

**COMUNE DI CAMPONOGARA**

Città Metropolitana di Venezia

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE****OGGETTO**

**ADOZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di INIZIATIVA PRIVATA per PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE E REALIZZAZIONE OPERE URBANISTICHE secondo ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO P.U. n.14 su AREA z.t.o. C2/13 e P.U.A./16 VIA SABBIONI FRAZIONE CALCROCI - Ditta MANCIN s.a.s.**

Per approvazione e conferma del presente verbale, si sottoscrivono

IL PRESIDENTE  
F.to MENIN GIANPIETRO

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dr. Zampaglione Sandro

N. 929 reg. pubbl.

Questa deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi ed inviata in elenco ai Capigruppo Consiliari

Dal 23 GIU. 2016

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dr. Zampaglione Sandro

Per copia conforme all'originale

Li, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dr. Zampaglione Sandro

Il sottoscritto Segretario, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

Che questa deliberazione è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_

In quanto decorsi i 10 giorni dalla pubblicazione

Li, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dr. Zampaglione Sandro

L'anno **duemilasedici** il giorno **sedici** del mese di **giugno** alle ore **17:30**, nella residenza municipale, per determinazione del Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano presenti alla trattazione dell'argomento:

MENIN GIANPIETRO	SINDACO	P
MAZZETTO MASSIMILIANO	VICE SINDACO	P
FUSATO ANTONIO	ASSESSORE	P
CANOVA ELEONORA	ASSESSORE	P
DE STEFANI MONICA	ASSESSORE	P
FATTORE MATTEO	ASSESSORE	P

P=Presente, A=Assente

E con la partecipazione del SEGRETARIO GENERALE Dr. Zampaglione Sandro.

Il Sig. MENIN GIANPIETRO nella sua qualità di SINDACO, assume la presidenza, e riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.





**COMUNE DI CAMPONOOGARA**  
Città Metropolitana di Venezia

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**OGGETTO**

**ADOZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di I INIZIATIVA PRIVATA per PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE E REALIZZAZIONE OPERE URBANISTICHE secondo ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO P.U. n.14 su AREA z.t.o. C2/13 e P.U.A./16 VIA SABBIONI FRAZIONE CALCROCI - Ditta MANCIN s.a.s.**

Per approvazione e conferma del presente verbale, si sottoscrivono

IL PRESIDENTE  
F.to MENIN GIANPIETRO

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dr. Zampaglione Sandro

N. 929 reg. pubbl.

Questa deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi ed inviata in elenco ai Capigruppo Consiliari

Dal 23.08.2016

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dr. Zampaglione Sandro

L'anno **duemilasedici** il giorno **sedici** del mese di **giugno** alle ore **17:30**, nella residenza municipale, per determinazione del Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano presenti alla trattazione dell'argomento:

MENIN GIANPIETRO	SINDACO	P
MAZZETTO MASSIMILIANO	VICE SINDACO	P
FUSATO ANTONIO	ASSESSORE	P
CANOVA ELEONORA	ASSESSORE	P
DE STEFANI MONICA	ASSESSORE	P
FATTORE MATTEO	ASSESSORE	P

P=Presente, A=Assente

E con la partecipazione del SEGRETARIO GENERALE Dr. Zampaglione Sandro.

Il Sig. MENIN GIANPIETRO nella sua qualità di SINDACO, assume la presidenza, e riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Per copia conforme all'originale

Li, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dr. Zampaglione Sandro

Il sottoscritto Segretario, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

Che questa deliberazione è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_

In quanto decorsi i 10 giorni dalla pubblicazione

Li, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dr. Zampaglione Sandro





Privato P.U. 14” con previsione di intervento tramite P.U.A. il cui perimetro ricomprende anche parte della zona del P.U.A. 16 (ex Lottizzazione Guggia-Salviato) ;

- la zona dell'intervento è composta da un'area di mq 6.554 di proprietà Mancin Sas ( Fg 6 Mapp 896, 666, 741, 1149, 1152, 1153, 1285, 1287, 1290) parte ricadente in P.U. 14 e parte in zona agricola esterna; di ulteriori mq 254 di proprietà Guggia Anna (con procura speciale alla Ditta Mancin Sas, agli atti, Fg 6 Mapp 1288, 1289) e infine di mq 266 reali/422 catastali di proprietà del Comune di Camponogara (area a parcheggio di standard Fg 6 Mapp. 665 e 673; viene rilevato un errore nel frazionamento che ha originato il mappale 673), per una superficie di intervento complessiva di mq 7.074, di cui mq 6.808 di insediamento e trasformazione effettiva;
- che la zona in oggetto ha propria edificabilità con cubatura massima realizzabile di mc 2.696 come previsto dall'Accordo Pu-Pr n.14 (subordinata al P.U.A. ai sensi dell' *ART. 6 – comma 4* del P.I. vigente: *“Gli interventi con volume superiore a mc. 1.800 o superficie coperta superiore a mq. 1.200, o comunque riguardanti superfici di zona superiori a mq. 5.000 sono obbligatoriamente assoggettati a P.U.A. ”*);

- DATO ATTO che la ditta **MANCIN s.a.s. di Mancin Carmen e C.** ha presentato *“Domanda di Permesso a Costruire relativamente all'intervento di Realizzazione Opere di Urbanizzazione P.U. 14”* a firma del tecnico progettista incaricato **ing. Avanzo Vainer** di Taglio di Po (RO), coadiuvato dai tecnici geom Marigo Monica e geom. Rampazzo Davide di Campagna Lupia (VE), domanda pervenuta al protocollo dell'Ente in data 15/10/2015 ed acquisita in ingresso al Prot.Comunale N° 13581, assegnata all'Ufficio Sportello Unico per l'Edilizia assumendo il numero progressivo di **Pratica nr. 34/2015** ;

- DATO ATTO inoltre che la documentazione costituente il P.U.A. (elaborati grafici, norme, relazione, schema di convenzione, ecc.) è stata oggetto di successive modifiche ed integrazioni a seguito della necessità di modificare, rielaborare e sistemare la proposta progettuale al fine di poter essere favorevolmente licenziata dall'istruttoria d'Ufficio, trasmettendo al protocollo dell'Ente i seguenti atti integrativi:

- 1) in data 04/01/2016 acquisita in ingresso al Prot. N°37 consegna degli elaborati per l'Adozione del P.U.A.;
- 2) in data 17/02/2016 prot. com.le n° 2324 consegna copie preventivi degli enti, e richiesta parere Consorzio;
- 3) in data 25/03/2016 prot. com.le n° 4241 pervenuto Parere Preliminare trasmesso dal Consorzio Bacchiglione di Padova;
- 4) in data 22/03/2016 acquisita in ingresso al Prot. N°4054 consegna documentazione integrativa;
- 5) in data 12/04/2016 acquisita in ingresso al Prot. N°5004 consegna documentazione integrativa;
- 5) in data 10/05/2016 acquisita in ingresso al Prot. N°6313 consegna degli elaborati definitivi;
- 6) in data 14/06/2016 acquisita in ingresso al Prot. N° 7871 consegna ulteriore documentazione integrativa.

- VISTA la “Relazione Tecnica” a firma del Tecnico progettista incaricato dalla Ditta Proponente, **ing. Avanzo Vainer** di Taglio di Po (VE), che illustra sinteticamente criteri e soluzioni urbanistiche e tecniche

adottate nel progetto per lo sviluppo dell'area gli elaborati grafici (Tavole da 1 a 12), gli altri elaborati tecnici (documentazione attestante lo stato proprietario, Schema di Convenzione Preliminare [come modificata ed integrata dall'Ufficio Tecnico Comunale], Norme Tecniche del P.U.A., Computo metrico estimativo [per la realizzazione degli standards - opere di urbanizzazione e verde pubblico], Relazione Tecnica per Verifica Invarianza Idraulica, Progetto Illuminotecnico e Copia Pareri degli Enti) depositati agli atti di questo Comune, e considerato che la stessa è complessivamente rispondente alle vigenti norme urbanistiche ed agli specifici criteri delle N.T.O. del Piano degli Interventi ;

- VISTA la Richiesta di Modifica/Sostituzione di parte elaborati grafici (nello specifico la Tav. 8 – rete gas) presentata come documentazione integrativa (in data 12/04/2016 e acquisita in ingresso al Prot. N°5004) dalla Ditta Richiedente e sottoscritta dai Tecnici Incaricati, con cui “si PROPONE di NON REALIZZARE la rete gas metano [...] e ci si impegna ed OBBLIGA a realizzare i futuri edifici [...] COMPLETAMENTE AUTOSUFFICIENTI [...] con l'alimentazione dei fabbricati esclusivamente ad energia elettrica [...]”, e vista la *DICHIARAZIONE realizzazione edifici alimentati ad energia alternativa alla rete gas* sottoscritta dai medesimi, nonché la *Descrizione tecnica impianti meccanici lottizzazione Calcroci* redatta da Per.Ind. Fornea Stefano di Camponogara, incaricato dai Richiedenti;

PRESO ATTO che la lottizzazione sarà autonomamente autosufficiente per produzione di energia elettrica da forme alternative e che tutte le strutture tecnologiche necessarie alle singole abitazioni per garantire la piena autosufficienza sia per quanto riguarda la climatizzazione, il riscaldamento, l'acqua calda sanitaria e la funzione cottura, oltre che per l'autosufficienza per la fornitura di elettricità sarà prodotta da sistema fotovoltaico ed impianto solare termico ;

- DATO ATTO che relativamente all'aspetto viabilistico del P.U.A. (viabilità interna, sistemazione parcheggi, accessi e segnaletica), il progetto è stato adeguato alle specifiche indicazioni ricevute dal Comando di Polizia Locale, come attestato dal Parere del Responsabile del Corpo di Polizia Locale Comandante Maurizio Cassandro, agli atti, che esprime “PARERE FAVOREVOLE” (primo parere su richiesta Prot. 8486 del 23.06.2015 rilasciato con Prot. 9092 del 01/07/2015; successiva richiesta presentata in data 09/11/2015 con Prot.n. 13023, parere rilasciato con Prot. 13473 del 13/10/2015; successiva richiesta presentata in data 18/12/2015 con Prot.n. 16770, parere definitivo rilasciato con Prot. 16923 del 22/12/2015);

- RICHIAMATE le seguenti richieste di parere degli Enti gestori e/o eventuali pareri già espressi:

- Parere preventivo FAVOREVOLE per realizzazione della RETE IDRICA, Prot n. 54092 del 24/06/2015 trasmesso da VERITAS s.p.a. , e relativo preventivo di spesa del 24/06/2015

- Parere preventivo favorevole per la rete di fornitura ELETTRICA in riscontro richiesta di elettrificazione lottizzazione n. 87180232P del 04.05.2015 con relativi preventivo di spesa N. 1001533 e specifiche tecniche, trasmessi da Enel Distribuzione in data 19/06/2015



- Parere di Fattibilità favorevole in merito alla realizzazione ed estensione della RETE ACQUE NERE a servizio del Piano Urbanistico Attuativo, rilasciato da VERITAS s.p.a. con Prot.n. 73124 (FF/ms) del 10/09/2015, e trasmesso in copia al Comune con identico protocollo, pervenuto al Prot.Comunale con N. 12673 del 26/09/2015;
- Parere preliminare favorevole per l'impianto di rete TELEFONIA e DATI della Lottizzazione, emesso da Telecom Italia S.p.A. codice doc. PNLO52994 del 17/04/2015 , e relativa fattura C12020151000412948 del 10.06.2015
- Parere Idraulico relativo al Progetto del nuovo Piano di Lottizzazione P.U. n.14, situato tra via Nuova e via Sabbioni del Comune di Camponogara (VE) – Fg.8 mappale 271, trasmesso da Consorzio di Bonifica Bacchiglione con Prot. 2389 del 16/03/2016 e pervenuto al Protocollo del Comune in data 25/03/2016 e registrato al N° 4241 d'ingresso ;
- EVIDENZIATO che, come riporta il Tecnico Incaricato dalle Ditte proponenti nella propria Relazione Illustrativa, *“la quota di verde necessaria a soddisfare le esigenze di distribuzione degli standard primari con previsione di ricavo del 30% di aree a verde verrebbe soddisfatta per quanto riguarda la superficie necessaria (area individuata con i simboli V1 – V2 – V3 che supera la quota di area a verde prevista – vedi Tabelle standard su Tav. 3/12 di progetto), ma non soddisfa i requisiti delle N.T.O. del P.I. e cioè che il verde primario sia raggruppato in un unico spazio funzionale alla sua destinazione. La Ditta Committente procederà egualmente alla realizzazione delle tre zone a verde indicate in progetto, ma **intende chiedere la monetizzazione della quota di standard primario a verde**”;*
- DATO ATTO che le Ditte proponenti dovranno provvedere agli eventuali aggiustamenti richiesti in fase esecutiva come di prassi dagli Enti gestori dei sottoservizi provvedendovi a mezzo del progettista e dell'impresa cui affideranno i lavori di urbanizzazione con complete e totali spese a proprio carico esonerando il Comune di Camponogara da qualsivoglia richiesta ;

Vista la L.R. n.11/2004, e successive integrazioni;

Visti gli art. 48 e 49, 97 comma 4 lett. a), 107 e 109 comma 2) del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267, T.u.e.l.;

## DELIBERA

- 1) di DARE ATTO che il dispositivo, qui integralmente richiamato, costituisce parte integrante e sostanziale del presente deliberato;
- 2) di PRENDERE ATTO che la Ditta Richiedente/proponente la lottizzazione e sottoscritta dai Tecnici Incaricati per quanto riguarda le responsabilità di natura tecnica e di possibilità di realizzazione di quanto proposto, ha proposto di non realizzare la rete gas metano IMPEGNANDOSI ed OBBLIGANDOSI a realizzare gli edifici [...] COMPLETAMENTE AUTOSUFFICIENTI [...] con

l'alimentazione dei fabbricati esclusivamente a mezzo di sistema fotovoltaico e di impianto solare termico il tutto per la produzione di energia elettrica necessaria per la climatizzazione, il riscaldamento, l'acqua calda sanitaria, la funzione cottura e l'elettricità più in generale [...]", come risulta meglio descritto nella *DICHIARAZIONE per la realizzazione edifici alimentati ad energia alternativa alla rete gas* sottoscritta dai medesimi, nonché la *Descrizione tecnica impianti meccanici lottizzazione Calcroci* redatta da Per.Ind. Fornea Stefano di Camponogara, incaricato dai Richiedenti ;

- 3) di DARE ATTO che i futuri edifici della lottizzazione saranno esclusivamente alimentati da elettricità "autoprodotta con impianto solare termico e sistema fotovoltaico e che NON sarà possibile (se non a fronte di esclusive spese personali di realizzazione dell'impianto necessario essere allacciati alla rete di distribuzione gas metano in quanto NON prevista né realizzata ;
- 4) di **ADOPTARE**, ai sensi delle previsioni delle N.T.O. del Piano Interventi vigente, ed in particolare secondo quanto stabilito dall'art.5 comma 13 del Decreto Legge 70/2011, convertito in Legge n.106/2011, il **P.U.A. di Iniziativa Privata per Progetto di Lottizzazione e realizzazione opere urbanistiche secondo Accordo Pubblico Privato P.U. n.14 su area z.t.o. C.2/13 e P.U.A./16 del vigente P.I. sita fra Via Sabbioni e Via Nuova in frazione Calcroci di Camponogara** , cui viene dunque sottoposta l'area catastalmente censita al Catasto Terreni del Comune di Camponogara al Foglio 6 mappali 665, 666, 673, 741, 896, 1149, 1152, 1153, 1285, 1287, 1288, 1289, 1290) per una superficie complessiva di mq. 7.074 (da rilievo tachimetrico), così come presentato dalla Ditta Proponente Mancin s.a.s. di Mancin Carmen & C. , con progetto di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) redatto dal professionista dalla stessa incaricato **ing. Avanzo Vainer** di Taglio di Po (RO), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rovigo (RO) al N° 440, con studio professionale in Via Repubblica 107 4 a Campagna Lupia (VE) ;
- 5) di DARE ATTO e CONSENSO a che la necessaria quota a verde degli standard urbanistici primari (pari a mq 54,00) venga soddisfatta tramite MONETIZZAZIONE della stessa, e di demandare al Responsabile dell'Ufficio Tecnico di provvedere al calcolo della stessa con propria determinazione;
- 6) di DARE ATTO che gli elaborati e documenti costituenti il P.U.A., allegati alla domanda *ad illustrazione* del progetto medesimo, NON costituiscono tuttavia ALLEGATI del presente provvedimento, ma restano a disposizione e depositati agli atti presso gli Uffici Tecnici, e che sono i seguenti :
  - elaborato A : Relazione Tecnica
  - elaborato B : Relazione Tecnica per verifica Invarianza Idraulica
  - elaborato C : Atti di Proprietà e Procura
  - elaborato D : Schema di Convenzione
  - elaborato E : Copia pareri degli Enti



- elaborato F : Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
- elaborato G : Norme Tecniche di attuazione del P.U.A.
- elaborato H : Relazione Illuminotecnica
- elaborato I : Dichiarazione ai sensi della L.S. 13/1989
- elaborato L: Verifica della compatibilità geologica, geo-morfologica ed idro-geologica

Elaborati grafici:

Tavola 1 – cartografia ed Elenco Proprietà

Tavola 2 – Rilievo Topografico e Documentazione fotografica

Tavola 3 – Planivolumetrico

Tavola 4 – Rete acque bianche

Tavola 5 – rete acquedotto

Tavola 6 – rete acque nere

Tavola 7 – rete distribuzione ENEL

*( la Tavola 8 è stata ritirata, vedi premessa)*

Tavola 9 – rete Telecom

Tavola 10 – rete illuminazione pubblica

Tavola 11 – planimetria segnaletica stradale;

Tavola 12 - rete fibre ottiche ;

7) di DARE ATTO che il rilascio del Permesso a Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:

- è vincolato al ricevimento di tutti i pareri eventualmente ancora necessari da parte degli Enti gestori dei sottoservizi con particolare riferimento agli interventi previsti e che qualora siano richieste modifiche e/o integrazioni queste dovranno essere obbligatoriamente introdotte negli elaborati grafici e soggetti a finale assenso dei gestori dei sottoservizi, a cura e spese delle ditte proponenti ;
- è subordinato alla stipula della convenzione [come modificata ed integrata dall'Ufficio Tecnico Comunale per rispondere alle direttive dell'Amministrazione Comunale] ;
- è subordinato alla consegna al Comune di apposita polizza fideiussoria [costituita nelle forme e nei modi meglio indicati in Convenzione: rinnovo automatico fino ad apposito atto di svincolo del Comune] pari al 100% del costo previsto delle opere di urbanizzazione previste dal P.U.A. ;
- è subordinato al **completamento dell'iter di screening VAS per il P.U.A. medesimo**, che Richiedente e Tecnico Progettista dovranno intraprendere DOPO l'adozione dello strumento, e portare autonomamente a termine, in quanto, finchè non sarà approvata la V.A.S. del P.A.T.I. in corso di Variante, i P.U.A. previsti dal (e secondo il) P.I. vigente devono essere individualmente sottoposti a *Procedura di screening VAS* perché, anche qualora rientrassero (come il presente) tra le esclusioni previste dalla D.G.R. 1717 del 03 ottobre 2013 e segnatamente :

- *Non contiene aree di cui all'art. 6, comma 2, lettera B del D.lgs. n. 152/2006 (habitat naturali), ha un superficie a prevalente destinazione residenziale e la superficie di intervento è inferiore a tre ettari,*

tale esclusione NON è ora applicabile in quanto, come indicato al punto 3 delle Premesse del PARERE della Commissione Regionale VAS n.73 del 02/07/2013 ("Linee di indirizzo applicative a seguito della Sentenza n. 58/2013 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 40, comma 1, della L.R. 06/04/2012 n.13, nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all'art.14 della L.R. 26/06/2008 n.4"), *"le esclusioni previste si fondano sul presupposto che trattasi di ipotesi che sono già state valutate in sede di PAT/PATI, e che non hanno contenuto modificativo sull'analisi di sostenibilità ambientale e di conseguenza sulla valutazione ambientale del documento di pianificazione."*

- 8) di TRASMETTERE il presente provvedimento al Responsabile del Settore Uso ed Assetto del Territorio per i successivi adempimenti di gestione;
- 9) di DARE ATTO che il PUA adottato con il presente provvedimento, verrà depositato presso la Segreteria del Comune per 10 giorni consecutivi e che nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili potranno presentare opposizioni mentre chiunque potrà presentare osservazioni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'Albo Pretorio del Comune e mediante l'affissione di manifesti come previsto dalla Legge regionale 23/12/2010 n° 30 che ha modificato la Legge Regionale 23 aprile 2004 n° 11 "Norme per il governo del Territorio";
- 10) Di DARE ATTO che il presente provvedimento NON comporta alcuna spesa per l'Ente.

Con apposita separata votazione espressa in forma palese per alzata di mano ed all'unanimità :

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

di dichiarare per le motivazioni in premessa, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, IV° comma del T.U.E.L. n. 267/2000, stante l'urgenza, in ottemperanza alla normativa vigente in materia.



## **LA GIUNTA COMUNALE**

Vista la su esposta proposta di deliberazione ritenuta meritevole di approvazione con voti favorevoli unanimi

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

Di approvare e fare propria la su esposta proposta di deliberazione che integralmente si richiama per relationem