



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

Argomento n. **381** 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  
Modifiche e integrazioni Norme Tecniche di Attuazione e Repertorio Normativo.

**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. 13 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. 8088 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. 10 osservazioni nei termini e n. 1 fuori termine, a cui il Comune ha controdedotto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 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. 55844 del 19.5.2005 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**

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.

**Parere ULSS**

- L'Azienda ULSS 15 "Alta Padovana" (Unità nuovi insediamenti), con nota n. 28805 del 29.3.2005, ha espresso parere favorevole relativamente alla variante parziale in oggetto.

**Valutazione di incidenza**

- Si sottolinea che sul territorio del Comune di Campodoro non è stato individuato alcun Sito di Importanza Comunitaria (SIC)

**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:**

DCC n.13 del 26/02/2005 con allegata Relazione con le modifiche del repertorio normativo e delle NTA.

**Modifiche ai testi normativi delle NTA**

Vengono 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.

**Var. n. 1** Modifica al punto 1. dell'art. 6 – Zona A e complessi di edifici isolati di interesse storico-architettonico-ambientale esterni al centro storico. Si concorda

**Var. n. 2** Modifica al punto 2. dell'art. 6 – Zona A e complessi di edifici isolati di interesse storico-architettonico-ambientale esterni al centro storico. Con inserimento della manutenzione straordinaria. Si concorda

**Var. n. 3** Modifica al punto Standards dell'art. 9 – Zone C2. Si concorda

**Var. n. 4** Modifica al paragrafo Modi di intervento dell'art. 10 – Zona D1, con inserimento della manutenzione straordinaria fra gli interventi sempre ammessi e una dimensione massima di mq 5.000 per lotto, lasciando alla Giunta discrezionalità di deroga. Si concorda

**Var. n. 5** Modifica al punto 3. attività esistenti da trasferire, dell'art. 11 – Interventi sull'esistente – settore produttivo. Viene abbassato da 3mc/mq a 1,5 mc/mq l'indice edificatorio fondiario delle aree oggetto di trasferimento delle attività produttive e soggette a ristrutturazione urbanistica. Si concorda

**Var. n. 6** Modifica al punto h. Piano di Lottizzazione, dell'art. 19 – Modi di intervento. Viene introdotta la possibilità di prevedere stralci funzionali omogenei. Si concorda

**Var. n. 7** Modifica al punto m. individuazione delle modalità, dell'art. 19 – Modi di intervento. Si specificano i criteri per la monetizzazione delle aree a standard inferiori a mq 1000. Non è chiaro se ci si riferisce alla monetizzazione dei 3mq ab o a tutti gli standard a verde in generale. Il Comune chiarisca in base a quanto prevede la legge

**Var. n. 8** Modifica al Repertorio normativo Zona significativa A/7 – Campodoro. Si prevede l'intervento diretto l'altezza massima di mt 8,50. si concorda

**Var. n. 9** Modifica al Repertorio normativo Zona significativa A/19 – Bevadoro. Modifica di alcuni parametri del repertorio normativo. Si concorda

### OSSERVAZIONI

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

N.	nominativo	descrizione	parere comune	Parere regione
1	Facco Mario, leg. rappr. ditta Caso System Snc	L'osservante chiede: 1) Indice di 1,5 mc/mq applicato sulla superficie territoriale e non fondiaria; 2) nel caso questa ipotesi non fosse accettata che si computi comunque la volumetria esistente; 3) Che, nel caso specifico, sia praticabile la procedura di permesso di costruire con intervento diretto.	1) non accoglibile perché tale parametro creerebbe condizioni diseguali per altri cittadini; 2) Non accoglibile perché creerebbe condizioni diseguali; 3) Si accoglie per i caratteri specifici del sito e per la presenza delle principali opere di urbanizzazione.	<b>Si concorda con il comune</b>
2	Cremonese Fabio, leg. rappr. ditta Blu Costruzioni spa	L'osservante chiede: di inserire all'art. 9 delle NTA per le ZTO C2 anche piccoli condomini per un massimo di otto unità.	Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione.	<b>Si concorda con il comune</b>
3	Benetton srl	L'osservante chiede: il ripristino dell'ambito di SUA in luogo dell'intervento diretto.	Si propone di accogliere l'osservazione in quanto compatibile e coerente con la variante adottata.	<b>Si concorda con il comune</b>
4	Valmasoni Guido, ditta Valmafin sas	L'osservante chiede: 1) che l'intera proprietà corrisponda alla ZTO C2/40 senza variazione dell'indice di 1,0 mc/mq; 2) che la tipologia edilizia realizzabile sia del tipo "L" con altezza massima di 8,50 ml; 3) che sia possibile l'intervento diretto e non attraverso SUA.	Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione: 1) si accoglie in quanto l'incremento del volume è modesto, pari a 500 mc circa; 2) non si accoglie perché in contrasto con i criteri della variante e con l'accoglimento di precedenti osservazioni; 3) non si accoglie perché in contrasto con i criteri della variante e con l'accoglimento di precedenti osservazioni.	Non pertinente con il carattere della variante in quanto esclusivamente normativa.
5	Benetton Andrea,	L'osservante chiede: la ridefinizione più puntuale rispetto alle proprietà della ZTO A9 e la conseguente variazione di repertorio normativo mantenendo i volumi esistenti.	Si propone di accogliere l'osservazione.	<b>Si concorda con il comune</b>
6	Bellaria Simone	L'osservante chiede: che nelle ZTO A, B, C1 per edifici esistenti prima dell'entrata in vigore del vigente PRG	Si propone di non accogliere l'osservazione in quanto contrastante con il DIM 02.04.1968 che prevale su ogni diversa definizione	<b>Si concorda con il comune</b>

		siano possibili ampliamenti in sopraelevazione o in aderenza in deroga alla distanza minima fra i fabbricati e la strada pubblica, purché l'ampliamento non sopravanzi il fronte del fabbricato da ampliare sia nei confronti di un fabbricato prospiciente sia con sede stradale interposta.	parametrica.	
7	Scuola materna Orazio Tretti	L'osservante chiede: 1) l'aumento dell'indice di edificabilità del comparto mediante lo stralcio di tutte le zone a servizi; 2) 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 delle quote di standard eccedenti i limiti dovuti.	Si propone il parziale accoglimento condividendo la proposta di cui al punto 2.	Si concorda con il comune
8	Brendolin Marino	L'osservante chiede: 1) stralcio della porzione est del previsto SUA; 2) riduzione della ZTO C2/46 e C2/43 così che l'indice territoriale sia pari e non meno di 0,72 mc/mq; 3) che le ZTO 95/40 e 85/2 siano acquisite dall'amministrazione; 4) in via subordinata si chiede lo stralcio di tutta l'area di proprietà all'interno delle ZTO C2/46 e C2/53 e la sua classificazione a zona agricola E2b.	Si propone il parziale accoglimento: 1) si accoglie; 2) l'indice di progetto viene consentito fino a 0,50 mc/mq; 3) non si accoglie; 4) non si accoglie in quanto in contrasto con le previsioni della variante.	Non pertinente con il carattere della variante in quanto esclusivamente normativa.
9	Bellaria Simone	L'osservante chiede: 1) che le nuove ZTO C2 osservino i seguenti parametri: a) H max 8,5 ml; b) tipologia edilizia ammessa: U-B-S con divisione cielo terra; c) tipologia edilizia a blocco massimo fino al 40% del volume consentito di SUA e	Si propone di accogliere parzialmente: 1) si accoglie; 2) si accoglie; 3) si accoglie parzialmente: a) non oltre il volume esistente; b) per non più di una unità abitativa oltre l'esistente; c) nel rispetto della tipologia esistente.	<b>Si concorda con il comune</b>

		max 8 alloggi per blocco; 2) per edifici in ZTO E siano previsti gli interventi di cui alla lettera "d" art. 3 DPR 380/01; 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.		
UT C 10	Ufficio Tecnico Comunale Campodoro	L'osservante chiede: 1) che all'interno dei SUA sia dimensionato almeno un posto auto per alloggio; 2) che possibilmente i sedimi dei parcheggi siano coerenti con quanto già eseguito nei PdL Villaggio Marchesini arcaro.	Si propone di accogliere l'osservazione.	<b>Si concorda con il comune</b>
11	Benetton Srl	L'osservante chiede: che la propria attività artigianale (già classificata da una precedente variante) sia nuovamente classificata come attività produttiva con intervento codificato secondo i parametri della scheda allegata.	Si accoglie parzialmente prescrivendo che non meno del 60% della superficie in ampliamento sia destinata a magazzino, logistica, finitura e assemblaggio.	Non si concorda e si demanda all'applicazione di quanto previsto dal DRP 447/98

## 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 qualora sia dovuto in sede di controdeduzione il comune dovrà acquisire il parere del Genio Civile.

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) 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.13.3/S-01 PRG territorio comunale sud PRG vigente zona significativa capoluogo, individuazione delle osservazioni al DCC nr. 13 del 26.02.2005;

- Tav.13.3/S-01 PRG territorio comunale sud PRG vigente zona significativa Bevadoro, individuazione delle osservazioni al DCC nr. 13 del 26.02.2005;

Vanno vistati n. 3 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. 3 fogli  
Venezia, li 05.12.2008

IL SEGRETARIO  
f.to GIUSEPPE MANOLI

IL SEGRETARIO  
GIUSEPPE MANOLI

IL PRESIDENTE  
f.to VINCENZO FABRIS