



Comune di Vicenza

P.G.N. 85062

Cat. 6

Cl. 1

DELIBERAZIONE N. 99 DEL 06/06/2018

VERBALE DELLA SEDUTA DI GIUNTA COMUNALE

L'anno duemiladiciotto, addì 6, del mese di giugno, nella residenza comunale, si è riunita la Giunta Comunale sotto la Presidenza del Sindaco Achille Variati, con la partecipazione del Segretario Generale dott. Antonio Caporrino, che risulta così composta

	PRESENTE	ASSENTE
VARIATI ACHILLE (Sindaco)	X	
BULGARINI D'ELCI JACOPO (Vice Sindaco)	X	
BALBI CRISTINA	X	
CAVALIERI MICHELA	X	
CORDOVA ANNAMARIA	X	
DALLA POZZA ANTONIO MARCO	X	
NICOLAI UMBERTO	X	
SALA ISABELLA	X	
ROTONDI DARIO		X
ZANETTI FILIPPO	X	

E' presente il Vice Direttore Generale, dott.ssa Micaela Castagnaro.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta e invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

La Giunta come sopra costituita, ha assunto la seguente

DELIBERAZIONE

OGGETTO: URBANISTICA – ADOZIONE NUOVO PIANO PER IL COMPLETAMENTO DELLA PARTE RIMASTA INATTUATA DEL PUA DENOMINATO “PAP 2 POLEGGE”, AI SENSI DELL'ART.20 COMMA 11 DELLA L.R. N.11/2004 E SMI.

L'Assessore alla Progettazione e Sostenibilità Urbana Antonio Marco Dalla Pozza presenta la seguente relazione:

Il Consiglio Comunale con provvedimento n. 48 del 13.10.2005 ha approvato il Piano Attuativo 2 di Poggiole - PAP2, successivamente convenzionato in data 02.03.2006 (Rep. n. 102.778 - Racc. n. 15.903).

Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato si sviluppa su un ambito di 23.269 mq di superficie totale con una superficie utile edificabile pari a 8.500 mq, ripartita in destinazione d'uso residenziale (6.375 mq), direzionale e commerciale (2.125 mq), localizzate nelle diverse Unità Minima d'Intervento (UMI).

Relativamente alle opere di urbanizzazione, il PUA prevedeva la realizzazione di 8.515 mq di standard, divisi in 3.678 mq di parcheggio pubblico e viabilità e 4.837 mq di verde pubblico e di arredo.

Oltre alle opere di urbanizzazione primaria, a carico delle Ditte Lottizzanti sono previste le seguenti ulteriori opere:

- realizzazione del marciapiede di via Ponte dei Carri;
- sistemazione e cessione dell'area a Parco lungo l'Astichello di 10.880 mq;
- sistemazione viaria consona con le caratteristiche della viabilità esistente (infrastrutture di collegamento al Parco);
- costruzione e cessione della Sede per gli anziani della Frazione di Poggiole all'interno della lottizzazione (100 mq) o, qualora l'Amministrazione Comunale lo avesse ritenuto opportuno, in altra zona della Frazione, sempre a carico dei lottizzanti e comunque nel rispetto delle normative vigenti per un importo di €200.000,00 (duecentomila);
- rotatoria su Strada Marosticana e relativi attraversamenti pedonali.

Rispetto alla costruzione e cessione della Sede per gli anziani, con deliberazione n. 53 del 08.02.2008 la Giunta Comunale, considerato che il Consiglio Comunale in fase di approvazione del Piano aveva altresì votato un Ordine del Giorno relativo alla possibilità di monetizzare l'opera, ha definito tempi e modi per il versamento della citata somma (€ 200.000,00) in luogo della realizzazione e cessione della Sede per anziani.

Precisato quanto sopra, si evidenzia che a oggi sono state collaudate le opere attinenti la viabilità pubblica lungo Strada Ponte dei Carri, Strada Marosticana e relativa rotatoria alla loro intersezione, le opere attinenti all'area destinata a "Parco fluviale dell'Astichello", mentre risultano parzialmente collaudate le opere interne alla lottizzazione. Con nota del 6 maggio 2009 (PG n. 27835) le opere di urbanizzazione relative alle infrastrutture stradali ultimate e regolarmente collaudate lungo Strada Marosticana e Strada Ponte dei Carri, sono state prese in consegna dall'Amministrazione Comunale, sollevando le Ditte Lottizzanti dalla futura manutenzione e da ogni responsabilità conseguente al traffico sulla citate vie (opere di urbanizzazione realizzate circa 85%).

Per gli edifici privati i Permessi di costruire rilasciati risultano decaduti.

Rispetto ai termini di validità del Piano, con nota PG n. 70419 del 12.09.2014 il Comune di Vicenza ha preso atto della comunicazione di proroga ai sensi della Legge n. 98/2013 (Decreto del fare), pervenuta da parte delle Ditte lottizzanti in data 03.03.2014 (PG n. 16703).

Il 22.9.2017 (PG n. 125497/2017), le Società Domus S.r.l., Archè S.A.S. di Peruffo A. & C. e il Sig. Alessandro Peruffo, proprietarie dei terreni interessati dal Piano Attuativo, mappali censiti al Foglio Catastale 69 numeri 407, 410, 411, 466, 467, 469, 675, 677, 683, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 6 e 671, hanno presentato una proposta di Variante al Piano Urbanistico Attuativo in oggetto.

Ai sensi dell'art. 20 comma 6 della LR n. 11/04 e s.m.i., la proposta è stata inoltrata dagli aventi titolo che rappresentano almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi dell'ambito di PUA e più del 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo.

Successivamente ai pareri pervenuti da parte dei Settori ed Enti interessati, depositati agli atti, e alle comunicazioni intercorse con le Ditte, in data 21.12.2017, PG n. 174896/2017, in data 24.5.2018, PG n. 78449 e 01.06.2018 (PG n. 83014) sono state presentate agli Uffici le integrazioni richieste e i relativi elaborati definitivi, nonché la richiesta di approvazione di un nuovo Piano per il completamento della parte rimasta inattuata, ai sensi dell'art. 20 comma 11 della LR n. 11/2004 e smi.

L'area in oggetto nel vigente Piano degli Interventi (PI) è classificata come *PUA in corso di attuazione PUA – PAP2* con in parte sovrapposta *Fascia di rispetto stradale e Viabilità esistente*, disciplinata dagli artt. 15, 32 e 57 delle Norme Tecniche Operative (NTO). Interessa inoltre un'area lungo il fiume Astichello classificata parte *ZTO E – Rurale ambientale* (art. 44), parte *Viabilità di progetto* (art. 32) con parte sovrapposta *Fascia di rispetto stradale* (art. 15).

La Variante parziale al PI per il rinnovo delle previsioni urbanistiche in decadenza, adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 15 marzo 2018, ha lasciato inalterato l'ambito di Piano urbanistico eliminando altresì l'individuata Viabilità di progetto parallela alla Strada Marosticana e la relativa Fascia di rispetto stradale.

Nello specifico la proposta di Piano per il completamento della parte rimasta inattuata non prevede modifiche dell'ambito del PUA approvato ma interviene con un ridimensionamento della quantità di Superficie utile (Su) prevista e delle relative aree a standard dovute, con un conseguente ridisegno dei corpi di fabbrica della UMI 1-2 (ora denominati lotti), mantenendo le UMI 3-4-5-6 (ora denominati lotti da 3 a 10) sostanzialmente invariate come da Piano Urbanistico Attuativo già approvato.

Il Piano prevede di realizzare una Superficie utile pari a 6.400 mq a destinazione residenziale, commerciale e direzionale, suddivisa in lotti da 1 a 10. Tale dimensionamento rispetta i limiti previsti dalla scheda di PRG/PI e quanto previsto all'art. 17 delle NTO del Piano degli Interventi, che prevede un'edificazione minima del 75% della potenzialità edificatoria massima.

In particolare all'interno dei lotti 1 – 2 si prevedono:

- 2.400 mq di Superficie utile commerciale/direzionale;
- 500 mq di Superficie utile direzionale;
- 400 mq Superficie utile residenziale/direzionale.

Nei lotti da 3 a 10 viene confermata la destinazione d'uso residenziale con una Superficie utile pari a 3.100 mq.

Si sottolinea che la Superficie di vendita commerciale prevista sarà inferiore a 1.500 mq come da LR n. 50/12 e art. 28 comma 2 delle NTO del PI vigente.

La proposta di Piano prevede il completamento e la definizione degli interventi rispetto allo stato di fatto degli standard pubblici suddivisi in aree a verde e a parcheggio (da cedere o da vincolare ad uso pubblico) e le relative altre opere di urbanizzazione primaria, come riportato nelle Tavole 9 e 14, che risultano così suddivise:

- Verde pubblico/privato di uso pubblico 2.521 mq;
- Parcheggio pubblico/privato di uso pubblico 4.061 mq;
- Viabilità interna parcheggio 621 mq;
- Strada 2.575 mq;
- Marciapiede 1.279 mq;
- Isola Ecologica 9 mq;
- Cabina AIM Energia 10 mq;
- Viabilità Strada Marosticana 373 mq;
- Bacino d'invaso 9.200 mq.

E' inoltre prevista a carico dei Lottizzanti la nuova localizzazione della fermata SVT su Strada Marosticana, rispetto all'esistente fermata provvisoria, nonché lo spostamento dell'esistente passaggio pedonale situato a nord dell'ambito di Piano.

Con riferimento alla Convenzione già stipulata in data 02.03.2006, in fase di rilascio dei singoli permessi di costruire dei fabbricati, dovrà essere scomputato dall'ammontare dovuto per gli oneri di urbanizzazione secondaria il costo delle opere di urbanizzazione secondaria già realizzate (marciapiede di via Ponte dei Carri) pari a 78.760,14 €

La nuova proposta di Piano per il completamento della parte rimasta inattuata non prevede ulteriori opere di urbanizzazione secondaria; inoltre non è prevista l'esecuzione di interventi di urbanizzazione primaria di interesse generale che l'Amministrazione, ai sensi dell'art. 31 e 32 della L.R. 11/04, può ammettere a scampo degli oneri di urbanizzazione tabellari secondari. Pertanto i relativi oneri secondari dovranno essere versati in sede di rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati, così come precisato nello Schema di Convenzione urbanistica.

Rispetto alla somma di €200.000,00 da utilizzarsi dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione, all'esterno dell'ambito di Piano, di un centro per attività di interesse pubblico, si prende atto della decisione di Giunta Comunale n. 480 del 31.10.2017 che definisce i tempi e i modi per il versamento della citata somma in alternativa alla realizzazione dell'opera, come riportato nel nuovo Schema di Convenzione. Considerato che per la citata somma il PUA vigente non prevedeva alcuna forma di rivalutazione, si ritiene, con l'approvazione del presente nuovo Piano, di assoggettare la somma di €200.000,00 all'indice di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione da calcolare a partire da novembre 2015, termine decennale di scadenza del precedente piano. La rivalutazione dovrà essere calcolata al momento di ciascun versamento indicato all'art. 15 "Garanzie, cauzioni e modalità di pagamento" dello Schema di Convenzione.

Le principali variazioni rispetto allo stato approvato riguardano:

- la riduzione di Superficie Utile prevista a destinazione residenziale/commerciale/direzionale (da mq. 8.500 a mq. 6.400);
- la distribuzione delle destinazioni d'uso;
- il ridisegno dei lotti 1 e 2;
- la diversa suddivisione dei lotti residenziali 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10;
- la realizzazione tra i lotti 1 e 2 di un'area a verde pubblico attrezzata, dotata di arredo urbano, con possibilità di recinzione da definirsi con successivo atto al fine di chiudere e proteggere l'area nelle ore serali;
- il ridisegno dei parcheggi pubblici in fronte ai lotti 1 e 2 e un conseguente diverso assetto viabilistico. Anche in questo caso con possibilità di recinzione da definirsi con successivo atto al fine di chiudere e proteggere l'area nelle ore serali; si precisa che gli eventuali mezzi di carico/scarico merci effettueranno manovre all'interno delle aree private a servizio dei lotti e che non andranno a percorrere le superfici destinate a parcheggio privato di uso pubblico in fronte ai lotti 1 e 2;
- la sostituzione di parte delle isole ecologiche (su parere dell'ente gestore) con superfici a verde, a parcheggio e a marciapiede adoperato come zona di salita/discesa dagli autobus comunali di linea;
- il completamento dell'illuminazione delle superfici all'interno del Piano e della rete di smaltimento delle acque bianche;
- la predisposizione per l'allaccio dell'area commerciale alla rete elettrica di media tensione;
- il collegamento della rete fognaria ai lotti 1 e 2;
- la dismissione e la nuova realizzazione delle reti che attualmente ricadono all'interno del perimetro del lotto 2;
- nuovi percorsi nel verde;
- un nuovo accesso pedonale privato e carraio verso le abitazioni presenti a nord e le superfici agricole a est;
- lo spostamento della provvisoria fermata SVT esistente e nella nuova localizzazione il conseguente innalzamento della quota del marciapiede per salita/discesa autobus;
- nuovo attraversamento pedonale lungo Strada Marosticana (spostamento attraversamento esistente);

- la diversa modalità di versamento della somma di 200.000,00 € da utilizzarsi dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione di un centro per attività di interesse pubblico esterno all'ambito di Piano.

Il nuovo Piano per il completamento degli interventi è composto dagli Elaborati sotto indicati allegati al presente provvedimento:

Fascicoli:

- A. Relazione tecnico illustrativa Documentazione fotografica Preventivo sommario di spesa delle opere di urbanizzazione
- B. Schema di Convenzione
- C. Atti di proprietà
- D. Valutazioni energetiche, ambientali e di sostenibilità
- E. Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica
- F. Verifica dell'invarianza idraulica
 - Relazione di Asseverazione sulla Compatibilità Idraulica
 - Asseverazione Idraulica
 - Autocertificazione sui dati studiati ed elaborati
 - Autocertificazione di Idoneità professionale
 - Relazione Idrogeologica
- G. Dichiarazione di non incidenza rispetto ai siti natura 2000
- H. Valutazione impianto illuminazione pubblica

Tavole:

- Tav. 1 Inquadramento: Scheda grafica; PAT; PI; Catastale
 - Tav. 2 Stato di fatto: rilievo dell'area e piano quotato
 - Tav. 3 Stato di fatto: sezioni
 - Tav. 4 Stato di fatto: reti telefono; energia; illuminazione pubblica
 - Tav. 5.A Stato di fatto: reti gas; acque bianche
 - Tav. 5.B Stato di fatto: reti acquedotto; acque nere
 - Tav. 6 Stato approvato: Parco Astichello e collegamento con la frazione di Pologge
 - Tav. 7 Stato di Progetto: planimetria generale di progetto esemplificativo, sistemazione del verde ed essenze arboree
 - Tav. 8 Stato di Progetto: Disciplina urbanistica - area di progetto - vincoli; destinazioni d'uso edificato; Limiti di Massimo Inviluppo; Lotti
 - Tav. 9 Opere di urbanizzazione: Stato Approvato e adeguato alle opere di urbanizzazione realizzate; Nuovo Piano per il completamento
 - Tav. 10 Stato di Progetto: Sezioni; particolari
 - Tav. 11 Stato di Progetto: Segnaletica e viabilità
 - Tav. 12 Stato di Progetto: reti telefono; energia; illuminazione pubblica
 - Tav. 13.A Stato di Progetto: reti gas; acque bianche
 - Tav. 13.B Stato di Progetto: reti acquedotto; acque nere
 - Tav. 14 Stato di Progetto: Aree da cedere o vincolare
- CD con la totalità dei documenti in formato digitale.

Si precisa che lo "Schema di Convenzione" sostituisce integralmente, per le parti non attuate, la Convenzione sottoscritta il 02.03.2006 (n. 102.778 di repertorio – n. 15.903 di raccolta).

Visto il complesso impianto normativo nazionale e regionale disciplinante la VAS, da ultimo modificato dal DL 12 luglio 2011 n. 106, valutato anche il parere n. 73 del 2 luglio 2013 della Commissione Regionale VAS – Autorità Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica avente come oggetto "Linee di indirizzo applicative a seguito della Sentenza n. 58/2013 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'articolo 40, comma 1, della Legge della Regione Veneto 6 aprile 2012, n. 13, nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis

all'art. 14 della Legge della Regione Veneto 26 giugno 2008, n.4", di cui alla presa d'atto della Giunta Regionale con propria Deliberazione n. 1717 del 03 ottobre 2013, *parere che ha confermato le ipotesi di esclusione già formulate con il precedente parere n. 84 del 3 agosto 2012 e recepite dalla Giunta regionale con DGR n. 1646 del 7 agosto 2012*, si considera il nuovo Piano per il completamento della parte rimasta inattuata relativamente al PUA in oggetto da non assoggettarsi ad ulteriori valutazioni in quanto, rispetto al PAT, strumento sovraordinato che in sede di VAS aveva già definito e verificato i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste, con la presente proposta non sono variati l'assetto localizzativo delle previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità e gli usi ammessi degli interventi.

Alla luce di quanto sopra precisato e dell'istruttoria tecnica depositata agli atti, la proposta progettuale presentata rispetta i parametri urbanistici e le prescrizioni fissate dal PI vigente; risulta altresì compatibile con il Piano di Assetto del Territorio (PAT).

Ai sensi dell'art. 5, punto 4 delle vigenti Norme Tecniche Operative il progettista ha dichiarato la conformità del PUA agli strumenti urbanistici comunali adottati e approvati, ai regolamenti vigenti e alle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività urbanistico-edilizia con nota allegata alla documentazione presentata il 24.05.2018 (PG n. 78449).

Ciò premesso;

Visti i pareri acquisiti dai diversi Settori Comunali, depositati agli atti;

Visti i pareri degli Enti e Aziende preposti all'erogazione dei servizi a rete, depositati agli atti;

Visto il parere complessivo favorevole con condizioni dell'Unità Organizzativa Genio Civile di Vicenza del 19.02.2018 (ns. pgn. 25512/2018) in merito all'asseverazione idraulica allegata;

Visto il parere favorevole del Consorzio di Bonifica 08.02.2018 (ns. pgn. 20377/2018);

Vista la dichiarazione di non necessità della procedura di Valutazione d'incidenza Ambientale, di cui alla deliberazione della DGR 1400/2017 allegata al presente provvedimento;

Dato atto che il Piano per il completamento della parte rimasta inattuata è conforme alle previsioni del PI approvato e compatibile con il vigente PAT;

Vista la LR 14/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo";

Vista la LR 11/2004 e s.m.i.;

Ricordato quanto disposto dal 2° comma dell'art. 78 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. che così recita: "Gli amministratori di cui all'art. 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astenersi non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado."

L'Assessore sottopone all'approvazione della Giunta Comunale la seguente proposta di deliberazione:

La GIUNTA COMUNALE, udita la relazione dell'Assessore,

DELIBERA

- 1) di adottare, ai sensi dell'art. 20 della LR 23.4.2004 n. 11 e smi, il nuovo Piano per il completamento della parte rimasta inattuata del PUA denominato "PAP 2 Polegge", presentato da Domus S.r.l., Archè S.A.S. di Peruffo A. & C. e Alessandro Peruffo, relativo a un'area catastalmente identificata al Catasto Terreni al foglio 69 mappali numeri 407, 410, 411, 466, 467, 469, 675, 677, 683, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 6 e 671, composto dagli elaborati citati in premessa e allegati al presente provvedimento come parte integrante;
- 2) di prendere atto dello "Schema di Convenzione", allegato al presente provvedimento che sostituisce integralmente per le parti non attuate la convenzione sottoscritta il 2.3.2006 n. 102.778 di repertorio n. 15.903 di raccolta, da stipularsi, ai sensi degli artt. 19 e 20 della Legge Regionale 11/04, da parte del Direttore del Settore Urbanistica, o suo delegato, con facoltà di introdurre modifiche integrazioni e precisazioni ritenute necessarie ma tali da non comportare modifiche sostanziali allo Schema stesso;
- 3) di stabilire, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/04, che le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro 3 anni dalla data di stipula della convenzione, fermo restando che il collaudo finale dello stesso dovrà avvenire entro 10 anni dalla data di esecutività del nuovo Piano;
- 4) di stabilire che la somma di €200.000,00, da utilizzarsi dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione all'esterno dell'ambito di Piano, di un centro per attività di interesse pubblico, dovrà:
 - essere corrisposta entro 4 anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione del nuovo Piano secondo le scadenze indicate all'art.15 "Garanzie, cauzioni e modalità di pagamento" dello Schema di Convenzione;
 - essere soggetta, per le motivazioni indicate in premessa, a rivalutazione ISTAT del costo di costruzione, da calcolarsi al momento di ciascun versamento indicato all'art. 15 citato, a partire da novembre 2015, termine decennale di scadenza del precedente piano;
- 5) di stabilire che in fase esecutiva dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni dettate dagli Enti e Settori competenti, depositati agli atti;
- 6) di dare atto che la verifica dello scomputo della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria dovrà essere effettuata in sede di valutazione dei singoli permessi di costruire;
- 7) di dare mandato ai competenti uffici affinché procedano a notificare ai soggetti interessati il presente provvedimento;
- 8) di dare atto che il presente Piano di completamento non comporta nuovi oneri per l'Amministrazione Comunale rispetto al PUA già vigente approvato dal Consiglio Comunale con provvedimento n. 48 del 13.10.2005;
- 9) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 84 del D.Lgs 267/2000 e s.m.i..

Sulla proposta sono stati espressi i pareri, resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del TUEL, che per l'inserimento nella deliberazione vengono integralmente trascritti nel presente verbale come segue:

"Parere favorevole alla presente proposta di deliberazione sotto il profilo della regolarità tecnica.

Addì 5/6/2018

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO f.to Guarti Danilo"

"Visto e sulla base del punto 8 del dispositivo e delle previsioni del bilancio 2018, parere favorevole in ordine alla regolarità contabile sulla presente proposta di deliberazione.

Addì 6/6/18

IL RAGIONIERE CAPO f.to Bellesia".

Il Presidente pone in votazione la proposta di deliberazione che viene approvata a voti unanimi e palesi.

Il Presidente pone in votazione la dichiarazione di immediata eseguibilità del provvedimento che viene approvato con votazione in forma palese, all'unanimità.

(L'allegato progetto originale è depositato agli atti del Comune)

IL PRESIDENTE

Variati

IL SEGRETARIO GENERALE

Caporrino

C O P I A

conforme all'originale, per uso amministrativo.

Vicenza, 7 giugno 2018

IL FUNZIONARIO INCARICATO DAL SINDACO

Antonella Ronzan