

P.G.N. 45269

Cat. 6

Cl. 2

**DELIBERAZIONE N.140  
del 21 giugno 2013**

OGGETTO: URBANISTICA - Approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato PAC 3 Cà Tezza – Strada Pizzolati (Zona C15).

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

Con deliberazione n. 81 del 24/4/2013 la Giunta Comunale ha adottato il Piano Urbanistico Attuativo denominato "P.A.C. 3 Cà Tezza – Strada Pizzolati (Zona C15)", piano che interessa un'area prevalentemente pianeggiante, coltivata, che si protrae linearmente sul lato est di Strada Pizzolati verso la campagna; il contesto è rappresentato dalla prospiciente Villa Ca' Impenta e da abitazioni di modeste dimensioni, per lo più a due piani, che si assestano lungo la stessa Strada Pizzolati.

Le proprietà proponenti il Piano rappresentano il 100% del valore degli immobili compresi nell'ambito in base al relativo imponibile catastale e il 100% delle aree inserite nell'ambito medesimo, ai sensi del comma 6, articolo 20 della L.R. 11/04 e s.m.i..

L'ambito dell'area assoggettata allo strumento attuativo in oggetto è individuato al Catasto Terreni nel foglio 14, parte mappali 101, 119, 120, 168 e 481; la superficie territoriale del PUA è pari a circa 8.474 mq.

La progettazione del piano parte da due punti fondamentali che sono:

- la precisa conformazione alla scheda del PRG relativa al Piano Frazioni, in salvaguardia fino al 23.3.2013, per la distribuzione delle aree a standard, del fondiario e della viabilità, che risulta tuttora compatibile con il vigente P.I.;
- la valutazione del rilievo dello stato di fatto dei luoghi, delle infrastrutture esistenti e delle aree meritevoli di salvaguardia.

Il verde e i parcheggi pubblici sono localizzati nella parte nord del piano e la superficie fondiaria a sud; particolare attenzione viene posta al parco di 2760 mq, con le diverse specie arboree poste a valorizzare il prospiciente complesso storico con la creazione di coni visivi.

Il parcheggio è collocato tra il parco e la zona fondiaria e vi trova posto anche l'isola ecologica per l'insediamento residenziale.

L'area fondiaria, posta a sud, è separata dalla strada esistente da un marciapiede e da una fascia alberata; la strada sarà ampliata con la chiusura del fossato esistente, conservando tuttavia l'equilibrio idraulico della zona come attestato anche dai pareri idraulici allegati al P.U.A.. Si precisa che sia l'ampliamento della strada di via Pizzolati in corrispondenza del piano attuativo, sia la prevista alberatura per accentuare la convergenza prospettica sulla testata della villa, sono prescrizioni vincolanti del PI approvato.

La superficie fondiaria è di 4345 mq, suddivisa in 10 lotti di diversa ampiezza posti su due file adiacenti, su cui verrà distribuita la superficie utile complessiva di 1441 mq, accessibili da tre accessi privati con passi carrai e pedonali lungo Strada Pizzolati e due attraverso lo spazio di manovra del parcheggio pubblico. Si evidenzia, inoltre, negli elementi prescrittivi della disciplina di piano, la servitù di passaggio al fondo agricolo attraverso lo spazio di manovra del parcheggio pubblico. La tipologia di costruzione di case uni-bifamiliari sarà di tipo tradizionale, nel rispetto delle prescrizioni delle N.T.O. di P.I. e delle prescrizioni di Piano.

Con riguardo alle destinazioni d'uso, la normativa consente l'insediamento di funzioni compatibili con la destinazione residenziale per un massimo del 30%. Le ditte proponenti il Piano prevedono l'utilizzo di tale percentuale per la destinazione D – Direzionale.

#### Il PUA in sintesi:

Superficie territoriale	8.474 mq
Superficie fondiaria	4.345 mq
Superficie Utile massima	1.441 mq
Superficie a spazi pubblici da cedere al Comune	4.129 mq
H massima	7,5 ml

Riguardo i sottoservizi e la sistemazione esterna l'area risulta servita dalle principali reti tecnologiche che sono le reti elettriche B.T. e A.T., la rete del gas, l'acquedotto, la fognatura, l'illuminazione pubblica e il telefono. Gli allacci dei nuovi fabbricati e del parcheggio pubblico alle reti esistenti avverranno d'intesa con le Società erogatrici dei servizi.

#### OPERE E ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il Piano prevede la realizzazione di sole opere di urbanizzazione primaria, quali:

marciapiedi	mq	164
parcheggio pubblico	mq	490
verde d'arredo	mq	92
parco pubblico	mq	2760
isola ecologica	mq	2
nuova viabilità pubblica	mq	621
opere di mitigazione idraulica	mq	633 (rimangono in proprietà privata)

Come risulta nel PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA, il costo stimato delle suddette opere di urbanizzazione primaria ammonta a € 146.550,00.

Sono inoltre previsti, a carico dei proponenti il Piano, altri specifici lavori fuori ambito; trattasi di un attraversamento stradale rialzato e un attraversamento pedonale in colato plastico rosso, per € 4.402,00.

Il totale complessivo delle opere di urbanizzazione primaria ammonta pertanto a € 150.952,00.

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.

La proposta progettuale del Piano urbanistico attuativo PAC 3 Cà Tezza rispetta i parametri urbanistici, la dotazione di spazi pubblici e le prescrizioni delle N.T.O. del P.I. vigente.

Ai sensi dell'art.5, comma 4, delle N.T.O. del P.I., è stata presentata Dichiarazione del progettista che evidenzia la conformità del P.U.A. agli strumenti urbanistici comunali approvati e adottati, ai regolamenti vigenti e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività urbanistica-edilizia.

Relativamente alla Valutazione Ambientale Strategica, 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. 84 del 3 agosto 2012 della Commissione Regionale VAS – Autorità Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica avente come oggetto “Linee di indirizzo applicative a seguito del c.d. Decreto Sviluppo, con particolare riferimento alle ipotesi di esclusione già previste dalla Deliberazione n. 791/2009 e individuazione di nuove ipotesi di esclusione e all'efficacia della valutazione dei Rapporti Ambientali dei PAT/PATF”, di cui alla presa d'atto della Giunta Regionale con propria Deliberazione n. 1646 del 7 agosto 2012, si considera il PUA 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, non sono variati l'assetto localizzativo delle previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi disciplinati dal PUA in oggetto.

Il Piano, dopo l'adozione, è stato depositato a libera visione, dal 29.04.2013 al 9.05.2013 presso la Segreteria Generale del Comune e presso il Dipartimento del Territorio – Settore Urbanistica. Eventuali osservazioni allo stesso dovevano essere presentate esclusivamente all'Ufficio Protocollo entro il 29.05.2013. Entro tale termine non sono pervenute osservazioni; non sono inoltre pervenute osservazioni fuori termine fino alla data del 5.6.2013, come risulta dal Registro Protocollo depositato agli atti.

Si ritiene pertanto di procedere all'approvazione del Piano, conforme al vigente P.R.G./P.I., secondo quanto previsto dall'art. 20 della L.R. 11/2004 e s.m.i. e dal D.L. 70/2011 convertito in L.106/2011 che prevede che “i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla Giunta Comunale”.

Il Piano è formato dai seguenti elaborati, allegati alla delibera della Giunta comunale n. 81 del 24.04.2013 – sopra richiamata:

*Elaborati grafici*

- Tav. 1 stato di fatto - inquadramento
- Tav. 2 stato di fatto – vincoli esistenti
- Tav. 3 stato di fatto – rilievo strumentale
- Tav. 4 stato di fatto – sezioni
- Tav. 5 stato di fatto – reti tecnologiche (Fognatura – Acquedotto – Gas)
- Tav. 6 stato di fatto – reti tecnologiche Energia elettrica – Illuminazione pubblica – Telecom
- Tav. 7 stato di progetto – disciplina urbanistica - Aree da cedere o vincolare al Comune
- Tav. 8 stato di progetto – sezioni
- Tav. 9 stato di progetto – reti tecnologiche Fognatura – Acquedotto – Gas
- Tav. 10 stato di progetto – reti tecnologiche Energia elettrica – Illuminazione pubblica – Telecom
- Tav. 11 Stato di progetto – mobilità e segnaletica
- Tav. 12 Stato di progetto – verde e arredo urbano

### *Fascicoli*

- Relazione tecnico illustrativa – preventivo sommario di spesa
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
- Atti di proprietà
- Valutazioni energetiche, ambientali e di sostenibilità
- Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica
- Relazione di compatibilità idraulica, comprensiva dell'elaborato "Comp.Idr-01 – Schema Rete Acque Bianche e Dispositivi di Mitigazione Idraulica – Sezioni Tipo"
- Integrazione alla relazione di compatibilità idraulica, comprensiva dell'elaborato "Comp.Idr-01 – Variante 1 - Schema Rete Acque Bianche e Dispositivi di Mitigazione Idraulica – Sezioni Tipo"
- Dichiarazione di non incidenza rispetto ai siti natura 2000.

La presente deliberazione non comporta l'assunzione di impegni di spesa a carico del Bilancio del Comune.

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 favorevole-condizionato dell'Ufficio Regionale del Genio Civile di Vicenza in merito alla relazione idraulica del 17/8/2012, n. pgn 61214 del 22/8/2012;

Visto il parere favorevole-con prescrizioni, del Consorzio Alta Pianura del Veneto del 9/8/2012, ns. pgn 58938 del 10/8/2012;

Visto il parere dell'Amministrazione Provinciale di Vicenza in data 20.12.2012, ns. prot.95010 del 20.12.2012;

Dato atto che il Piano è conforme alle previsioni del P.I. approvato;

Visto il Decreto Legge 13/5/2011 n.70 – Decreto "Sviluppo" – convertito nella L.106/2011 entrata in vigore il 13/7/2011;

Vista la L.R. 11/2004 e s.m.i.;

Vista la Legge 12 luglio 2011, n.106 – Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n.70 Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia, meglio conosciuto come decreto sviluppo, che all'art.5, comma 13, lett. b) ha così disposto:

"b) i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla Giunta Comunale";

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 prendere atto che entro il 29/5//2013, non sono pervenute osservazioni/opposizioni al Piano in oggetto; non sono inoltre pervenute osservazioni fuori termine fino alla data del 5.6.2013, come risulta dal Registro Protocollo depositato agli atti;
- 2) di approvare, ai sensi del combinato disposto dell'art.20 della L.R. 11/2004 e s.m.i. e del D.L. 70/2011 convertito in L.106/2011, art.5 comma 13 lett. b), il Piano in oggetto composto dagli elaborati citati in premessa e allegati alla deliberazione di Giunta Comunale n. 81 del 24/04/2013 relativa all'adozione del Piano medesimo, dandosi atto che lo stesso è compatibile con il P.I. vigente;
- 3) di approvare l'allegato schema di convenzione da stipularsi da parte del Direttore 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;
- 4) di stabilire che in fase esecutiva dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni dettate dagli Enti competenti e Settori, depositati agli atti;
- 5) di dare atto che i parcheggi privati riferiti alla residenza dovranno essere verificati secondo la legislazione vigente in sede di Permesso di costruire;
- 6) di stabilire, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/04, che le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro 3 (tre) anni dalla data di stipula della convenzione, fermo restando che il collaudo definitivo delle stesse dovrà avvenire entro 10 (dieci) anni dalla data di approvazione del P.U.A.;
- 7) di dare atto che il Piano in oggetto ha validità 10 anni dalla sua approvazione, nel rispetto dell'art.20 della L.R. 11/2004 e s.m.i.;
- 8) di prendere atto che l'approvazione del Piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di dieci anni, salvo diverse disposizioni di legge per la singola fattispecie, prorogabile dal Comune per un periodo non superiore a cinque anni, ai sensi dell'art.20, comma 12 della L.R. 11/2004 e s.m.i.;
- 9) di dare atto che il presente provvedimento non comporta spese, minori entrate, né altri riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio del Comune fermo restando che, in sede di attuazione della convenzione urbanistica, con successivo provvedimento si provvederà alla variazione della consistenza patrimoniale e alla quantificazione delle spese di gestione delle opere di urbanizzazione che saranno trasferite al Comune successivamente alla loro realizzazione e collaudo, stimando comunque fin d'ora che le spese di manutenzione di tali opere non saranno superiori ad € 50.000,00 annui;
- 10) di dare mandato ai competenti uffici affinché procedano a notificare ai soggetti interessati il presente provvedimento;
- 11) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4 del D. Lgs. 267/2000.

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 18/06/2013

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO f.to Guarti Danilo"

"Visto il punto 9 del dispositivo, parere favorevole in ordine alla regolarità contabile sulla presente proposta di deliberazione.

Addì 20/6/13

IL REGIONIERE 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.

-----

(Allegata convenzione)