



COMUNE DI VICENZA

Verbali originali di deliberazioni

VERBALE DELLA SEDUTA DI GIUNTA COMUNALE

DEL 23 MAGGIO 2012

L'anno 2012 (duemiladodici), addì 23, del mese di maggio, nella residenza comunale, alle ore 10.00, si è riunita la Giunta Comunale sotto la Presidenza del Vice Sindaco Alessandra Moretti – essendo assente il Sindaco Achille Variati – e con la partecipazione del Segretario Generale dott. Antonio Caporrino – e con l'intervento dei signori Assessori a fianco del cui nome si legge la parola "presente".

CANGINI PIERANGELO
DALLA POZZA ANTONIO MARCO
GIULIARI GIOVANNI
LAGO UMBERTO
LAZZARI FRANCESCA
NICOLAI UMBERTO
PECORI MASSIMO
RUGGERI TOMMASO
TOSETTO ENNIO

PRES.
ASS.G.
PRES.
ASS.G.
ASS.G.
PRES.
PRES.
PRES.
PRES.

Vengono adottate le seguenti deliberazioni:

- deliberazioni dal n.146 al n.151.

Prima della trattazione della deliberazione n.152 entrano gli assessori Dalla Pozza e Lazzari. Vengono adottate le seguenti deliberazioni:

- deliberazioni dal n.152 al n.161.

Prima della trattazione della deliberazione n.162 esce l'assessore Tosetto. Vengono adottate le seguenti deliberazioni:

- deliberazioni dal n.162 al n.168.

"O MISSIS"



P.G.N. 36335

Cat. 6

Cl. 1

**DELIBERAZIONE N. 164
del 23 maggio 2012**

OGGETTO: URBANISTICA – Adozione del Piano Urbanistico Attuativo denominato *PAM 1 Maddalene – Area commerciale di via Rolle angolo via Pasubio.*

L'Assessore alla Progettazione e Innovazione del Territorio presenta la seguente relazione:

Il 23 dicembre 2010 la società "Cecchetto s.n.c. di Fanin Beniamino & C." ha presentato una proposta di PUA per l'area classificata dal PRG/PI vigente come "PAM 1 Maddalene – Area commerciale di via Rolle angolo via Pasubio", di cui all'art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione, compatibile con le previsioni del Piano di Assetto del Territorio, approvato in sede di Conferenza di Servizi il 26 agosto 2010 e ratificato con D.G.R. n. 2558 del 2/11/2010, divenuto efficace il 15/12/2010.

PRG/PI

L'area in oggetto è normata dal citato art. 41 delle NTA del PRG/PI e dalla relativa scheda contenuta nel fascicolo "Piani norma e schede" che prevede i seguenti parametri urbanistici:

PAM 1 MADDALENE

AREA COMMERCIALE DI VIA ROLLE/ANGOLO VIA PASUBIO

PRESCRIZIONI VINCOLANTI

- Su max = 2000 mq

- H = 8 ml fuori terra con esclusione dei volumi tecnici.

Salvo quanto disposto diversamente nelle presenti schede, si applicano le disposizioni previste dall'art. 44. per quanto riguarda specificamente le destinazioni d'uso, sono esclusi gli impianti di stoccaggio non collegati alle attività di vendita al dettaglio nonché le attività commerciali all'ingrosso. L'area è gravata da servitù per il passaggio di un oleodotto militare. Il piano attuativo dovrà essere corredato da tutte le necessarie autorizzazioni per una rettifica del tracciato che lo renda compatibile con le esigenze del progetto e della sicurezza.

Il progetto della nuova zona commerciale di espansione sulla Strada Statale del Pasubio dovrà prevedere la collocazione dei nuovi fabbricati ad adeguata distanza dalle strade, che dovranno essere fregiate di alberature di alto fusto. Le superfici a verde e parcheggi pubblici, che potranno essere ricavate anche entro la fascia di rispetto stradale, dovranno essere pari almeno alla superficie utile complessiva.

L'accesso carrabile alla nuova zona commerciale dovrà essere previsto dalla viabilità laterale (Rolle) considerata la prospicienza con la SS del Pasubio escludendo qualsiasi accesso carraio dalla suddetta viabilità di livello superiore e a grande volume di traffico e comunque organizzando adeguatamente l'innesto sulla stessa.

L'ambito di piano è individuato al Catasto Terreni al foglio 60 mappali 1483 e 38 di proprietà della società "Cecchetto snc di Fanin Beniamino & C.", per un totale di 5217 mq, e mappale 1094 (parte) e strada Pasubio (parte) di proprietà del Comune di Vicenza, per 156 mq complessivi. Il piano ha una superficie complessiva di 5373 mq.

La proprietà della società "Cecchetto snc di Fanin Beniamino & C." rappresenta una quantità ben superiore al 51% dell'imponibile catastale e al 75% della superficie territoriale; il Piano è pertanto redatto ai sensi dell'art. 20 punto 6 della L.R. 11/04.

L'ambito del PAM 1 interessa anche aree di proprietà del Comune di Vicenza; si tratta di parte del sedime stradale di strada Pasubio (marciapiede esistente fronte area piano) e parte del mappale 1094, attualmente porzione di via Rolle, per un totale di 156 mq di superficie.

Il 4 luglio 2011 l'Ufficio Patrimonio si è espresso sulle suddette aree, proponendo la vendita dei diritti edificatori pertinenziali, ritenendo equo attribuire il più probabile valore di mercato di 150 €/mq (156 mq x 150 €/mq = 23.400 €).

Con nota del 30 aprile 2012 la ditta lottizzante ha rinunciato ad acquisire i diritti edificatori originati da tali aree. Il progetto prevede comunque la sistemazione del marciapiede pubblico esistente all'interno dell'ambito di piano da parte della stessa ditta lottizzante.

L'area è attraversata dall'Oleodotto POL DN 6", tratto Montichiari – Aviano, tratto Cà di David – Polegge, al foglio 60, mappale 38. Il 29 dicembre 2004 il Comune di Vicenza ha rilasciato il permesso di costruire per un intervento di tombinamento di un tratto dell'oleodotto; i lavori sono stati eseguiti e conclusi il 25.07.2006.

Il 23 marzo 2012 l'Aeronautica Militare - Comando Rete P.O.L. di Parma ha autorizzato l'esecuzione dei lavori previsti dal piano.

IL PROGETTO

I parametri urbanistici del piano sono i seguenti:

Superficie territoriale = 5373 mq

Superficie utile = 1942 mq

H massima = 8 ml

La superficie utile massima ammessa dal PRG/PI è 2000 mq; avendo però la ditta lottizzante rinunciato all'acquisizione della superficie utile spettante alla proprietà comunale interna al piano, pari a 58 mq, la superficie utile massima prevista dal piano è stata ridotta a 1942 mq.

DESTINAZIONI D'USO

Il piano prevede le seguenti destinazioni d'uso:

Superficie utile residenziale mq 200

Superficie utile direzionale mq 400

Superficie utile commerciale mq 1342

Superficie utile totale mq 1942

Nel rispetto della scheda descrittiva "PAM 1 Maddalene - Area commerciale di via Rolle / angolo via Pasubio" di cui all'art. 41 delle NTA del PRG/PI vigente, nel piano si applicano le disposizioni previste dall'art. 44 delle norme di PRG/PI. In particolare per quanto riguarda le destinazioni d'uso, sono esclusi gli impianti di stoccaggio non collegati alle attività di vendita al dettaglio nonché le attività di vendita all'ingrosso.

L'art. 13 punto 1 delle NTA del PRG/PI stabilisce inoltre che nelle zone soggette a PUA (aree speciali e ambito delle frazioni) possono insediarsi medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a 1000 mq.



Nel rispetto delle prescrizioni soprariportate, il piano prevede l'inserimento di una rotonda compatta di diametro esterno di 25 ml all'intersezione tra via Rolle e strada Pasubio; la ditta lottizzante, in via preliminare rispetto all'attuazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici, si impegna a sistemare e a predisporre alla circolazione la parte di rotonda compresa all'interno dell'ambito di piano, in quanto opera funzionale anche alla stessa fase di cantiere. Il piano è inoltre servito da una nuova strada pubblica a senso unico, con innesto dalla strada Pasubio solo da mano destra, e traffico in uscita su via Rolle.

La progettazione del piano, che ha dovuto tener conto dall'esistenza dell'oleodotto militare interrato, prevede a sud, verso strada Pasubio un parcheggio pubblico, mentre verso la pista ciclabile vi è un'area a verde pubblico che funge anche da bacino di laminazione. Il parcheggio e l'area a verde sono previsti in cessione all'Amministrazione con l'obbligo per la ditta lottizzante di provvedere alla manutenzione dell'area verde.

Lungo la parte nord del piano vi è un'area fondiaria all'interno della quale è individuata la sagoma di massimo involucro di un edificio di progetto. A separare l'area fondiaria dalle aree a parcheggio e verde vi è una piazza privata ad uso pubblico. Le aree pubbliche sono collegate alla pista ciclabile esistente ad ovest del piano da una passerella ciclo-pedonale da realizzarsi a cura e spese della ditta lottizzante, prevista poi in cessione al Comune.

La proposta progettuale del piano urbanistico attuativo rispetta quindi i parametri urbanistici e le prescrizioni fissate dall'art. 41 delle NTA del PRG e dalla relativa scheda contenuta nel fascicolo "Piani norma e schede".

VERIFICA DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Il piano prevede uno spazio a verde pubblico di mq 1390 e un parcheggio pubblico di mq 725, per un totale di 2115 mq, cui si aggiunge la piazza pedonale ad uso pubblico di mq 613. La dotazione di spazi pubblici e ad uso pubblico ammonta quindi a 2728 mq.

La scheda grafica 1 (Prescrizioni vincolanti) prescrive che le superfici a verde e parcheggi pubblici devono essere pari almeno alla superficie utile complessiva, pari a 1942 mq. La dotazione di spazi pubblici e a uso pubblico del piano urbanistico attuativo rispetta quindi le indicazioni grafiche vincolanti della scheda di PRG/PI ed è superiore a quanto richiesto dalla normativa vigente, con riferimento all'art. 9 delle NTA del PRG/PI (1828 mq), all'art. 16 comma 1 della L.R. 15/04 (671 mq di parcheggio pubblico) e all'art. 31 della L.R. 11/2004 e s.m.i. (1862 mq).

OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

- viabilità e aree complementari alla viabilità	mq 823
- verde pubblico	mq 1390
- parcheggio pubblico	mq 725
- piazza pedonale ad uso pubblico	mq 613
- cabina elettrica	mq 25
- isola ecologica	mq 20

Per il rilascio dei singoli permessi di costruire dei fabbricati è dovuto il contributo previsto dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dalle successive Leggi Statali e Regionali in materia.

Ai sensi della L.R. 61/85 il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria si intende assolto con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal piano.

Poiché il piano non prevede opere di urbanizzazione secondaria e 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 scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria tabellari, i relativi oneri secondari dovranno essere interamente versati in sede di rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati.

Secondo quanto riportato nel Computo metrico estimativo, il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria ammonta a 316.875,56 € .

L'esatta verifica della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione sarà comunque effettuata in sede di rilascio dei singoli Permessi di costruire relativi all'edificazione di progetto prevista dal piano.

Il Piano è composto da:

Elaborati grafici:

- Tav. 01/a Rilievo dello stato di fatto – Estratto planimetria catastale – Estratto Carta Tecnica Regionale
- Tav. 01/b Rilievo dello stato di fatto – Sezioni
- Tav. 02 Stato di fatto – Individuazione proprietà
- Tav. 03 Planimetria di progetto – Disciplina urbanistica
- Tav. 04 Planimetria di progetto – Aree da cedere e da vincolare ad uso pubblico
- Tav. 05/a Planimetria di progetto – Verde e segnaletica stradale
- Tav. 05/b Planimetria di progetto – Sezioni
- Tav. 06 Planimetria di progetto – Rete idrica – Rete gas – Rete Telecom – Rete elettrica e illuminazione pubblica
- Tav. 07 Planimetria di progetto – Rete acque meteoriche e nere.

Fascicoli:

- Relazione illustrativa
- Fascicolo atti di proprietà
- Computo metrico estimativo
- Relazione geologico tecnica
- Verifica della compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica
- Relazione idraulica rete fognaria nera
- Valutazione di compatibilità idraulica
- Planimetria e profilo longitudinale rete meteorica interventi di mitigazione idraulica e rete fognaria nera
- Particolari costruttivi opere di mitigazione idraulica
- Particolari costruttivi rete fognaria nera
- Valutazione di incidenza ambientale – screening.

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 del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta il 24 aprile 2012 e del Genio Civile di Vicenza in data 14 maggio 2012 in merito alla compatibilità idraulica;

Vista l'autorizzazione all'esecuzione dei lavori rilasciata in data 30.03.2012 dalla Società I.G. che gestisce l'oleodotto per conto dell'Aeronautica Militare – Comando rete P.O.L. di Parma, con nota del 30.03;

Dato atto che il Piano è conforme alle previsioni di PRG/PI;

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..

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 del combinato disposto dell'art.20 della L.R. 23.4.2004 n. 11 e s.m.i. e del D.L. 70/2011 convertito in L.106/2011, il Piano Urbanistico Attuativo denominato *PAM I Maddalene – Area commerciale di via Rolle angolo via Pasubio* presentato dalla società la società “Cecchetto s.n.c. di Fanin Beniamino & C.” relativo a un'area situata in loc. Maddalene, catastalmente identificata al Catasto Terreni al foglio 60 mappali 1483 e 38 di proprietà della società “Cecchetto snc di Fanin beniamino C.”, per un totale di 5217 mq, mappale 1094 (parte) e strada Pasubio (parte) di proprietà del Comune di Vicenza, per 156 mq complessivi, composto dagli elaborati citati in premessa e allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante;
2. di dare atto che il Piano è compatibile con il P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi del 26.8.2010 e ratificato dalla G.R.V. con delibera n.2558 del 2/11/2010, efficace dal 15/12/2010, che classifica l'area del piano tra le “Linee preferenziali di sviluppo insediativo”;
3. di prendere atto dello "Schema di convenzione", allegato al presente provvedimento, 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 di convenzione;

4. di stabilire, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/04, che le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro 5 (cinque) 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., fatto salvo quanto previsto all'art.2 bis dello schema di convenzione urbanistica riguardante la sistemazione stradale dell'area compresa tra Strada Pasubio e Via Rolle;
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 i parcheggi privati riferiti alla residenza dovranno essere verificati secondo la legislazione vigente in sede di Permesso di costruire;
7. di dare mandato ai competenti uffici affinché procedano a notificare ai soggetti interessati il presente provvedimento;
8. di dare atto che dalla presente deliberazione non derivano impegni di spesa a carico del bilancio del Comune di Vicenza né minori entrate;
9. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4 del D. Lgs. 267/2000, per l'interesse pubblico delle opere previste dal Piano.

Sulla proposta è stato espresso il parere, reso a' sensi dell'art. 49, comma 1, del TUEL, che per l'inserimento nella deliberazione viene integralmente trascritto nel presente verbale come segue:
"Parere favorevole alla presente proposta di deliberazione sotto il profilo della regolarità tecnica.
Addì 23/05/2012 IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO f.to Guarti Danilo".

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)

"O M I S S I S"
IL PRESIDENTE
Moretti

IL SEGRETARIO GENERALE
Caporrino

E S T R A T T O
Vicenza, 24 maggio 2012

conforme all'originale, per uso amministrativo.

IL CAPO UFFICIO SEGRETERIA GENERALE

(Franco Antonini)

Franco Antonini



