



COMUNE DI VICENZA
Dipartimento Territorio
Settore Urbanistica

IL DIRETTORE SETTORE URBANISTICA
F.T. dott. Danilo Guarti

Piano Urbanistico Attuativo Zona C13 a Campedello (ex PAC 2/3)
(adottato con delibera di Giunta Comunale n. 6 del 17.01.2013)

ISTRUTTORIA TECNICA OSSERVAZIONI

ALLEGATO ALLA DELIB. DI G.C.
N. 50 DEL 20.03.2013.....
IL PRESIDENTE
F.T. NICOLA
IL SEGRETARIO GEN.LE
F.T. CARLINO



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO
CITTÀ DECORATA DI DUE MEDAGLIE D'ORO PER IL RISORGIMENTO E LA RESISTENZA



COMUNE DI VICENZA

Dipartimento Territorio
Settore Urbanistica

PREMESSA

Con Delibera di Giunta Comunale n. 6 del 17 gennaio 2013 è stato adottato il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "PAC 2/3 in loc. Campedello". Le osservazioni pervenute entro il termine previsto dall'Avviso di deposito del 18.01.2013, ossia 21 febbraio 2013, sono due (2):

OSSERVAZIONE 1

In data 19 febbraio 2013 (PG n. 14147) i signori Mosele Raffaele e Bressan Maria Luigia, in qualità di proprietari del terreno, distinto al catasto del Comune di Vicenza al Foglio 41 mapp. n. 377, parzialmente interno all'ambito di piano, e non firmatari, hanno presentato un'osservazione suddivisa in tre distinti punti.

OSSERVAZIONE 2

In data 20 febbraio 2013 (PG n. 14367) i signori Chiodi Paolo, Chiodi Alessandro, Chiodi Marina e Inondati Fidalma, in qualità di comproprietari del terreno, distinto al catasto del Comune di Vicenza al Foglio 41 mapp. 534, parzialmente interno all'ambito di piano, e non firmatari, hanno presentato un'osservazione suddivisa in cinque distinti punti.

Si premette che in data 11 luglio 2012 il Settore Urbanistica ha trasmesso a tutti i non firmatari della proposta di Piano, specifica comunicazione di avvio del procedimento ai sensi della L. 241/1990, con invito agli interessati a prendere visione della relativa documentazione presso il Settore; alla data di adozione del piano avvenuta il 17 gennaio 2013, nessuna comunicazione è pervenuta in merito a quanto trasmesso.

In allegato copie osservazioni pervenute.



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO
CITTÀ DECORATA DI DUE MEDAGLIE D'ORO PER IL RISORGIMENTO E LA RESISTENZA



COMUNE DI VICENZA

Dipartimento Territorio
Settore Urbanistica

OSSERVAZIONE N. 1

PRESENTATA DA: **Sigg. Bressan Maria Luigia, Mosele Raffaele**

SINTESI OSSERVAZIONE

(PG n. 14147 del 19.02.2013)

PUNTO 1

Relativamente al mappale n. 377, gli osservanti dichiarano che l'unica possibilità di accesso per l'usufruità del terreno, anche ai fini agricoli e di manutenzione, è la carrareccia esistente, che per posizione corrisponde grosso modo alla nuova strada di lottizzazione, la quale occupa tutto il fronte del lotto, di fatto occludendolo. Gli osservanti chiedono quindi "la previsione progettuale di un accesso carraio di dimensione adeguata, per consentire il passaggio anche di macchine agricole".

PUNTO 2

Gli osservanti dichiarano che tra i documenti di piano manca la dimostrazione analitica del rispetto dei parametri previsti dalla LR n. 11/04 art. 20 comma 6, in merito alle quote di proprietà dei firmatari.

PUNTO 3

Gli osservanti dichiarano di non comprendere cosa si intenda con la frase "ed è stata vista dalla proprietà Bressan" riportata in merito alle quote spettanti ai dissenzienti a pag. 45 della Relazione Tecnica di Progetto del piano, rilevando che "l'eventuale semplice presa visione del progetto non comporta accettazione dello stesso".

ISTRUTTORIA TECNICA

PUNTO 1 – *osservazione pertinente.*

Come già descritto dagli stessi osservanti, la nuova strada di lottizzazione fronteggia il lotto per tutta la sua lunghezza, tale che non possa quindi configurarsi l'ipotesi di occlusione del



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO
CITTÀ DECORATA DI DUE MEDAGLIE D'ORO PER IL RISORGIMENTO E LA RESISTENZA



COMUNE DI VICENZA

Dipartimento Territorio
Settore Urbanistica

lotto; gli osservanti chiedono infatti una “previsione progettuale” di un nuovo accesso carraio, cioè una previsione di dettaglio dell’opera viaria, non esclusa a priori dal piano attuativo.

Considerato quanto osservato, si propone comunque di integrare gli elaborati di piano prevedendo la realizzazione di un accesso per le macchine agricole al lotto di proprietà degli osservanti (Fig. 41 mapp. 377), secondo le modalità indicate dal Settore Mobilità con nota del 27 febbraio 2013, PG n. 16218.

Pertanto, si ritiene l’osservazione presentata accoglibile.

PUNTO 2 – *osservazione pertinente*.

Si precisa che la dimostrazione analitica del rispetto dei parametri citati era già stata oggetto di istruttoria da parte del Settore Urbanistica in sede di accoglimento dell’istanza di delimitazione dell’ambito di intervento del piano in oggetto, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 18 maggio 2011.

Quanto osservato, ossia la dimostrazione analitica del rispetto dei parametri previsti dalla L.R. n. 11/04 art. 20 comma 6, fa riferimento ad un passaggio istruttorio obbligatorio, già espletato in occasione dell’istruttoria di cui alla Delibera di delimitazione sopra citata, confermato negli elaborati del piano attuativo e nella relativa istruttoria.

Pertanto, si ritiene l’osservazione presentata non accoglibile.

PUNTO 3 – *osservazione non pertinente*.

Quanto riportato dagli osservanti, espresso dai tecnici estensori del piano, arch. Mario Frigo e arch. Franco Zanella, nella Relazione Illustrativa allegata alla documentazione presentata, non ha alcuna rilevanza ai fini dell’istruttoria tecnica del piano.

Pertanto, si ritiene l’osservazione presentata non pertinente e non accoglibile in quanto i rapporti tra ditte lottizzanti e proprietari dissenzienti interessati dall’attuazione del piano, sono demandati ad un accordo tra le parti o, in alternativa, a quanto stabilito dall’art. 21 comma 5 della LR n. 11/04.



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO
CITTÀ DECORATA DI DUE MEDAGLIE D’ORO PER IL RISORGIMENTO E LA RESISTENZA



COMUNE DI VICENZA
Dipartimento Territorio
Settore Urbanistica

OSSERVAZIONE N. 2

PRESENTATA DA: **Sigg. Chiodi Paolo, Chiodi Alessandro, Chiodi Marina, Inondati Fidalma**

SINTESI OSSERVAZIONE

(PG n. 14367 del 20.02.2013)

PUNTO 1

Gli osservanti dichiarano che la porzione del mappale n. 534 di loro proprietà ricadente nel piano è adibita a strada di accesso alle aree agricole soggette a coltivazione e quindi interessata da frequente passaggio di mezzi agricoli anche di grande dimensione; per loro è quindi necessario, anche per ragioni di sicurezza ed incolumità pubblica, “prevedere e realizzare una recinzione lungo la predetta porzione”, per delimitarla materialmente dall’adiacente area a “verde pubblico – prato”.

PUNTO 2

Gli osservanti chiedono che i costi di realizzazione della suddetta recinzione dovranno essere posti a carico dei lottizzanti.

PUNTO 3

Gli osservanti chiedono che sia garantita la mancanza di restrizioni all’attuale dimensione della sede stradale di accesso alle aree agricole, affinché la coltivazione non venga in alcun modo compromessa dalla realizzazione del piano.

PUNTO 4

Gli osservanti chiedono che l’Amministrazione garantisca che l’esecuzione del piano non comporterà alcuna compromissione dei diritti di passaggio secondo l’ampiezza sino ad oggi esercitata, anche in virtù della servitù di passaggio usucapita.

PUNTO 5

Gli osservanti dichiarano che non dovranno essere chiamati a concorrere ad alcun onere di urbanizzazione.





COMUNE DI VICENZA

Dipartimento Territorio
Settore Urbanistica

ISTRUTTORIA TECNICA

PUNTO 1 – *osservazione pertinente.*

Si precisa che il PUA in oggetto già prevede la realizzazione di un parco giochi recintato, posto all'interno dell'area a "verde pubblico – prato"; per l'area osservata il piano prevede invece la piantumazione di alberi e la messa a dimora di arbusti per la realizzazione di siepi, le cui posizioni rappresentate negli elaborati progettuali hanno carattere meramente indicativo, stante la scala urbanistica del piano.

Considerato quanto osservato, si propone comunque di integrare gli elaborati di piano prevedendo la realizzazione di una siepe arbustiva a delimitazione del "verde pubblico – prato" nella parte a confine con l'area a verde privato di accesso alle proprietà agricole.

Pertanto, si ritiene l'osservazione presentata parzialmente accoglibile.

PUNTO 2, 3, 4 e 5 – *osservazioni non pertinenti.*

Quanto richiesto si configura come definizioni attuative del piano di competenza delle ditte lottizzanti, con le modalità indicate nel piano stesso e in particolare nello schema di convenzione urbanistica allegato alla Delibera di adozione, fatte salve eventuali servitù esistenti non evidenziate. Si precisa che i rapporti finanziari e patrimoniali tra le parti private relativi all'attuazione del PUA, saranno regolati in sede civilistica.

Pertanto, si ritengono le osservazioni presentate non pertinenti e non accoglibili.



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO
CITTÀ DECORATA DI DUE MEDAGLIE D'ORO PER IL RISORGIMENTO E LA RESISTENZA



COMUNE DI VICENZA
Dipartimento Territorio
Settore Urbanistica

COPIE OSSERVAZIONI



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO
CITTÀ DECORATA DI DUE MEDAGLIE D'ORO PER IL RISORGIMENTO E LA RESISTENZA

PALAZZO TRISSINO BASTON – CORSO ANDREA PALLADIO, 98/A – 36100 VICENZA – TEL.: 0444.221111 – CODICE FISCALE E PARTITA I.V.A. N. 00516890241



COMUNE DI VICENZA
Protocollo Generale
N. 14167
Data... 19 FEB. 2013.....

055.1

Manini
X

Egr. Sig.
**Sindaco del Comune di
VICENZA**
Piazza Biade, 26
36100 VICENZA

Vicenza, 14/02/2013

SETTORE URBANISTICA
PRESENTATO IL
19 FEB 2013

Oggetto: Osservazione a Piano Urbanistico Attuativo denominato "PAC 2/3 in loc. Campedello"
adottato con Delibera n. 6 del 17 gennaio 2013

I sottoscritti Sigg. Maria Luigia Bressan residente in Vicenza in viale Crispi, 132 e Raffaele Mosele residente in Arcugnano in via Montesello della Coga, 49, proprietari del terreno in Campedello identificato catastalmente come Fg. 41, Mapp. 377, parzialmente incluso nel Piano di Lottizzazione in oggetto, visionati gli elaborati adottati da codesto Comune

OSSERVANO

• Il Progetto prevede l'interclusione del lotto di nostra proprietà, in quanto è prevista la realizzazione di una pista ciclabile alberata e quindi a maggior ragione invalicabile, sul lato Sud della nuova strada di lottizzazione occupandone tutto il fronte e di fatto occludendolo.

Per accedere al nostro terreno fino ad oggi abbiamo sempre utilizzato la carrareccia esistente che per posizione corrisponde, grosso modo, alla nuova strada di lottizzazione, e che costituisce l'unica possibilità di accesso per l'usufruità del terreno, anche ai fini agricoli e di manutenzione.

Si fa presente che nei diversi incontri avvenuti con i Tecnici dell'Ufficio Urbanistica avevamo già evidenziato la problematica e ci era stata prospettata una facile soluzione che non impedisse l'accesso al nostro lotto.





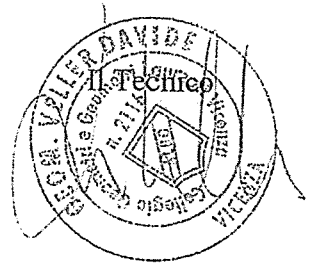
Di fatto si ribadisce la violazione di un diritto di utilizzo del nostro fondo e si chiede la previsione progettuale di un accesso carraio di dimensione adeguata, per consentire il passaggio anche di macchine agricole.

- Nella Relazione Tecnica illustrativa dell' arch. Mario Frigo del gennaio 2013 e negli elaborati a corredo del progetto mancano la dimostrazione analitica del rispetto dei parametri previsti dalla LR. 11/04 art. 20, comma 6, in merito alle quote di proprietà dei firmatari.
- Da ultimo, non si comprende cosa si intenda con la frase " *ed è stata vista dalla proprietà Bressan*" riportata in merito alle quote spettanti ai dissenzienti a pag. 45 della Relazione Tecnica di Progetto. Rileviamo che l'eventuale semplice presa visione del progetto non comporta accettazione dello stesso.

Distinti Saluti

I Proprietari

Flavia Ruffalo
Alessandro Tonio Lupina



cel. 348/3146222



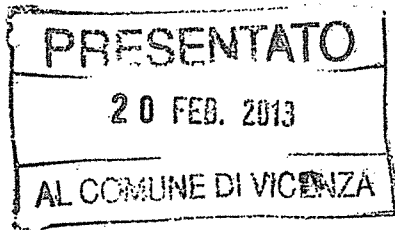
STUDIO LEGALE ZANINI
Viale Riviera Berica, 287/R - 36100 Vicenza

avv. Cristina Zanini
avv. Silvia Nogara
avv. Valentina Paiusco

COMUNE DI VICENZA
Protocollo Generale
N. 14367 = 61
Data 20 FEB. 2013

Vicenza, 19.02.2013

Spettabile
Comune di Vicenza
Settore Urbanistica
Palazzo Trissino Baston
Corso Andrea Palladio, 98/A
36100 Vicenza
raccomandata a mani



OGGETTO: OSSERVAZIONI AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO PAC 2/3
IN LOCALITÀ CAMPEDELLO-ADOZIONE

I sottoscritti:

Chiodi Paolo, nato a Vicenza il 28.03.1963 ed ivi residente in Viale Riviera Berica, 258,
Cod.Fisc. CHDPLA63C28L840N;
Chiodi Alessandro, nato a Vicenza il 26.07.1973 ed ivi residente in Viale Riviera
Berica, 435, Cod.Fisc. CHDLSN73L26L840B;
Chiodi Marina, nata a Vicenza il 29.11.1958 ed ivi residente in Viale Riviera Berica,
258 Cod.Fisc. CHDMRN58S69L840R;
Inondati Fidalma, nata a Montegalda (VI), il 09.07.1931 e residente a Vicenza, Viale
Riviera Berica, 254 Cod.Fisc. NNDFLM31L49F514W;

anche assistiti dall'avv. Cristina Zanini del Foro di Vicenza, espongono quanto segue:

premesso che

- gli scriventi, *ut supra*, sono proprietari dell'appezzamento di terreno sito in località
Campedello, catastalmente individuato al Foglio 41, mappale 534, di mq 7191;

avv. Cristina Zanini - Codice Fiscale ZNN CST 72R68 L840U - Partita IVA 03026400246
Tel.0444 544614 - fax 0444 526965 e-mail: cristina@studiolegalezanini.it

STUDIO LEGALE ZANINI
Viale Riviera Berica, 287/R – 36100 Vicenza

avv. Cristina Zanini
avv. Silvia Nogara
avv. Valentina Paiusco

- con delibera n.6 del 17.01.2013, la Giunta Comunale ha adottato il Piano Urbanistico Attuativo denominato PAC 2/3 Campedello;
- gli scriventi non sono firmatari del PUA;
- porzione del mappale sopra indicato di proprietà degli scriventi risulta ricompresa nel Piano e classificata "area di accesso alle proprietà agricole-verde privato" e come tale non oggetto di cessione;
- gli scriventi sono gli unici, tra i dissenzienti, a non aver conseguito superficie utile all'interno del piano;
- con comunicazione del 21.01.2013 veniva concesso termine sino al 21.02.2013 per la formulazione di eventuali Osservazioni /Opposizioni al piano suindicato;

tutto ciò premesso, i sottoscritti formulano le seguenti

OSSERVAZIONI

1. la porzione di mappale intestato agli scriventi e ricadente nel piano è adibita a strada di accesso alle aree agricole soggette a coltivazione e come tale è interessata da frequente passaggio di mezzi agricoli anche di grandi dimensioni; si rende, pertanto, necessario, anche per preminenti ragioni di sicurezza ed incolumità pubblica, prevedere e realizzare una recinzione lungo la predetta porzione, classificata come "area di accesso alle proprietà agricole-verde privato", tale da delimitarla materialmente dall'adiacente area destinata a verde pubblico-prato;
2. i costi di realizzazione della suddetta recinzione dovranno essere posti a carico dei lottizzanti, tenendo così integralmente indenni gli scriventi;

STUDIO LEGALE ZANINI
Viale Riviera Berica, 287/R – 36100 Vicenza


avv. Cristina Zanini
avv. Silvia Nogara
avv. Valentina Paiusco

3. al contempo, dovrà essere garantita la mancaza di restrizioni all'attuale dimensione della sede stradale di accesso alle aree agricole, affinché la coltivazione non venga in alcun modo compromessa dalla realizzazione del piano;
4. sul punto, si precisa che a seguito dell'esame delle tavole relative al piano *de quo* parrebbe che porzione della strada di accesso alle proprietà agricole degli scriventi ricada sui mappali 676 e 677, destinati a verde pubblico prato; tale circostanza, nel caso venisse confermata a seguito di Vostro puntuale accertamento topografico, non dovrà in ogni caso modificare lo stato di fatto dei luoghi, così come esistente da tempo immemorabile, né determinare una restrizione dell'ampiezza della strada, anche in virtù della servitù di passaggio usucapita dagli scriventi. Vorrà, pertanto, questa spettabile Amministrazione garantire che l'esecuzione del piano non comporterà alcuna compromissione dei diritti di passaggio secondo l'ampiezza sino ad oggi esercitata.
5. gli scriventi non dovranno essere chiamati a concorrere ad onere alcuno di urbanizzazione, nonostante la porzione di loro proprietà sia stata inserita nel piano, in quanto avendo mantenuto la proprietà della suddetta porzione non hanno conseguito superficie utile.

* * *

Stante quanto sopra riportato, si manifesta sin d'ora disponibilità a formalizzare per iscritto, con questa spettabile amministrazione, e tramite apposita scrittura privata, le condizioni sopra riportate, anche prendendo contatto direttamente con lo scrivente studio.

In attesa, si porgono cordiali saluti.

Chioldi Paolo


STUDIO LEGALE ZANINI
Viale Riviera Berica, 287/R – 36100 Vicenza

avv. Cristina Zanini
avv. Silvia Nogara
avv. Valentina Paiusco

Chiodi Alessandro

Chiodi Alessandro

Chiodi Marina

Chiodi Marina

Inondanti Fidalma

Inondanti Fidalma

avv. Cristina Zanini

Cristina Zanini