberazione consigliere n. 51 del 22.07.2009 è stato approvato l'accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i. e che lo stesso è stato sottoscritto in data 16.09.2009;
- che con deliberazione della Giunta comunale n. 10 del 19.02.2010 era stata adottata la variante al sopraccitato Piano di lottizzazione C2/7 Treponti Sud ed approvata con deliberazione consiliare n. 23 del 07.04.2010;
- che il Piano di lottizzazione e relativa variante, nel frattempo, non hanno avuto completa attuazione per difficoltà legate alla crisi economica e alle vicende di alcune ditte facenti parte del Consorzio;
- che il precedente Piano di lottizzazione e relativa variante sono scaduti per decorrenza dei termini di validità del piano stesso nonché di validità della convenzione e degli impegni presi nell'accordo stesso;
- che di conseguenza il Consorzio è stato successivamente sciolto in data 20.01.2017 come da visura camerale;

**Vista** la proposta di Piano di lottizzazione presentata in data 28.09.2018, prot. n°16257, successivamente modificata in data 14.12.2018, prot. n°20920, dalla ditta Azzurra Immobiliare S.r.l., legalmente rappresentata dal sig. Garon Arnaldo, con sede a Selvazzano Dentro, via Manzoni n. 11, P.IVA 01316080280, proprietaria delle aree interessate;

**Considerato** che la ditta proponente ha dimostrato di essere proprietaria dell'area soggetta a PUA "C2 - scheda norma 2/2" e, quindi, di avere titolo alla presentazione dello stesso, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004 e s.m.i.;

**Verificato** che l'area residenziale "C2 - scheda norma 2/2", risulta così catastalmente censita:

Fg. 14 particelle n. 1436, 1437, 1446, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810;

**Esaminato** il progetto di piano, così come descritto e rappresentato dai seguenti elaborati, redatti dall'ing. Zerbinato Umberto e dott. geom. Ferriani Matteo presentati in data 28.09.2018 prot. n. 16257, e successivamente integrati in data 14.12.2018 prot. n. 20920 e in data 06/02/2019 prot. n. 2282:

- Tavola A - Relazione tecnica prot. del 28.09.2018
- Tavola B - Computo preventivo di spesa prot. del 06.02.2019
- Tavola C - Schema di convenzione urbanistica prot. del 06.02.2019
- Tavola D - Norme tecniche di attuazione prot. del 14.12.2018
- Tavola E - Prontuario per l'edificazione e la mitigazione prot. del 14.12.2018
- Tavola F - Documentazione fotografica prot. del 28.09.2018
- Tavola G - Quadro economico e costi prot. Del 06.02.2019
- Tavola 1 - Estratti vari prot. del 28.09.2018
- Tavola 2 - Stato di fatto - rilievo manufatti e perimetro ambito prot. del 28.09.2018
- Tavola 3 - Stato di fatto e vincoli - reti esistenti 1/2 prot. del 28.09.2018
- Tavola 4 - Stato di fatto e vincoli - reti esistenti 2/ 2 prot. del 28.09.2018
- Tavola 5 - Urbanizzazione prot. del 14.12.2018

- Tavola 6 – Sezioni e particolari costruttivi prot. del 28.09.2018
- Tavola 7 – Planivolumetrico prot. del 14.12.2018
- Tavola 8 – Sistemazione area a verde e piantumazioni prot. del 14.12.2018
- Tavola 9 – Sottoservizi e reti tecnologiche principali prot. del 14.12.2018
- Tavola 10 – Individuazione comparti di intervento prot. del 14.12.2018
- Tavola 11 – Aree da cedere al Comune prot. del 14.12.2018
- Tavola 12 – Vista aerea di inserimento ambientale prot. del 14.12.2018
- Tavola 13 – Tipologia recinzioni prot. del 28.09.2018
- Tavola 14 – Pubblica illuminazione prot. del 14.12.2018
- Tavola 15 – Rete raccolta acque meteoriche prot. del 14.12.2018
- Tavola 16 – Opere fuori comparto e particolari sezioni prot. del 14.12.2018
- Tavola 17 – Parcheggi e particolari aiuole prot. del 14.12.2018
- Tavola 18 – Area parco attrezzato prot. del 14.12.2018
- Tavola 19 – Segnaletica stradale e particolari intersezioni prot. del 14.12.2018
- Tavola 20 – Barriere architettoniche e particolari rampe prot. del 14.12.2018
- Dichiarazione di non necessità VInCA (Allegato E, F, relazione tecnica) prot. del 28.09.2018
- Rapporto ambientale preliminare per verifica assoggettabilità VAS (relazione, elenco autorità competenti, tavola 1, tavola 2) prot. del 28.09.2018
- Relazione geologica prot. del 28.09.2018
- Relazione sistemazione area a verde del 14.12.2018
- Stima dei costi di manutenzione area a verde del 14.12.2018
- Stima previsionale dei costi di manutenzione del 14.12.2018
- Impianti illuminazione pubblica (relazione e tavola grafica 1) del 14.12.2018
- Stima valori aree e costi canoni prot. del 14.12.2018
- Dichiarazione conformità superamento barriere architettoniche del 14.12.2018
- Dichiarazione impatto acustico del 14.12.2018;

**Preso atto** dei pareri ed autorizzazioni pervenuti da enti terzi:

- Autorizzazione idraulica consorzio di Bonifica Bacchiglione del 11.10.2018 prot. cons. n. 12745
- Parere Area V – Lavori pubblici in data 7.11.2018;
- Parere idraulico Consorzio di Bonifica Bacchiglione del 22.01.2019 prot. cons. n. 880 integrativo dei pareri idraulici del 07.12.2018 prot. cons. n. 14988 del 11.10.2018 prot. cons. n. 12741, del 16.09.2009 prot. cons. n. 10144 e del 05.09.2005 prot. cons. n. 10252;
- Parere Area VI – Servizio di Polizia Locale in data 16.01.2019;
- Autorizzazione paesaggistica rilasciata da Parco Colli Euganei in data 05.02.2019 prot. 6539/2018/0666;

**Preso atto** dei principali parametri urbanistici e di progetto che caratterizzano il piano di lottizzazione di seguito sinteticamente elencati:

Aree interne al comparto di lottizzazione:

- Superficie fondiaria edificabile	mq	17.450
- Aree per viabilità carrabile, pedonale, ciclopedonale (in cessione)	mq	6.427
- Aree standard a parcheggio totale di progetto (in cessione)	mq	1.593
- Rete di smaltimento acque meteoriche, compreso i bacini le vasche di accumulo per l'invarianza idraulica (in cessione)	mq	1.875
- Aree standard a verde (in cessione)	mq	392
- Aree verdi di quartiere attrezzate e con percorsi ciclo-pedonali	mq	7478

Totale superficie territoriale mq 35.215

Totale aree in cessione	mq	17.765
Indice territoriale	mc/mq	0,5554
Indice fondiario	mc/mq	1,12
Volume massimo realizzabile	mc	19.560
Abitanti teorici insediabili	n.	130

**Dato atto che:**

- gli elaborati e documenti presentati risultano conformi a quanto previsto dall'art. 19 della L.R. 11/04 e s.m.i., alle previsioni di legge e regolamenti nonché ai contenuti della scheda norma 2/2 recepita nella Variante al P.I. approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. D.C.C. n. 72 del 25.09.2018;
- la proposta di PUA presentata risulta rispettosa di quanto previsto, in termini di standard, dalla normativa vigente;
- l'area su cui insiste il PUA presentato è sita all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 2 c. 1 lettera e) della L.R. 14/2017, come da tavola grafica allegata alla D.C.C. n. 5/2019;

**Considerato** che per il procedimento di approvazione del piano attuativo per l'ambito di trasformazione "C2 - Scheda Norma 2/2" di area residenziale in località via Sant'Antonio, dovrà essere espletata la procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ai sensi della normativa vigente comunitaria, nazionale e regionale;

**Preso atto che:**

- a) gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno scomputati in fase di rilascio di del Permesso di Costruire per ogni singolo lotto;
- b) l'ammontare del contributo sul costo di costruzione verrà corrisposto in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire;

**Ritenuto** che nulla osti all'accoglimento della proposta di P.U.A. suddetto e, quindi, di procedere all'adozione del Piano di Lottizzazione relativo all'ambito di trasformazione "C2 - Scheda norma 2/2" di area residenziale in località Sant'Antonio, ai sensi dell'articolo 20 della Legge Regionale 23/04/2004, n° 11 e s.m.i. così come proposto e risultante dalla documentazione;

**Visti e richiamati:**

- la vigente normativa nazionale e regionale in materia;
- la Legge Regionale 23 aprile 2004, n°11 e s.m.i., "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";
- il D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- la Legge 106/2011 e s.m.i.;
- la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n°152 e s.m.i., "Norme in materia ambientale";
- la Legge 7 agosto 1990, n°241 e s.m.i. "Nuove norme sul procedimento amministrativo";
- la L.R. 14/2017 e successive delibere regionali attuative;
- il vigente P.I. e le relative Norme Tecniche Operative;
- i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1°, del D.Lgs. 18/08/2000, n°267;
- il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18/08/2000, n°267;
- l'art. 134, comma 4°, del citato D.Lgs. n.°267/2000;

## **S I P R O P O N E**

- 1. di adottare**, ai sensi dell'articolo 20 della Legge Regionale 11/2004 e s.m.i., il Piano urbanistico attuativo relativo all'ambito di trasformazione C2 – scheda norma 2/2, area residenziale in via Sant'Antonio, così come proposto dalla società Azzurra Immobiliare S.r.l. con sede a Selvazzano Dentro, via A. Manzoni n. 11, P.IVA 01316080280, proprietaria delle aree interessate e costituito dagli elaborati illustrati in premessa;
- 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;
  - 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.vo 33/2013 in materia di trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio;
  - all'Ufficio Urbanistica gli adempimenti previsti dall'art. 20 comma 3 e seguenti della citata L.R. n. 11/2004;
  - all'Ufficio Urbanistica affinché provveda all'inoltro dei documenti necessari alla Regione Veneto per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- 3. di approvare** la convenzione urbanistica pervenuta in data 06/02/2019 prot. n. 2282;
- 4. di stabilire** che l'Amministrazione Comunale potrà disporre la revoca del Piano qualora la ditta lottizzante non provveda alla sottoscrizione della convenzione entro un anno dalla data dalla quale il Piano acquisisce efficacia;
- 5. 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.

## LA GIUNTA COMUNALE

**VISTA** la proposta di deliberazione ad oggetto: ADOZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE C2 - SCHEDA NORMA N. 2/2 , AREA IN VIA SANT'ANTONIO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 20 DELLA LEGGE REGIONALE 23/04/2004, N°11 E S.M.I.;

**VALUTATE** le motivazioni indicate;

**RITENUTO** di approvare la proposta di cui sopra;

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

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

Con voti favorevoli n. 3;

### DELIBERA

**di approvare** integralmente la sopra riportata proposta di deliberazione;

**di dare comunicazione** della presente deliberazione ai Capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli enti locali;

**di dichiarare**, con separata unanime votazione, immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell'art. 134 - 4° comma - del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli enti locali.

Oggetto: ADOZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE C2 - SCHEDE NORMA N. 2/2 , AREA IN VIA SANT'ANTONIO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 20 DELLA LEGGE REGIONALE 23/04/2004, N°11 E S.M.I..

**PARERE DI REGOLARITA' 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, per le seguenti motivazioni

---

---

---

Teolo, li 12/02/2019

IL RESPONSABILE DELL'AREA  
arch. Claudio Franchin

---

**PARERE DI REGOLARITA' 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** della proposta in oggetto, si esprime parere

FAVOREVOLE

---

---

---

NON FAVOREVOLE, per le seguenti motivazioni

---

---

---

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

Teolo, li 14/02/2019

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO  
Rag. Luciana Rizzi

---

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO  
( Ing. Moreno Valdisolo )

IL SEGRETARIO GENERALE  
( dott. Mario Visconti )

---

**ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO**

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.

Viene trasmessa in elenco in data odierna ai capigruppo

Addì 21/02/2019

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.

Addì \_\_\_\_\_

il dipendente incaricato  
( Stefano Bortoletto )