



REGIONE DEL VENETO
Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11
Comitato
previsto ai sensi del II comma dell'art. 27

Argomento n. **380** in data **10.09.2008**

O M I S S I S

P A R E R E

Oggetto: Comune di Campodoro (PD)
Piano Regolatore Generale
Variante parziale parte nord

PREMESSE:

- Il Comune di Campodoro (PD), è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 3326 in data 30.9.1997.
- Con deliberazione di Consiglio n. 11 del 26.2.2005, esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato una Variante Parziale al Piano Regolatore Generale, trasmessa per la superiore approvazione con nota n. 8085 in data 16.12.2005, acquisita agli atti della Regione in data 16.12.2005.
- La procedura di pubblicazione e deposito della variante è regolarmente avvenuta, come si evince dalla documentazione prodotta, ed a seguito di essa sono pervenute n. 29 osservazioni nei termini e n. 4 fuori termine, e 7 in Provincia, a cui il Comune ha controdedotto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 18.11.2005.
- L'avviso di deposito della variante al PRG è stato inviato alla Provincia di Padova, la quale ha comunicato con nota di protocollo n. 54615 del 17.5.2005 che tale avviso è stato regolarmente affisso all'albo pretorio per 30 giorni consecutivi presso la Segreteria Provinciale.
- Direttamente in Regione non sono pervenute osservazioni.

VERIFICHE TECNICO-AMMINISTRATIVE

Compatibilità idraulica

- il Comune ha trasmesso lo studio di compatibilità idraulica al Consorzio di Bonifica Pedemontano Brenta, il quale con nota n. 7858 del 17.5.2007 ha espresso un parere favorevole con prescrizioni;

- il Genio Civile di Padova con nota n. 451755 del 10.8.2007 ha espresso parere favorevole della verifica sulla compatibilità idraulica;
- pertanto con riferimento alla D.G.R. n. 3637/2002 ed in particolare all'obbligatorietà di acquisire il nullaosta preventivo del Genio Civile in merito alla compatibilità idraulica, si evidenzia che tale procedura è stata seguita dal Comune.

Accordo di Pianificazione coordinata LR 35/2002

- la variante, non trattando il tema delle zone produttive, non è soggetta alla procedura di cui all'art. 1, comma 3 della LR 27.12.2002 n. 35, riguardante l'obbligo di procedere alla preventiva sottoscrizione dell'accordo di pianificazione con la Provincia.

VISTI GLI ELABORATI TRASMESSI:

- Relazione
 - Tav.13.1/N PRG territorio comunale nord PRG Vigente – individuazione aree oggetto di variante scala 1:5.000;
 - Tav. 13.1/N PRG territorio comunale nord PRG modificato scala 1:5.000;
 - Tav. 13.3/N-01 PRG Territorio comunale nord PRG Vigente zona significativa "Bevadoro". Individuazione aree oggetto di variante scala 1:2.000;
 - Tav. 13.3/N-01 PRG territorio comunale nord PRG modificato – Zona significativa "Bevadoro" scala 1:2.000;
 - Tav. 14 verifica dimensionamento vigente;
 - Tav.14 verifica dimensionamento modificato;
- La variante consiste nelle proposte delle seguenti modifiche al PRG:

ZONIZZAZIONE

Si condividono le seguenti proposte con le eventuali prescrizioni:

Var. n. 1 : si propone la riclassificazione di una ZTO residenziale CI/II, comprensiva di due lotti liberi, in ZTO D3/1 turistico ricettiva e il conseguente adeguamento normativo. Superficie mq 1665. si condivide.

Var. n. 2 A sud dell'edificio monumentale della "Torre Rossa" viene individuato un' area a parcheggio (95/54) al posto della fascia di rispetto a parcheggio. Sup. mp 1.085. si condivide.

Var. n. 3 A sud dell'edificio della località "Torrerossa" è localizzato il manufatto produttivo del quale si prevede la dismissione e la riconversione in senso residenziale per un indice territoriale di mc/mq 1,50, e la realizzazione di un parcheggio, su un'area agricola, di mq. 1.138. si condivide.

Var. n. 4 In località "Torrerossa, tra il fiumicello Ceresone e la strada provinciale 12 in zona agricola, sono situati alcuni edifici di pregio, due dei quali classificati con grado di tutela 4, per i quali si ritiene opportuno il recupero in senso residenziale. Si condivide e si prescrive al comune di ampliare la C1.1/6 anche all'edificio posto a sud non compreso nell'ambito di variante.

Var. n. 5 In località "Torrerossa, prospiciente alla strada provinciale 12, si individua una ZTO CI/I, al posto di una ZTO E, che prevede tre lotti di intervento diretto, ciascuno di mc. 800.

Nonostante le modeste dimensioni ,ma visto il contesto di riferimento, si prescrive la classificazione da C1 a C2 dell'area. Il comune ha verificato che la linea elettrica che attraversa l'area è di portata inferiore a 132 KW (L.R. 27/1993)

Var. n. 6 In località "Torrerossa, si trasforma una ZTO E in fascia di rispetto. Si condivide.

Var. n. 7 ad est di ville Tretti viene classificato un edificio meritevole di tutela con grado 6. Si condivide.

Var. n. 8 A nord dell'abitato di Bevadoro, si propone la riclassificazione di una zona E in una zona residenziale di espansione (C2.1/51). Sup. mq 7.904 e indice territoriale di mc/mq 1,00. Si condivide

Var. n. 9 A nord dell'abitato di Bevadoro, si propone la riclassificazione di una zona E in una zona residenziale (C1.1/8) che prevede un lotto ad intervento diretto di mc. 800. Non si condivide in quanto artificiosa estensione dell'esistente.

Var. n. 10 A nord dell'abitato di Bevadoro, si propone la riclassificazione di una zona E in una zona residenziale di espansione (C2.1/50). Sup. mq. 6.209 e indice territoriale di mc/mq 1,00. Si condivide con la prescrizione che la viabilità di accesso avvenga dall'ambito di espansione esistente ad ovest, e non sia creato un nuovo accesso sulla viabilità comunale esistente.

Var. n. 11 A ovest dell'abitato di Bevadoro, si propone la riclassificazione di una zona E in una zona residenziale di espansione (C2.1/49). Sup. mq. 5.475 e indice territoriale di mc/mq 1,00. Si condivide con la prescrizione che la zto C2.1/49 sia estesa anche al lotto limitrofo di 800 mc, in modo da programmare una accessibilità efficiente alla nuova zona di espansione.

Var. n. 12 All'interno della ZTO A/14 si individua una superficie a parcheggio di mq. 1418. Si condivide.

Var. n.13 All'interno dell'abitato di Bevadoro, si propone la riclassificazione della ZTO 84/2 (impianti sportivi di base) in una zona residenziale di espansione (C2./54). Sup. mq 3.727 e indice territoriale di mc/mq 1,00. Si condivide.

Var. n. 14 A sud dell'abitato di Bevadoro, si propone la riclassificazione di una zona E in una zona residenziale di espansione (C2/45). Sup. mq. 16.790 e indice territoriale di mc/mq 1,00. Si condivide la volontà di chiudere un bordo edificato esistente, si prescrive però la riduzione di estensione adiacente il vincolo cimiteriale.

Var. n. 15 All'interno dell'abitato di Bevadoro, si propone la riclassificazione della ZTO 9/2 e 10/4 (istituzioni religiose) in una zona residenziale (C2/48). Sup. mq. 3.355 e indice territoriale di mc/mq 1,00. L'ambito comprende una ZTO 25/4 destinata a piazza. Si condivide.

Var. n.16 All'interno dell'abitato di Bevadoro, si propone la riclassificazione di una zona E in una zona residenziale di espansione (C2/47). Sup. mq. 3.595 e indice territoriale di mc/mq 1,00. Si condivide.

Var. n.17 A sud dell'abitato di Bevadoro, si propone la riclassificazione di una zona E, una ZTO 82/2 (area per gioco di bambini) e ZTO 23/1 (area attrezzata per manifestazioni in due zone residenziali di espansione (C2/53 e C2/46) rispettivamente di Sup. mq. 2.227 e mq. 6.143, ciascuna di indice territoriale di mc/mq 1,00. Si condivide.

Var. n.18 A nord del territorio comunale si individua una fascia di rispetto su viabilità comunale. Si condivide.

Var. n.19 si attribuisce il grado 6 di tutela all'edificio individuato. Si condivide.

Si propone di modificare la classificazione delle attività produttive esistenti all'interno delle zona A, B, C1 e C2 individuate con la denominazione di "Attività produttive da bloccare", in "attività da Trasferire", in modo da recuperare in senso residenziale, dei sedimi così compromessi. Si concorda.

Modifiche ai testi normativi delle NTA

Vengono inoltre proposte modifiche al testo normativo delle NTA, al fine di adeguare il testo normativo alle norme regolamentarie e legislative in materia e rendere coerenti le specifiche previsioni della variante con l'apparato normativo. In particolare viene introdotta una nuova zonizzazione ZTO D3 a destinazione turistico ricettiva. Si concorda con la formulazione proposta.

Dimensionamento

La variante produce un incremento di nuovi abitanti teorici di 1103 unità (tav. 14 Verifica del dimensionamento, PRG modificato). "La dotazione di aree a servizi risulta compatibile con il bilancio dei parametri derivati dall'aggiornamento della Tavola 14" (relazione pag. 11).

OSSERVAZIONI

In merito alle osservazioni controdedotte dal Comune si fornisce il seguente quadro:

N.	nominativo	descrizione	parere comune	Parere regione
1	CIOFFI GIUSEPPE, PROT. N° 2616 DEL 16 APRILE 2005	L'osservante, con varie argomentazioni talvolta non pertinenti, si oppone alla classificazione a parcheggio di una porzione di area di sua proprietà. Rileva una ipotesi di procedimento espropriativi in carenza di comunicazioni. Indirizza l'osservazione a Enti estranei al procedimento	Si propone di NON accogliere l'osservazione, in quanto priva di consistenti motivazioni urbanistiche. Si rileva comunque: 1. Non si induce alcun procedimento espropriativo perché la classificazione a parcheggio può costituire un solo vincolo d'uso non necessariamente	Si concorda con il comune

			finalizzato all'esproprio. 2. Il parcheggio di previsione consentirebbe di liberare la corte monumentale dalla presenza di autovetture che attualmente la ingombrano.	
2	ZEBELE GIORGIO, PROT. N° 2670 DEL 19 APRILE 2005	L'osservante, chiede: 1. L'inserimento di un lotto libero di mc. 800 in area di proprietà; 2. Di rettificare una sovrapposizione di confine fra la ZTO C1/13 e ZTO C2/51; 3. L'accorpamento alla ZTO C2/18 di una nuova area attualmente agricola;	Si propone di accogliere PARZIALMENTE l'osservazione, in quanto: 1. Non è accoglibile per il contesto già addensato; 2. Si accoglie perché apporta un contributo positivo alla variante; 3. Non si accoglie perché urbanisticamente non coerente con l'approccio di variante.	Si condivide con il comune
3	CARLANA ALESSANDRO, PROT. N° 2689 DEL 20 APRILE 2005	L'osservante, propone la riduzione dello spessore della fascia a parcheggio antistante la ZTO C1/1.7. Motiva la richiesta con l'impossibilità di realizzare la cubatura già prevista dal PRG.	Si propone di accogliere l'osservazione, in quanto urbanisticamente motivata. La riduzione dello spessore dell'area a parcheggio non riduce i posti macchina previsti.	si concorda. Si veda quanto espresso nel parere per la var. n.5. Vedi oss.9
4	FACCO MARIO, PROT. N° 2712 DEL 21 APRILE 2005	L'osservante, con riferimento alla normativa prevista per le attività produttive da trasferire chiede: 1. Indice di mc/mq 1,5 applicato sulla superficie territoriale (e non fondiaria);; 2. Nel caso questa proposta non fosse accettata che si computi comunque la volumetria esistente; 3. Che, nel suo caso specifico, sia praticabile la procedura di permesso di costruire con intervento diretto.	Si propone di accogliere PARZIALMENTE l'osservazione, in quanto: 1. Non accoglibile perché questo parametro creerebbe condizioni diseguali per altri cittadini; 2. Non accoglibile perché creerebbe condizioni disuguali; 3. Si accoglie per i caratteri specifici del sito e per la presenza delle principali opere di urbanizzazione.	Si concorda con il comune
5	SPINELLI GIUSEPPE, PROT. N° 2760 DEL 22 APRILE 2005 e PROT. N° 6875 DEL 21 ottobre 2005 (integrazione)	L'osservante, chiede che al fabbricato in proprietà privo di classificazione sia attribuito il grado di tutela "6". Integra l'osservazione con motivazioni coerenti ed esauritive. VEDI OSS.44FT	Si propone di accogliere l'osservazione, in quanto urbanisticamente compatibile e adeguatamente documentata.	Si concorda con il comune
6	SPINELLI GIUSEPPE, PROT. N° 2761 DEL 22 APRILE 2005	L'osservante, chiede l'attribuzione di un lotto libero pari a mc. 800 mediante l'individuazione di una nuova ZTO C1.1/16.	Si propone di NON accogliere l'osservazione, in quanto urbanisticamente impropria e non coerente.	Si concorda con il comune
7	MARCHESINI LUIGI, PROT. N° 2802 DEL 23 APRILE 2005	L'osservante, chiede che la ZTO C2/47, già classificata residenziale di espansione, sia riclassificata	Si propone di accogliere l'osservazione, in quanto favorisce la riduzione della capacità	Si concorda con il comune

		come agricola	residenziale complessiva del PRG.	
8	FURLAN STEFANO, PROT. N° 2808 DEL 23 APRILE 2005 e PROT. N° 3804 DEL 31 MAGGIO 2005 (integrazione)	L'osservante, chiede che la propria attività artigianale sia classificata come attività produttiva con intervento codificato, secondo i parametri della scheda allegata.	Si propone di accogliere PARzialmente l'osservazione, in quanto coerente con l'approccio pianificatorio del PRG. Si prescrive, tuttavia, che non meno del 60% della superficie in ampliamento sia destinata a magazzino, logistica finitura e assemblaggio.	Non si concorda e si demanda alla procedura prevista dal DPR 447/98
9	BASSO GIUSEPPE, PROT. N° 2824 DEL 26 APRILE 2005	L'osservante, chiede l'attribuzione di un lotto libero in estensione alla ZTO C1.1/7. Motiva la richiesta per la presenza delle principali opere di urbanizzazione lungo la viabilità pubblica di affaccio, impegnandosi alla sua sistemazione e alla sua realizzazione di un adeguato marciapiede.	Si propone di accogliere l'osservazione, in quanto urbanisticamente motivata.	Si concorda con il comune
10	RAMANZIN AGNESE E MANZOTTI ROBERTO, PROT. N° 2890 DEL 29 APRILE 2005	L'osservante, chiede di classificare in senso produttivo un'ampia area attualmente agricola.	Si propone di NON accogliere l'osservazione, in quanto urbanisticamente non coerente. Una porzione dell'area richiesta risulta già classificata dalla variante.	Si concorda con il comune
11	GUERRA ALDO E ALTRI, PROT. N° 2927 DEL 30 APRILE 2005	L'osservante, chiede lo stralcio della fascia di rispetto da una viabilità di accesso esclusivo alla proprietà	Si propone di accogliere l'osservazione, in quanto il sedime stradale consiste in una viabilità privata di accesso esclusivo.	Si concorda con il comune
12	MASIERO GIANNI E ALTRI, PROT. N° 2930 DEL 30 APRILE 2005	L'osservante, chiede: 1. lo stralcio della ZTO D3/1 e la realizzazione di un parcheggio; 2. Il raddoppio dello standard di parcheggio di tutte le zone residenziali; 3. Lo stralcio della ZTO C2/48 a Bevadoro e il suo ripristino a fini pubblici; 4. Lo stralcio della ZTO C2/54 e il ripristino a fini pubblici; 5. L'aumento di cubatura per la proprietà della Fondazione che gestisce la scuola materna di Campodoro; 6. Che siano ridotti gli oneri di urbanizzazione per interventi su abitazioni in zona agricola.	Si propone di accogliere PARzialmente l'osservazione, per quanto riguarda: • I punti 1, 3 e 5 non si accolgono perché in contrasto con l'indirizzo di variante; • Il punto 2 non si accoglie perché la quantità di parcheggio viene affrontata e risolta con l'osservazione dell'U.T.C. accolta n. 29; • Il punto 4 si accoglie parzialmente con l'esclusione dell'area di proprietà comunale. Il punto 6 non è pertinente con la variante. La sollecitazione è comunque all'attenzione della Giunta Comunale.	Si concorda con il comune

13	PICCOLO LORENZO E PAOLO, PROT. N° 2949 DEL 2 MAGGIO 2005	L'osservante, chiede che per la ZTO C2/48 sia aumentato l'indice edificabile da mc/mq 1,00 a mc/mq 1,50.	Si propone di NON accogliere l'osservazione, perché urbanisticamente immotivata.	Si concorda con il comune
14	LOVISON IGINO, PROT. N° 2957 DEL 2 MAGGIO 2005	L'osservante, chiede l'inserimento di una zona di espansione residenziale da classificarsi ZTO C2/56 ad ovest e contigua al centro edificato. Argomenta la proposta con considerazioni urbanisticamente pregnanti.	Si propone di accogliere l'osservazione, in quanto coerente con l'approccio pianificatorio della variante. La viabilità di previsione nord-sud non può tuttavia interessare un altro Comune.	Non si concorda in quanto l'osservazione non interessa un ambito compreso nella seguente varinate.
15	LAGO DAVIDE, PROT. N° 2960 DEL 2 MAGGIO 2005	L'osservante, chiede: 1. lo stralcio della previsione del parcheggio in località Torrerossa (VAR 2); 2. lo stralcio dell'area a parcheggio antistante la casa natale di Don Renato Zigiotti (VAR 12); 3. lo stralcio della VAR 13 che trasforma una zona servizi in continuità con la Parrocchia San Leonardo di Bevadoro; 4. lo stralcio della VAR 15.	Si propone di accogliere PARZIALMENTE l'osservazione. 1- non si accogliere 2- si accoglie parzialmente come oss.20 3- si accoglie parzialmente come oss.12 4- non si accoglie	Si concorda con il comune in riferimento anche a quanto esposto nel parere riferito alla var. n.11.
16	SCUOLA MATERNA ORAZIO TRETTI, PROT. N° 2970 DEL 2 MAGGIO 2005	L'osservante, attraverso una serie argomentata di considerazioni complessivamente condivisibili, chiede con priorità decrescente: 1. L'aumento dell'indice di edificabilità del comparto mediante lo stralcio di tutte le zone a servizi; 2. il mantenimento del perimetro del comparto e la sola cessione del terreno per servizi senza la realizzazione delle opere previste a verde attrezzato; 3. il convenzionamento ai sensi dell'ex art. 86 L.R. 61/85, delle quote di standard eccedenti i limiti dovuti.	Si propone di accogliere PARZIALMENTE l'osservazione, condividendo la proposta di cui al precedente punto n. 2, e secondo quanto previsto nel grafico sub 2, allegato all'osservazione.	Si concorda con il comune
17	CIOFFI GIUSEPPE, PROT. N° 2982 DEL 2 MAGGIO 2005	L'osservante, chiede, per il complesso monumentale la Torre Rossa la classificazione in senso turistico ricettivo ai sensi della L.R. 24/1988.	Si propone di NON accogliere l'osservazione, in quanto non pertinente con la variante adottata ai sensi della L.R. 61/85.	Si concorda con il comune
18	ARCARO ALESSANDRO, PROT. N° 3008 DEL 3 MAGGIO 2005	L'osservante, chiede lo stralcio della classificazione di lotto libero e la riduzione a verde privato del corrispondente sedime	Si propone di accogliere l'osservazione, in quanto favorisce una riduzione della densità edilizia del PRG.	Si concorda con il comune
19	LUCATELLO ANDREA, PROT. N° 3009 DEL 3 MAGGIO 2005	L'osservante, chiede: 1. di ritenere incongrua la classificazione residenziale ZTO C2/45 e C1.1/10 in quanto antistante il proprio allevamento avicolo;	Si propone di accogliere PARZIALMENTE l'osservazione, 1. per quanto riguarda il punto 1 non si accoglie; 2. Per quanto riguarda	Si concorda con il comune e si demanda a quanto previsto dal DPR 447/98 e successive leggi regionali di riferimento

		2. Subordinatamente in quali termini sia possibile l'eventuale trasferimento dell'allevamento avicolo.	il punto 2 si consente in termini generali il trasferimento dei soli allevamenti esistenti purché in siti conformi alle norme vigenti. L'art. 12 delle N.T.A. al punto "allevamenti intensivi" viene così integrato alla fine: <i>E' sempre consentito il trasferimento di tutti gli allevamenti esistenti in ZTO E, purché nel rispetto delle norme vigenti.</i>	
20	ZIGGIOTTI GIANFRANCO, PROT. N° 3011 DEL 3 MAGGIO 2005	L'osservante, chiede: 1. la modifica del perimetro di S.U.A. C2/49 al fine di comprendere una porzione di proprietà per realizzare un più comodo accesso alla ZTO residenziale. 2. lo stralcio del parcheggio previsto in contiguità con la ZTO A/14. In via subordinata la sua riduzione ad uno spessore di ml. 5,00 e conseguentemente la cessione del previsto percorso pedonale della larghezza di ml. 2,50.	Si propone di accogliere PARZIALMENTE l'osservazione, in quanto: 1. Si accoglie la connessione per l'uscita sulla S.P. n. 12 senza capacità edificatoria; 2. Si accoglie subordinatamente e secondo l'osservazione n. 7 della D.C.C. n. 12 del 26.02.2005, per uno spessore i ml. 5,00 di sosta e ml. 3,00 di percorso pedonale, salvaguardando gli accessi esistenti.	Si concorda con il comune.
21	TOFFANIN GIUSEPPE, PROT. N° 3013 DEL 3 MAGGIO 2005 e PROT. N° 6874 DEL 21 ottobre 2005 (integrazione)	L'osservante, chiede l'attribuzione di un grado di intervento n. "6" ai fabbricati indicati nelle allegate planimetrie. Integra l'osservazione con una condivisibile relazione tecnica. VEDI OSS.43	Si propone di accogliere l'osservazione, in quanto coerente con la variante al PRG.	Si concorda con il comune
22	BRENDOLIN MARINO, PROT. N° 3014 DEL 3 MAGGIO 2005	L'osservante, chiede: 1. Che sia stralciata la porzione est del previsto SUA così da salvaguardare un vigneto esistente; 2. La riduzione dell'ambito del ZTO C2/46 e C2/53 così che l'indice territoriale sia pari a non meno di mc/mq 0,72. 3. Che le ZTO 95/40 e 85/2 siano oggetto di acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale. 4. In via subordinata chiede lo stralcio di tutta l'area di proprietà all'interno della ZTO C2/46 e C2/53 e la sua classificazione a zona agricola E2b.	Si propone di accogliere PARZIALMENTE l'osservazione, 1. Si accoglie; 2. L'indice di progetto viene consentito fino a mc/mq 0,50; 3. Non si accoglie restando questa una prerogativa dell'Amministrazione Comunale. 4. Non si accoglie in quanto in contrasto con le previsioni della variante al PRG.	Si concorda con il comune

23	DITTA TORREROSSA MARKET DI VOLTA GIMMI, PROT. N° 3018 DEL 3 MAGGIO 2005	L'osservante, chiede l'ampliamento dell'attività commerciale pari al 100% lordo dell'attività esistente di mq. 245,13.	Si propone di accogliere l'osservazione, in quanto urbanisticamente motivata. Ne consegue una superficie coperta consentita per non meno del 65% del fondo di proprietà	Non si concorda e si demanda all'applicazione del DPR 447/98
24	CASEARIA BRAZZALE SPA, PROT. N° 3019 DEL 3 MAGGIO 2005 e PROT. N° 6912 DEL 22 ottobre 2005 (integrazione)	L'osservante, segnala l'esigenza di una dotazione di superfici coperte per magazzini così specificatamente destinati: <ul style="list-style-type: none"> • Per complessivi 3.000 mq di cui 800 mq. per produzione formaggi, 400 mq. per il confezionamento, 1.600 per il magazzino e 200 per servizi accessori; • Per complessivi 2.500 mq. destinati alla ottimizzazione e conservazione delle materie prime utilizzate per l'alimentazione dei suini. Integra la proposta con una esauriente e puntuale relazione finalizzata alla definizione agro-industriale dell'attività.	Si propone di accogliere l'osservazione, in quanto urbanisticamente compatibile e coerente. La planimetria allegata alla osservazione è da considerarsi scheda tecnica di progetto. Conseguentemente all'art. 10 delle N.T.A. si aggiunge il seguente paragrafo: Titolo: "ZONE D4- AGROINDUSTRIALE" Zona produttiva per insediamenti agro- industriali Destinazioni d'uso <ul style="list-style-type: none"> * costruzioni ad uso agro-industriale * magazzini, depositi * uffici pertinenti all'attività, mense, locali di riposo e svago * impianti tecnologici * stoccaggio di materiali e prodotti, coperture mobili e/o precarie per il carico-scarico e a protezione di materiali e prodotti Modi di intervento Tipo a) sono sempre ammessi per gli edifici esistenti <i>con destinazioni compatibili con la zona</i> , gli interventi di cui all'art. 31, lettere a, b, c, d della Legge n° 457/78 <i>per gli edifici con destinazioni non compatibili sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;</i> Tipo b) con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.R.G. in scala 1:2000, ed i	Non si concorda e si demanda all'applicazione del DPR 447/98

			<p>limiti previsti dal successivo art. 11 (interventi sull'edilizia esistente - settore produttivo)</p> <p>Tipo c) con intervento urbanistico attuativo che potrà prevedere, nel rispetto dell'art. 3 della L.R. n° 47/93, limitate variazioni di perimetro e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dalla zonizzazione del P.R.G.</p> <p>PARAMETRI EDIFICATORI</p> <p>Indice massimo di copertura:</p> <p>* come da scheda progettuale allegata che consente esclusivamente la realizzazione di due edifici rispettivamente di mq. 3000 e mq. 2.500 di superfici coperte.</p> <p>Distanza minima dai confini di proprietà:</p> <p>* 1/2 dell'altezza con un minimo di ml. 5.00</p> <p>Distanza minima dalle strade:</p> <p>* in conformità alle fasce di rispetto riportate nelle tavole di P.R.G., e comunque non inferiori a ml. 10.00</p> <p>Distanza minima tra i fabbricati:</p> <p>* semisomma delle altezze con un minimo di ml. 10.00 oppure in aderenza</p> <p>Distanza minima dai limiti di zona:</p> <p>a. da zona a destinazione</p>	
--	--	--	---	--

pubblica: ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici

- b. da zona a destinazione privata: ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà

Altezza massima:

secondo esigenze produttive

Costruzioni accessorie

Sono ammesse *pensiline* aperte a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli, dell'altezza massima esterna di gronda di ml. 2,20, in deroga dal computo delle superfici utili e della superficie coperta.

Tutela dell'ambiente

Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto disposte in modo da ridurre l'impatto visuale dei manufatti

Parcheggio alberato

queste aree devono essere attentamente studiate in modo tale da inserirsi nel contesto urbano e/o agricolo come aree verdi attrezzate per la sosta dei veicoli e tali da contribuire ad arricchire il paesaggio urbano.

Il corredo vegetale ed arboreo dovrà corrispondere alle caratteristiche richieste per le piantagioni stradali. L'area può essere delimitata da muretti bassi, o meglio, con spalliere verdi guarnite di alberi di alto fusto, piantati in filare lungo il perimetro ed all'interno dell'area in modo da proteggere i veicoli dai raggi solari.

Quinte alberate

con la sistemazione a verde delle aree individuate a standards saranno messi a dimora dei filari di albero

			d'alto fusto e/o siepi in caso di mancanza di distanze legali, con essenze autoctone in quanto consentono una migliore integrazione del paesaggio ed adattamento al terreno.	
25	ARCARO RENZO, PROT. N° 3026 DEL 3 MAGGIO 2005	L'osservante, chiede la classificazione di una nuova Zona Residenziale di espansione denominata C2/57 in adiacenza ad est della ZTO C2/20.	Si propone di accogliere l'osservazione, in quanto urbanisticamente compatibile. Al nuovo comparto ZTO C2/57 vengono attribuiti complessivamente mc. 3.600 corrispondenti allo stralcio accolto per la ZTO C2/47.	Si concorda con il comune
26	DON GASTONE PETTENON, PROT. N° 3028 DEL 3 MAGGIO 2005	L'osservante, chiede: 1. Siano previste in Bevadoro aree da destinare a dipendenze religiose; 2. di valutare la trasformazione da ZTO 9/2 e 10/4 in zona residenziale in quanto a suo parere ciò creerebbe: ▪ l'impossibilità di dotazioni di verde e attrezzature per la scuola materna; ▪ e costruzioni edilizie in prossimità della chiesa quale bene storico vincolato.	Si propone di NON accogliere l'osservazione, in quanto: 1. La variante ha recepito in parte le istanze richieste con la previsione della ZTO C2/48, sia per il previsto parcheggio utile all'asilo sia che per la fruizione degli spazi pubblici previsti all'interno del SUA di previsione. 2. Non si condivide lo scenario raffigurato: ▪ Accessi carrai e pedonali saranno compatibili con gli eventuali sviluppi futuri; ▪ In ogni caso il costruire in prossimità della chiesa resta subordinato alle norme di vincolo statale, regionale e comunali vigenti.	Si concorda con il comune
27	DON GASTONE PETTENON, PROT. N° 3029 DEL 3 MAGGIO 2005	L'osservante, chiede: 1. Il ripristino del verde attrezzato in luogo della previsione di ZTO C2/54. 2. Che gli sia consentito la cessione della cubatura prevista per le casse dell'Ente Parrocchia.	Si propone di accogliere PARZIALMENTE l'osservazione, limitatamente al punto 1.	Si concorda con il comune
28	BELLARIA SIMONE, PROT. N° 3030 DEL 3 MAGGIO 2005	L'osservante, chiede: 1. che nelle nuove ZTO C2 si osservino i seguenti parametri: ▪ Altezza massima ml. 8,50; ▪ Tipologia Edilizia ammessa: U-B-S con divisione cielo terra; ▪ Tipologia edilizia a blocco massimo fino al	Si propone di accogliere PARZIALMENTE l'osservazione, 1. Si accoglie in quanto contributo positivo alla variante adottata; 2. Si accoglie in quanto contributo positivo alla variante adottata; 3. Si accoglie parzialmente nel senso: ▪ Non oltre il volume	Si concorda con il comune

		<p>40% del volume consentito di SUA e massimo otto alloggi per blocco;</p> <p>2. Per edifici in ZTO E siano previsti gli interventi di cui alla lettera "d" dell'art. 3 del DPR 380/01;</p> <p>3. In tutte le ZTO dalla A alla E negli interventi di ristrutturazione edilizia sia possibile la demolizione e ricostruzione, il riutilizzo di corpi precari e superfetazioni anche nel non rispetto della sagoma esistente.</p>	<p>esistente;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Per non più di una unità abitativa oltre l'esistente; ▪ Nel rispetto della tipologia edilizia esistente. 	
29	COMUNE DI CAMPODORO - U.T.C.,	<p>L'osservante, chiede:</p> <p>1. Di prevedere che all'interno dei SUA sia dimensionato almeno un posto auto ogni alloggio;</p> <p>2. Che possibilmente i sedimi dei parcheggi siano coerenti con quanto già eseguito nei PDL Villaggio Marchesini e Piccolo Arcaro.</p>	<p>Si propone di accogliere l'osservazione,</p> <p>in quanto apporta un contributo positivo alla variante adottata. Il dimensionamento proposto è urbanisticamente motivato. Per quanto riguarda il punto 2 viene assunto quale raccomandazione nella valutazione dei PDL.</p>	Si concorda con il comune
30	CORTESE GIANNI E ALTRI, CONSIGLIERI COMUNALI DEL COMUNE DI CAMPODORO, PROT. N° 3535 DEL 20 MAGGIO 2005, PROT. PROVINCIA PADOVA N° 52597 DEL 13 MAGGIO 2005	<p>L'osservante, chiede lo stralcio del lotto libero di cui alla VAR 9 in quanto configurato triangolo è privo di accesso e delle principali opere di urbanizzazioni.</p>	<p>Si propone di NON accogliere l'osservazione,</p> <p>in quanto priva di consistenza urbanistica. La viabilità di accesso e la connessione alle principali opere di urbanizzazione viene garantita dal richiedente quale proprietario anche dell'area già urbanizzata adiacente.</p>	Si concorda con il comune
31	LAGO DAVIDE A ALTRI, PROT. N° 3538 DEL 20 MAGGIO 2005 PROT. PROVINCIA PADOVA N° 52759 DEL 12 MAGGIO 2005	<p>L'osservante,</p> <p>1. Segnala l'unitarietà degli impianti sportivi di Bevadoro corrispondenti alla proprietà comunale e parrocchiale;</p> <p>2. La Parrocchia di San Leonardo non può alienare il campo sportivo per lascito testamentario;</p> <p>3. Non è opportuno spostare gli impianti sportivi in posizione più decentrata;</p> <p>4. Lamenta la perdita di consistenti aree centrali destinate ad uso pubblico;</p> <p>Chiede l'integrale visione in Consiglio Comunale dell'Osservazione per favorire l'espressione pienamente libera ed autonoma di tutti i consiglieri.</p>	<p>Si propone di accogliere PARZIALMENTE l'osservazione,</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Per quanto riguarda i punti 1., 3. e 4. si tratta di opinioni non coerenti con l'approccio della variante. ▪ Per quanto riguarda il punto 2. si accoglie limitatamente alla proprietà parrocchiale come da osservazione controdedotta n. 27; ▪ Per quanto riguarda il punto 5. è prerogativa dei consiglieri comunali la presa visione degli atti di variante nei modi e nei tempi stabiliti dalle norme vigenti. 	Si concorda con il comune

32	COMITATO TERRITORIO CITTADINANZA, PROT. N° 3539 DEL 20 MAGGIO 2005 PROV. PROVINCIA PADOVA N° 52761 DEL 12 MAGGIO 2005	L'osservante, chiede con varie motivazioni lo stralcio della VAR 1 e VAR 2 che trasforma la ZTO C1 in ZTO D3 e parcheggio pubblico.	Si propone di NON accogliere l'osservazione, in quanto non compatibile con gli obiettivi della variante adottata.	Si concorda con il comune
33	CORTESE GIANNI E ALTRI, CONSIGLIERI COMUNALI, PROT. N° 3540 DEL 20 MAGGIO 2005 PROV. PROVINCIA PADOVA N° 52969 DEL 13 MAGGIO 2005	L'osservante, propone che la ZTO C1.1/10 sia da ricomprendere nella ZTO C2/45. Si motiva l'accorpamento in quanto migliorativo per la predisposizione di un unico strumento attuativo anche per gli accessi.	Si propone di NON accogliere l'osservazione, in quanto non pertinente perché carente di motivazione. Il collegamento con la viabilità esistente è previsto all'interno della ZTO C2/45.	Si concorda con il comune
34	CORTESE GIANNI E ALTRI, CONSIGLIERI COMUNALI, PROT. N° 3541 DEL 20 MAGGIO 2005 PROV. PROVINCIA PADOVA N° 52980 DEL 13 MAGGIO 2005	L'osservante, chiede lo stralcio della VAR 5 motivando di fatto di una logica discontinuità con l'edificazione esistente.	Si propone di NON accogliere l'osservazione, in quanto non pertinente perché carente di motivazione. La previsione si innesta in un contesto già edificato.	Si concorda con il comune
35	CORTESE GIANNI E ALTRI, CONSIGLIERI COMUNALI, PROT. N° 3542 DEL 20 MAGGIO 2005 PROV. PROVINCIA PADOVA N° 52984 DEL 13 MAGGIO 2005	L'osservante, 1. Segnala l'inopportunità di decentrare gli impianti sportivi attualmente ubicati in area centrale collocati in parte su proprietà comunale e in parte su proprietà parrocchiale; 2. Una ulteriore edificabilità soffocherebbe il centro della frazione.	Si propone di accogliere PARzialmente l'osservazione, in quanto si accoglie il punto 1 con esclusione del sedime della proprietà comunale. Per quanto riguarda il punto 2 si tratta di una opinione non compatibile con l'approccio della variante adottata.	Si concorda con il comune
36	RISERIA VENETA SAS DI FACCO A. & C. E FACCO MORENO E MIRCO SNC, PROT. N° 3543 DEL 20 MAGGIO 2005 PROV. PROVINCIA PADOVA N° DEL 11 MAGGIO 2005	L'osservante, chiede l'ampliamento ai sensi dell'art. 30 L.R. 61/85 delle attività produttive già a suo tempo classificate. Accompagna la proposta con una esauriente relazione e da una scheda progettuale molto puntuale. Chiede inoltre la possibilità di costruire un alloggio per ciascuna delle due attività produttive per un volume massimo di mc. 600 ciascuna	Si propone di accogliere PARzialmente l'osservazione, in quanto adeguatamente documentata e coerente con l'impostazione della variante. Non si consente la realizzazione delle due abitazioni richieste perché in contrasto con l'impostazione a suo tempo assegnata per l'ampliamento dell'attività produttiva esistente.	Non si concorda e si demanda all'applicazione del DPR 447/98
37	CIOFFI GIUSEPPE, PROT. N° 2140 DEL 24 MARZO 2005, fuori termine	L'osservante, presenta questa osservazione fuori dai termini previsti dalla presentazione delle osservazioni, nel senso che è stata depositata durante il deposito ma prima della pubblicazione della variante adottata. Lo stesso testo viene ripresentato nei termini e	Si propone di NON accogliere l'osservazione, come da controdeduzione espressa nella Osservazione n. 1.	Si concorda con il comune

		controdedotto nell'Osservazione n. 1		
38	OMIZZOLO DORIANA, PROT. N° 3798 DEL 31 MAGGIO 2005	L'osservante, chiede l'assegnazione di un grado di intervento "6" in luogo del grado di intervento n. "4" per l'edificio di sua proprietà. Richiama le motivazioni già depositate in atti presso il Comune di Campodoro.	Si propone di accogliere l'osservazione, in quanto adeguatamente motivata e compatibile con la variante adottata.	Si concorda con il comune
39	Furlan Stefano Integrazione osservazione n. 8, prot. N. 3804 del 31 maggio 2005	L'osservante chiede l'ampliamento del doppio dell'attività artigianale esistente con il reperimento dei rispettivi standard. VEDI OSSERVAZIONE 8	SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE COME DA OSSERVAZIONE N.8	Non si concorda e si demanda all'applicazione del DPR 447/98
40	MARGOLA FRANCO, PROT. N° 3893 DEL 4 GIUGNO 2005	L'osservante, chiede con riferimento alla ZTO A1, A1.1 e A1.2: 1. La possibilità di ampliamento per ciascuna unità edilizia di mc. 150 con intervento diretto escludendo il grado di protezione n. 4; 2. Di ripartire proporzionalmente il volume di progetto assegnato dal PRG a ciascuna ZTO A1, A1.1 e A1.2; 3. Che il volume di mc. 1.600 assegnato alla ZTO A1 sia attribuito solo ad alcune unità edilizie come indicato nella allegata planimetria	Si propone di accogliere PARZIALMENTE l'osservazione, in quanto si accolgono i punti 1. e 2.. Non si accoglie il punto 3.. Il volume disponibile potrà essere ripartito in quote diverse solo previo accordo tra le parti.	Si concorda con il comune
41	BATTISTELLA FRANCO PROT.4722 DEL 8-07-05	L'osservante segnala che la classificazione a suo tempo attribuita di due lotti liberi si è già realizzata, chiede pertanto che l'ambito di pertinenza sia classificato ZTO C1	Si propone di accogliere l'osservazione in quanto coerente con l'impostazione del PRG	Si concorda con il comune
42	ULSS N.15 ALTA PADOVANA PROT.5534 DEL 13-07-2005	L'osservante chiede di accertare se alla linea elettrica che attraversa la VAR5 sia pari o superiore a 132KW. In questo caso sarà necessario individuare le fasce di rispetto ai sensi della L.R. 27/1993	Si propone di accogliere l'osservazione in quanto la linea citata ha portata inferiore a 132 KW	Si concorda con il comune
43	TOFFANIN FT GIUSEPPE PROT.6874 DEL 21/10/2005	L'osservante, chiede l'attribuzione di un grado di intervento n. "6" ai fabbricati indicati nelle allegate planimetrie. Integra l'osservazione con una condivisibile relazione tecnica. VEDI OSS.21	Si propone di accogliere l'osservazione, in quanto coerente con la variante al PRG.	Si concorda con il comune
44	SPINELLI FT GIUSEPPE PROT. N° 6875 DEL 21 ottobre 2005 (integrazione)	L'osservante, chiede che al fabbricato in proprietà privo di classificazione sia attribuito il grado di tutela "6". Integra l'osservazione con motivazioni coerenti ed	Si propone di accogliere l'osservazione, in quanto urbanisticamente compatibile e adeguatamente documentata.	Si concorda con il comune

		esaustive. VEDI OSS.5		
45F	CASEARIA T. BRAZZALE SPA PROT. 6912 DEL 22/10/2005	<p>L'osservante, segnala l'esigenza di una dotazione di superfici coperte per magazzini così specificatamente destinati:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Per complessivi 3.000 mq di cui 800 mq. per produzione formaggi, 400 mq. per il confezionamento, 1.600 per il magazzino e 200 per servizi accessori; • Per complessivi 2.500 mq. destinati alla ottimizzazione e conservazione delle materie prime utilizzate per l'alimentazione dei suini. <p>Integra la proposta con una esauriente e puntuale relazione finalizzata alla definizione agro-industriale dell'attività.</p>	<p>Si propone di accogliere l'osservazione, in quanto urbanisticamente compatibile e coerente. La planimetria allegata alla osservazione è da considerarsi scheda tecnica di progetto.</p> <p>Conseguentemente all'art. 10 delle N.T.A. si aggiunge il seguente paragrafo:</p> <p>Titolo: "ZONE D4-AGROINDUSTRIALE"</p> <p>Zona produttiva per insediamenti agro-industriali</p> <p>Destinazioni d'uso</p> <ul style="list-style-type: none"> * costruzioni ad uso agro-industriale * magazzini, depositi * uffici pertinenti all'attività, mense, locali di riposo e svago * impianti tecnologici * stoccaggio di materiali e prodotti, coperture mobili e/o precarie per il carico-scarico e a protezione di materiali e prodotti <p>Modi di intervento</p> <p>Tipo a) sono sempre ammessi per gli edifici esistenti <i>con destinazioni compatibili con la zona</i>, gli interventi di cui all'art. 31, lettere a, b, c, d della Legge n° 457/78 <i>per gli edifici con destinazioni non compatibili sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;</i></p> <p>Tipo b) con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.R.G. in scala 1:2000, ed i limiti previsti dal successivo art. 11</p>	Non si concorda e si demanda all'applicazione del DPR 447/98

			<p>(interventi sull'edilizia esistente - settore produttivo)</p> <p>Tipo c) con intervento urbanistico attuativo che potrà prevedere, nel rispetto dell'art. 3 della L.R. n° 47/93, limitate variazioni di perimetro e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dalla zonizzazione del P.R.G.</p> <p>PARAMETRI EDIFICATORI</p> <p>Indice massimo di copertura:</p> <p>* come da scheda progettuale allegata che consente esclusivamente la realizzazione di due edifici rispettivamente di mq. 3000 e mq. 2.500 di superfici coperte.</p> <p>Distanza minima dai confini di proprietà:</p> <p>* 1/2 dell'altezza con un minimo di ml. 5.00</p> <p>Distanza minima dalle strade:</p> <p>* in conformità alle fasce di rispetto riportate nelle tavole di P.R.G., e comunque non inferiori a ml. 10.00</p> <p>Distanza minima tra i fabbricati:</p> <p>* semisomma delle altezze con un minimo di ml. 10.00 oppure in aderenza</p> <p>Distanza minima dai limiti di zona:</p> <p>a. da zona a destinazione pubblica: ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni</p>	
--	--	--	---	--

per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici

- b. da zona a destinazione privata: ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà

Altezza massima:

secondo esigenze produttive

Costruzioni accessorie

Sono ammesse *pensiline* aperte a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli, dell'altezza massima esterna di gronda di ml. 2,20, in deroga dal computo delle superfici utili e della superficie coperta.

Tutela dell'ambiente

Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto disposte in modo da ridurre l'impatto visuale dei manufatti

Parcheggio alberato

queste aree devono essere attentamente studiate in modo tale da inserirsi nel contesto urbano e/o agricolo come aree verdi attrezzate per la sosta dei veicoli e tali da contribuire ad arricchire il paesaggio urbano.

Il corredo vegetale ed arboreo dovrà corrispondere alle caratteristiche richieste per le piantagioni stradali.

L'area può essere delimitata da muretti bassi, o meglio, con spalliere verdi guarnite di alberi di alto fusto, piantati in filare lungo il perimetro ed all'interno dell'area in modo da proteggere i veicoli dai raggi solari.

Quinte alberate

con la sistemazione a verde delle aree individuate a standards saranno messi a dimora dei filari di albero d'alto fusto e/o siepi in caso di mancanza di distanze

			legali, con essenze autoctone in quanto consentono una migliore integrazione del paesaggio ed adattamento al terreno.	
--	--	--	---	--

Conclusioni

La variante risulta condivisibile nel suo complesso e pertanto si propone l'approvazione in base all'art.46 della L.R.61/85, per tutte le parti per le quali non si concorda con la proposta presentata, prescrivendo inoltre che le aree di variante poste ad ovest della provinciale dovranno essere oggetto di preventiva autorizzazione in quanto le stesse sono classificate a rischio idraulico di tipo 2, così come specificato dell'Autorità di Bacino.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato previsto ai sensi della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, comma II, art. 27, con 4 voti unanimi favorevoli dei presenti aventi diritto al voto

E' DEL PARERE

che la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Campodoro (PD), adottata con Deliberazione del C.C. n. 11 del 26.02.2005, descritta in premessa, sia meritevole di approvazione con proposte di modifica, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/1985 e come composta da:

- Relazione;
- Tav.13.1/N PRG territorio comunale nord PRG Vigente – individuazione aree oggetto di variante scala 1:5.000;
- Tav. 13.1/N PRG territorio comunale nord PRG modificato scala 1:5.000;
- Tav. 13.3/N-01 PRG Territorio comunale nord PRG Vigente zona significativa "Bevadoro" - Individuazione aree oggetto di variante scala 1:2.000;
- Tav. 13.3/N-01 PRG territorio comunale nord PRG modificato – Zona significativa "Bevadoro" scala 1:2.000;
- Tav. 14 verifica dimensionamento vigente;
- Tav. 14 verifica dimensionamento modificato.

Vanno vistati n. 7 elaborati.

O M I S S I S

Legge Regionale 23 aprile 2004, n.11
Comitato previsto ai sensi del II comma
dell'art 27

copia conforme all'originale
Consta di n. 10 fogli
Venezia, li 10.09.2008

IL SEGRETARIO

GIUSEPPE MANOLI

IL SEGRETARIO

f.to GIUSEPPE MANOLI

IL PRESIDENTE

f.to VINCENZO FABRIS

GIUSEPPE MANOLI