



COMUNE DI VICENZA

Verbali originali di deliberazioni

01

927806

P.G.n.49810

Cat.6

Cl.2

Deliberazione N.36

OGGETTO: URBANISTICA - Delimitazione ed approvazione del Piano di Lottizzazione n.220 "Benaco" in località Laghetto.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

XXV seduta

L'anno 2004, il giorno 7 del mese di ottobre nella Residenza Municipale e precisamente nella sala delle adunanze consiliari, in ordine all'avviso di convocazione del Presidente del Consiglio comunale, Sante Sarracco, in data 1.10.2004 P.G.N.48238, fatto recapitare a ciascun consigliere, si è riunito il Consiglio comunale.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto, in seduta pubblica, risultano presenti ed assenti i componenti del Consiglio come dal seguente prospetto:

COMPONENTI IL CONSIGLIO	Presenti o Assenti	Presenti o Assenti
1-Hüllweck Enrico (Sindaco)	ass.	21-Galla Gabriele
2-Alifuoco Ubaldo	ass.	22-Garbin Chiara
3-Asproso Ciro	pres.	23-Giuliari Giovanni
4-Bagnara Mario	pres.	24-Guaiti Alessandro
5-Bettencoli Sung Ae	ass.	25-Lucifora Mario
6-Borò Daniele	pres.	26-Mascotto Lucia
7-Cangini Pierangelo	pres.	27-Milani Luca
8-Coppola Livia	ass.	28-Pellizzari Andrea
9-Cristofari Gianni	pres.	29-Poletto Luigi
10-D'Amore Roberto	pres.	30-Porelli Valeria
11-Dal Lago Manuela	pres.	31-Quaresimin Marino
12-Dal Lago Ornella	pres.	32-Riboni Vincenzo
13-Dal Santo Antonio	pres.	33-Rolando Giovanni Battista
14-Dal Zotto Fiorenza	pres.	34-Rossi Maria Elisabetta
15-Dalla Pozza Antonio Marco	ass.	35-Rucco Francesco
16-Dori Gianfranco	pres.	36-Sandoli Alessio
17-Dovigo Valentina	pres.	37-Sarracco Sante
18-Equizi Franca	pres.	38-Soprana Stefano
19-Franzina Emilio	ass.	39-Tapparello Giuseppe
20-Furlan Radivo Ivo	pres.	40-Veltroni Claudio
		41-Zuin Carla

Nessuno dei consiglieri dichiara di avere interessi

e pertanto risultano

Presenti 32 - Assenti 9

Presiede: Il Presidente del Consiglio comunale, Sante Sarracco

Partecipa: Il Vice Segretario Generale, dott.Giorgio Vezzaro

Sono designati a fungere da scrutatori i consiglieri sigg.:
Furlan Radivo Ivo, Rucco Francesco e Giuliali Giovanni

Alla trattazione dell'argomento sono presenti i seguenti assessori: Bressan e Franzina.

Prima della votazione dell'ordine del giorno presentato sull'oggetto dal cons. Soprana rientrano il Sindaco Hüllweck, Alifuoco, Soprana e Zuin. Escono Asproso, Cristofari, Dovigo, Equizi, Poletto, Rolando e Rucco (che viene sostituito nella sua funzione di scrutatore dal cons. Tapparello) (presenti 29).

Entrano gli assessori Abalti, Cicero e Zocca.

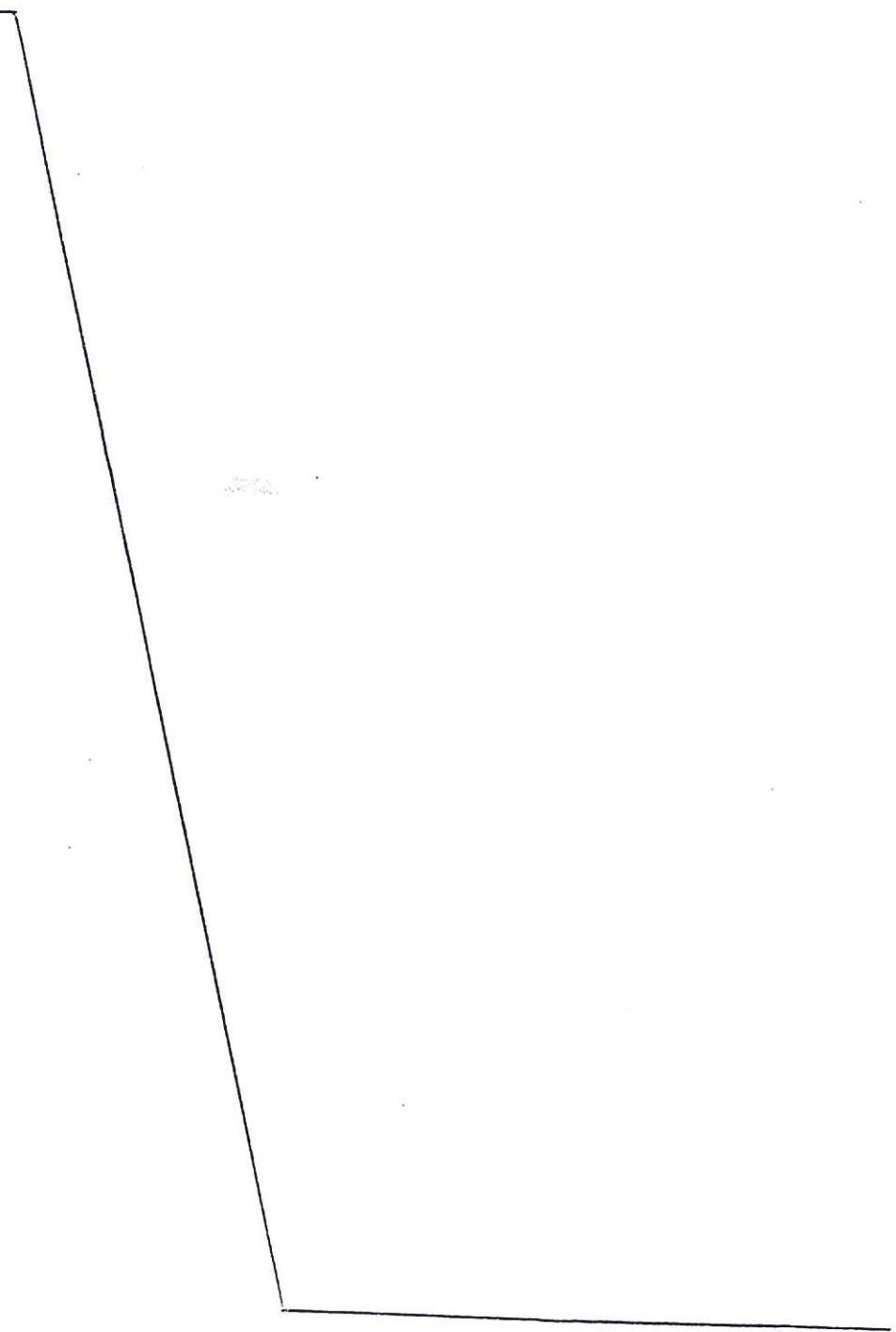
Prima della votazione dell'emendamento n.1 presentato sull'oggetto dal cons. Tapparello entra Dalla Pozza. Rientrano Asproso e Poletto (presenti 32).

Prima della votazione dell'emendamento n.2 presentato sull'oggetto dal cons. Soprana entra Franzina Emilio. Escono Alifuoco e Poletto. Rientra Rucco (presenti 32).

Escono gli assessori Bressan, Abalti e Cicero. Entra l'ass. Morsoletto. Rientra l'ass. Piazza.

Prima della votazione dell'oggetto rientra Alifuoco. Escono Dalla Pozza, Mascotto e Rossi (presenti 30).

Esce l'ass. Piazza. Rientra l'ass. Gallo.



OGGETTO LXXVIII

P.G.N.49810

Delib. n. 36

URBANISTICA - Delimitazione ed approvazione del Piano di Lottizzazione n.220 "Benaco" in località Laghetto.

L'Assessore all'Urbanistica, Maurizio Franzina, presenta la seguente proposta di deliberazione:

"Il Piano di Lottizzazione in oggetto interessa un'area situata ai margini del quartiere di Laghetto, compresa tra la SS.Marosticana e le vie Lago Maggiore, Lago di Garda, Lago di Lugano. Il suddetto isolato rientra quasi per intero nell'ambito del PdL, fatta eccezione per un complesso rurale esistente lungo la Statale, classificato dal vigente P.R.G. come zona RSA4 (scheda 222).

Il P.R.G. classifica l'area come zona R/E - 0,25 - 9, soggetta ai seguenti parametri urbanistici:

Ut = 0,25 mq/mq (indice massimo di utilizzazione territoriale)

H = 9 m (altezza massima consentita)

Destinazioni: Residenziale (R): min. 70%

Commerciale Direzionale o destinazioni compatibili: max 30%

Inoltre il P.R.G. indica una fascia di rispetto stradale al lato della Statale Marosticana della profondità di 50 m., all'interno della quale si applicano le prescrizioni dell'art.39 delle N.T.A. del P.R.G. e, relativamente agli edifici esistenti, gli interventi consentiti dall'art.49 dello stesso P.R.G.

L'ambito è individuato catastalmente al Foglio 72 del catasto terreni del Comune di Vicenza, mappali nn° 49, 55, 91, 115, 116, 117, 118, 119, 141, 343, 347, 567, 568, 569, 573, 670, 671, 672.

All'interno del PdL sono ricompresi alcuni edifici di non recente realizzazione, che sorgono in prossimità della Statale e ricadono nella fascia di rispetto stradale, la cui superficie utile concorre a saturare la potenzialità edificatoria complessiva attribuita alla zona di espansione oggetto dell'intervento. La destinazione di tali immobili è prevalentemente residenziale, con presenza limitata di attività artigianali e commerciali. Nell'ambito del PdL rientra anche il terreno di pertinenza dell'adiacente complesso insediativo individuato dal P.R.G. come zona RSA4 scheda n°222; entro tale area (identificata come lotto 10 dagli elaborati del PdL) insistono anche due annessi rustici pertinenziali alla RSA4. Il lotto 10, ha ceduto la capacità edificatoria ai lotti adiacenti e risulta pertanto inedificabile. Per gli annessi rustici su tale lotto, il PdL prevede convenzionalmente soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come disciplinato anche dall'art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, e la conservazione dell'attuale destinazione, così come previsto dall'art.7 dell'allegata convenzione.

Rispetto alla perimetrazione dell'ambito R/E individuata dallo strumento urbanistico generale, il PdL propone un allargamento del perimetro contenuto entro il limite del 10% ai sensi dell'art. 11 della L.R. 61/85, in modo da includere il marciapiede e/o il ciglio stradale delle arterie viarie che circondano l'isolato, che vengono fatti oggetto di una ridefinizione progettuale coerentemente con l'assetto complessivo proposto per il PdL.

In ogni caso la potenzialità edificatoria è calcolata senza considerare l'area aggiunta a causa dell'ampliamento dell'ambito, coerentemente con la suddetta disposizione regionale.

La superficie territoriale individuata negli elaborati del P.R.G è pari a mq 29.994; la superficie territoriale reale corrisponde a mq 29.203, e su tale dato viene determinata la capacità edificatoria di progetto. Complessivamente l'ambito d'intervento, incluso l'allargamento del perimetro proposto con il PdL, è pari a

$$965 \text{ ml} < [941 + (0.10 \times 941)] = 1.035 \text{ ml}$$

Il PdL è sottoscritto dalla totalità delle proprietà ricadenti nell'ambito, conseguentemente lo stesso viene approvato ai sensi dell'art. 60, commi 1 e 2, della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni.

IL PROGETTO

Il piano di lottizzazione prevede il mantenimento dei quattro edifici già esistenti in prossimità della SS. Marosticana, per i quali si consentono interventi conservativi fino alla ristrutturazione edilizia, come peraltro ammesso dal P.R.G.; a tali edifici corrispondono i lotti 1 – 4. La residua potenzialità edificatoria viene distribuita su sei dei sette lotti di progetto, numerati da 5 a 11, allineati lungo via Lago di Garda; il lotto 10, corrispondente al terreno di pertinenza del vicino insediamento RSA4, viene individuato come area non edificabile, che cede la propria potenzialità edificatoria ai lotti 6, 7, 8 e 9.

Il progetto individua all'interno dei lotti edificabili i profili di massimo ingombro, all'interno dei quali è possibile realizzare i nuovi edifici, nel rispetto delle norme sulle distanze di cui all'art. 17 delle N.T.A. del P.R.G.

Il PdL propone anche, a titolo non prescrittivo, un'ipotesi planivolumetrica sviluppata all'interno dei suddetti profili di massimo ingombro, che prevede la realizzazione di case a schiera nei quattro lotti centrali del suddetto allineamento, serviti da due strade locali aperte su via Lago di Garda, delle quali una si sviluppa a "U" con due innesti sulla suddetta arteria ed un parcheggio a nord dei lotti residenziali dirimpetto all'area a verde, l'altra è a fondo cieco con area terminale a parcheggio, che funge da cul de sac.

Nei due lotti di estremità, posti in corrispondenza delle intersezioni con via Lago Maggiore e via Lago di Lugano, vengono individuati a conclusione dell'insediamento due edifici in linea.

Il piano individua due spazi di verde pubblico: uno all'angolo tra la Statale Marosticana e la via Lago di Lugano, l'altro nella fascia compresa tra il complesso ricadente in RSA4 e l'edificazione esistente dentro la fascia di rispetto stradale, in posizione centrale rispetto allo sviluppo della lottizzazione. Entrambi sono organizzati con rilevati delimitati sul lato esterno da alberature, concepiti come barriere antirumore, in modo da costituire zone di filtro tra la Statale e gli ambiti di nuova edificazione.

Di fronte allo spazio a verde più centrale si sviluppa un parcheggio accessibile dalla Marosticana; tale servizio risulta funzionale alle attività commerciali già insediate o da insediare all'interno degli edifici esistenti nell'ambito (lotti 2 e 4). Altri due parcheggi pubblici si trovano a diretto servizio dell'insediamento residenziale di nuova realizzazione: uno dalla parte interna del suddetto spazio a verde, servito dalla nuova strada di lottizzazione a "U", l'altro all'estremità della strada di lottizzazione a fondo cieco.

Altri posti auto pubblici in linea sono ricavati lungo la via Lago di Garda, a fianco del marciapiede, a servizio del nuovo insediamento e con l'obiettivo, inoltre, di riportare la sezione della strada a dimensioni più consone al contesto residenziale. Sullo stesso lato della strada è stata ricavata anche l'isola ecologica a servizio del nuovo insediamento. Tale fascia attrezzata a fianco della suddetta strada sarà separata dalle nuove costruzioni da un filare continuo di alberature disposte lungo il perimetro dei lotti edificabili.

In definitiva la lottizzazione consente di demarcare il margine orientale dell'abitato di Laghetto, in quanto la nuova edificazione darà luogo a un sistema edificato continuo e coerente, ma ugualmente articolato dalla varietà delle tipologie offerte e dall'alternanza dei pieni dei corpi edilizi e dei vuoti delle strade di lottizzazione e dei giardini privati. Inoltre, sul fronte esterno verso la Statale la localizzazione degli spazi verdi contraddistinti da alberature continue contribuisce a definire e completare il margine dell'isolato, conferendo una coerenza formale anche alle aree vuote comprese tra gli edifici esistenti lungo la strada.

DISTRIBUZIONE DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Il PdL determina la potenzialità edificatoria di progetto al netto di quella già utilizzata dagli edifici esistenti, nel rispetto dell'indice fissato dal P.R.G.

L'edificabilità massima consentita nella zona oggetto della lottizzazione è pari a:

$$\text{mq } 29.203 \times \text{mq}/\text{mq} 0,25 = \text{mq } 7.301 \text{ (superficie utile massima consentita)}$$

Gli edifici esistenti, secondo quanto dichiarato negli elaborati di PdL relativamente allo stato di fatto, danno luogo complessivamente ad una superficie utile di mq 1.496; pertanto la nuova edificazione introdotta dal PdL corrisponde complessivamente alla seguente superficie utile:

$$\text{mq } (7.301 - 1.496) = \text{mq } 5.805$$

Nella seguente tabella si riepilogano i dati urbanistici relativi ai lotti già edificati o di nuova edificazione individuati dal PdL:

LOTTO	Superficie fondiaria	Superficie utile esistente	Superficie utile di progetto
LOTTO 1	mq 1.829	mq 428	
LOTTO 2	mq 921	mq 518	
LOTTO 3	mq 600	mq 344	
LOTTO 4	mq 757	mq 206	
LOTTO 5	mq 1.442		mq 466
LOTTO 6	mq 1.962		mq 1.315
LOTTO 7	mq 2.475		mq 1.060
LOTTO 8	mq 1.991		mq 1.060
LOTTO 9	mq 1.502		mq 543
LOTTO 10	mq 3.731	Comparto privo di capacità edificatoria	
LOTTO 11	mq 4.589		mq 1.361
TOTALE	mq 21.829	mq 1.496	mq 5.805

La quota a destinazione residenziale individuata nell'ambito del PdL corrisponde al 94% della superficie utile ammessa dal piano, ed il rimanente 5% a destinazione commerciale e 1% a destinazione artigianale.

STANDARD URBANISTICI

Il Piano di Lottizzazione individua e localizza tutti gli standard primari e secondari richiesti dalla normativa del P.R.G. (art.18 e 23bis delle N.T.A.), rapportati alle destinazioni d'uso effettivamente previste in progetto, sia quindi per la destinazione residenziale, che è prevalente, che per quella commerciale e artigianale.

Per l'insediamento residenziale è stata pure individuata l'ulteriore dotazione di verde, pari a 3 mq per abitante, richiesta dall'art. 26 della L.R. 61/85.

Il carico insediativo in rapporto al quale sono determinati gli standard è riassunto dai seguenti dati:

Superficie utile residenziale (R) = mq 6.832

n° abitanti teorici: 6.832/40 = ab 171

Superficie utile commerciale (C) = mq 366

Superficie utile artigianale (A) = mq 103

Il fabbisogno di standard e la relativa dotazione individuata sono i seguenti:

Determinazione degli standard ai sensi dell'art.18 del PRG vigente e dell'art.26 della L.R.61/85		
PRIMARI		
Verde residenziale	4 mq/ab x 171 ab =	684 mq
Aree a parcheggio pubblico residenziale	2,5 mq/ab x 171 ab =	428 mq
Aree a parcheggio pubblico commerciale	366 mq x 50% =	183 mq
Aree a parcheggio pubblico artigianale	(103mq/0,25mq/mq) x 8% =	33 mq
TOTALE	Aree a verde	684 mq
	Aree a parcheggio pubblico	644 mq
SECONDARI		
Verde secondario residenziale	9,5 mq/ab x 171 ab =	1.625 mq
Verde residenziale art.26 L.R.61/85	3 mq/ab x 171 ab =	513 mq
Spazi pubblici commerciale	366 mq x 40% =	146 mq
Spazi pubblici artigianale	(103mq/0,25mq/mq) x 7% =	29 mq
TOTALE	Aree a verde secondario	2.138 mq
	Spazi pubblici	175 mq
TOTALE STANDARD PRIMARI E SECONDARI DOVUTI		3.641 mq
TOTALE STANDARD PRIMARI E SECONDARI DA PIANO		4.918 mq

Le aree considerate al fine della verifica degli standard non tengono conto della fascia di rispetto di 7m a lato della strada Marosticana come previsto dall'art.39 delle NTA del PRG vigente; tale area è comunque adibita a spazi pubblici.

Anche nell'ipotesi prevista all'articolo 4 punto 3 delle NTA del PdL, allegate al presente provvedimento, dove viene prevista la possibilità di cambiare il piano terra da residenziale a direzionale/commerciale e il piano primo da residenziale a direzionale la dotazione di standard risulta soddisfatta. Infatti gli standard di progetto dati dal PdL sono superiori di 1.277mq rispetto a quelli dovuti.

L'eventuale incremento delle destinazioni d'uso commerciale e direzionale, per tutti gli altri lotti, entro i limiti percentuali indicati dall'art.23 delle NTA del PRG vigente, potrà essere ammesso solo a condizione che le aree pubbliche individuate in progetto soddisfino i relativi fabbisogni di standard urbanistici e previa integrazione degli oneri di urbanizzazione. In caso contrario sarà necessario ricorrere a variante al PdL.

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Per quanto attiene la determinazione degli oneri di urbanizzazione correlati all'esecuzione del piano attuativo, si precisa che ai sensi dell'art. 86, comma 3 della L.R.61/85 l'importo degli oneri primari corrisponde al costo delle relative opere, così come determinato nel computo metrico estimativo.

Le opere che verranno realizzate dai lottizzanti sono tutte primarie, come richiesto dalla proprietà, per un totale di € 424.935,63. Poiché la superficie edificabile prevista dal Piano è pari a mq 7.301, di cui mq 6.832 per residenziale e mq 469 per tutte le altre destinazioni previste, l'importo ammesso a scomputo per oneri di urbanizzazione primaria è pari a €/mq 19,40 per la destinazione residenziale e pari a €/mq 58,20 per le destinazioni non residenziali.

Tale importo unitario scomputabile sarà detratto dal contributo dovuto quale onere di urbanizzazione primaria al momento del rilascio del permesso di costruire.

Saranno invece dovuti interamente gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Il Piano è composto dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa
- Relazione tecnica e idraulica
- Norme tecniche di attuazione
- Valutazione dell'impatto sul traffico
- Relazione geologica e geotecnica
- Documentazione fotografica
- Computo metrico estimativo
- Atti di proprietà
- Documentazione catastale
- Tav. 1 - Progetto - Inquadramento territoriale e urbanistico
- Tav. 2 - Progetto - Planivolumetrico e profili altimetrici
- Tav. 3 - Progetto - Planivolumetrico di progetto e profili altimetrici
- Tav. 4 - Progetto - Dimensionamento e individuazione standards
- Tav. 5 - Progetto - Individuazione delle aree da cedere
- Tav. 6 - Progetto - Individuazione delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione
- Tav. 7 - Progetto - Segnaletica
- Tav. 8 - Progetto - Schema reti acqua e gas
- Tav. 9 - Progetto - Schema rete elettrica, telefonica e illuminazione pubblica
- Tav. 10 - Progetto - Reti fognarie bianche e nere schema innesti alla rete esistente
- Tav. 11 - Progetto - Reti fognarie bianche e nere profili longitudinali
- Tav. 12 - Progetto - Particolari: Pianta - 1
- Tav. 13 - Progetto - Particolari: Pianta - 2
- Tav. 14 - Progetto - Particolari: Sezioni
- Tav. 15 - Stato attuale - Planimetria generale e profili altimetrici
- Tav. 16 - Stato attuale - Edifici esistenti
- Tav. 17 - Stato attuale - Schemi reti tecnologiche esistenti

Ciò premesso;

Visto il parere della Commissione Territorio espresso nella seduta del 22.7.2004

Visto il parere del Consiglio di Circoscrizione n.5 espresso nella seduta del 19.7.2004

Attesi i pareri espressi in ordine alla sola regolarità tecnica dei responsabili del servizio interessati resa ai sensi dell'art. 49, comma 1, del TUEL, che vengono integralmente trascritti e inseriti nella presente deliberazione come segue:

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

Addi, 30.6.2004 IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO f.to Bruno Soave

f.to F.Zanella

f.to L.Bressanello";

la Giunta comunale sottopone alla Vostra approvazione la seguente proposta di deliberazione:

""IL CONSIGLIO COMUNALE

D E L I B E R A

- 1) di delimitare l'ambito territoriale del Piano di Lottizzazione n. 220 "Benaco", presentato da: ARNETTA S.r.l, DALLA POZZA PAOLA, BLUE HILL, M.C.M. S.r.l., VICENTINI PAOLO, LUNARDON ELEONORA, ANTONIAZZI MASSIMO, ANTONIAZZI ALESSANDRO e relativo ad un'area ai margini del quartiere di Laghetto, compresa tra la SS. Marosticana e le Vie Lago Maggiore, Lago di Garda, Lago di Lugano e catastalmente identificata al fg. 72 del catasto terreni del Comune di Vicenza mappali nn° 49, 55, 91, 115, 116, 117, 118, 119, 141, 343, 347, 567, 568, 569, 573, 670, 671, 672.
- 2) di prendere atto che il perimetro del Piano di Lottizzazione di cui al precedente punto 1) non coincide esattamente con quello indicato dal P.R.G. e che le variazioni apportate sono conformi a quanto previsto dall'art. 11, punto 2) della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni.
- 3) di approvare, secondo quanto previsto dal 2° comma dell'art. 60 della L.R.61/85 e successive modifiche ed integrazioni, il Piano di Lottizzazione ricadente in aree che il vigente P.R.G. classifica come R/E composto dai seguenti elaborati:
 - Relazione illustrativa
 - Relazione tecnica e idraulica
 - Norme tecniche di attuazione
 - Valutazione dell'impatto sul traffico
 - Relazione geologica e geotecnica
 - Documentazione fotografica
 - Computo metrico estimativo
 - Atti di proprietà
 - Documentazione catastale
 - Tav. 1 - Progetto - Inquadramento territoriale e urbanistico
 - Tav. 2 - Progetto - Planivolumetrico e profili altimetrici
 - Tav. 3 - Progetto - Planivolumetrico di progetto e profili altimetrici
 - Tav. 4 - Progetto - Dimensionamento e individuazione standards
 - Tav. 5 - Progetto - Individuazione delle aree da cedere
 - Tav. 6 - Progetto - Individuazione delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione
 - Tav. 7 - Progetto - Segnaletica
 - Tav. 8 - Progetto - Schema reti acqua e gas
 - Tav. 9 - Progetto - Schema rete elettrica, telefonica e illuminazione pubblica
 - Tav.10 - Progetto - Reti fognarie bianche e nere schema innesti alla rete esistente
 - Tav.11 - Progetto - Reti fognarie bianche e nere profili longitudinali
 - Tav.12 - Progetto - Particolari: Pianta - 1
 - Tav.13 - Progetto - Particolari: Pianta - 2
 - Tav.14 - Progetto - Particolari: Sezioni

- Tav.15 – Stato attuale – Planimetria generale e profili altimetrici
 - Tav. 16 – Stato attuale – Edifici esistenti
 - Tav. 17 – Stato attuale – Schemi reti tecnologiche esistenti
- 4) di approvare l'allegato schema di convenzione da stipularsi, ai sensi dell'art. 63 della Legge Regionale 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni, da parte del Direttore del Settore Urbanistica, o suo delegato, con facoltà di introdurvi modifiche integrazioni e precisazioni ritenute necessarie ma tali da non comportare modifiche sostanziali allo schema di convenzione.
 - 5) di stabilire, ai sensi dell'art. 63 – 1° comma della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni, in anni 10 dalla data della stipula della convenzione, il termine per la completa attuazione del Piano."""

I commissari presenti alla riunione della Commissione consiliare del Territorio del 22 luglio 2004, dopo ampia discussione sull'argomento, esprimono il seguente parere sulla delibera da modificare in accoglimento dell'osservazione pervenuta dal Consiglio di circoscrizione n.5 per la realizzazione, a carico della proprietà lottizzante, di un breve tratto di marciapiede lungo Strada Marosticana, dall'intersezione con via Lago Maggiore (limite nord del piano di lottizzazione) fino all'altezza del civico 159, poco a nord dell'imbocco di via Miani. Detto emendamento presentato a nome della Commissione Territorio, sarà formulato in accordo con gli uffici, previa sottoscrizione della parte lottizzante.

- Favorevoli: Alifuoco, Bagnara, Dal Zotto, Galla, Tapparello e Zocca.
- contrari: ----
- astenuti: ----

I consiglieri comunali Cangini e Soprana si riservano di esprimere il parere in aula di Consiglio comunale.

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE CONSILIARE 7.10.2004 N.49810/36

SCHEMA DI CONVENZIONE

per l'attuazione del Piano di Lottizzazione n. 220 "Benaco" in località Laghetto

oooooooooooooo

Premesso:

- che i Signori, che nel prosieguo di questo atto verranno indicati come ditta lottizzante:
- ARNETTA S.r.l con sede in Caldognو, Via N. Sauro, 13 025003820249
- DALLA POZZA PAOLA nata a Vicenza il 29/06/1948, residente in Vicenza Strada Statale Marosticana n° 109 - codice fiscale: DLL PLA 48H69 L840H
- BLUE HILL S.p.A. con sede in Carrè (VI), Via Pilastri, 15- codice fiscale: 02799430240
- M.C.M. S.r.l. con sede in Vicenza , Via Marosticana, 131 codice fiscale: 02676640242
- VICENTINI PAOLO nato a Montecchia di Crosara (VR) il 30/06/1936 e residente a Caldognо Via Garibaldi, 55 - codice fiscale: VCN PLA 36H30 F461B
- LUNARDON ELEONORA nata a Dueville (VI) il 03/12/1950, residente in Vicenza , Via Marosticana, 143 - codice fiscale :LNR LNR 50T43 D379T –
- ANTONIAZZI MASSIMO nato a Vicenza il 13/11/1973 residente in Vicenza , Via Marosticana, 143 - codice fiscale: NTN MSM 73S13 L840O -
- ANTONIAZZI ALESSANDRO nato a Vicenza il 25/05/1975, residente in Vicenza, Via Marosticana, 143 - codice fiscale: NTN LSN 75E25 L840U
sono proprietari dei terreni distinti al catasto terreni al Foglio 72, mappali nn° 49, 55, 91, 115, 116, 117, 118, 119, 141, 343, 347, 567, 568, 569, 573, 670, 671, 672;
- che la ditta menzionata ha chiesto di attuare un Piano di Lottizzazione, a scopo edificatorio su detta area classificata dal vigente strumento urbanistico R/E – 0,25 - 9
- che con provvedimento n. _____ del _____ il Consiglio Comunale ha approvato il Piano di Lottizzazione e lo schema di convenzione da stipularsi con la ditta attuatrice sulla base della normativa vigente;

tra

Il Comune di Vicenza (c.f. _____), rappresentato da _____

e

e la ditta lottizzante

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art.1 - Oggetto della convenzione

Le parti contraenti dichiarano che l'oggetto della presente convenzione riguarda l'attuazione del Piano di Lottizzazione n. 220 "Benaco", ed in particolare la regolamentazione dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione dimensionate per rendere funzionali gli insediamenti previsti e la cessione delle stesse al Comune, comprese le relative aree, e/o il vincolo di destinazione, ove previsto. La ditta si impegna a realizzare il Piano in conformità agli elaborati allegati alla delibera di approvazione, assumendosi gli oneri di seguito specificati.

Art.2 - Ambito di intervento

Le aree interessate dal presente atto sono quelle individuate catastalmente: Comune di Vicenza al Foglio 72, mappali nn° 49, 55, 91, 115, 116, 117, 118, 119, 141, 343, 347, 567, 568, 569, 573, 670, 671, 672.

Art. 3 - Opere di urbanizzazione

E' a carico della ditta la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste negli elaborati di progetto e nel computo metrico, allegati alla delibera di Consiglio Comunale n. del relativa all'approvazione del Piano di Lottizzazione, dimensionate per rendere funzionali gli insediamenti edilizi previsti, nonché ogni altra opera necessaria per il collegamento ai servizi esistenti. Per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione, dovranno essere presentati progetti esecutivi che dovranno essere oggetto di Permesso di Costruire.

I termini per l'esecuzione dei lavori sono regolati dal "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" approvato con D.P.R. 6.6.2001 n.380 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro 8 (otto) anni, decorrenti dalla data di stipula della convenzione. La richiesta di agibilità dei fabbricati previsti nel Piano potrà essere presentata solo dopo il favorevole collaudo di tutte le opere primarie previste nel Piano. Viene invece determinato in 10 (dieci) anni, decorrenti dalla data di stipula della convenzione, il termine per la completa attuazione del Piano.

Tutte le aree destinate ad opere di urbanizzazione saranno cedute gratuitamente al Comune. Esse sono rappresentate nella Tav. n. 5 "Individuazione delle tavole da cedere" sotto la voce "Aree da cedere al Comune".

Rimane di proprietà della Ditta intestataria, ma è vincolata ad uso pubblico, la strada pedonale rappresentata nella Tav. n. 5 "Individuazione delle aree da cedere" sotto la voce "Area privata ad uso pubblico".

L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di modificare, mediante notifica alla ditta attuatrice, il tracciato del marciapiede esistente, indicato nella Tav. n. 4 "Dimensionamento ed individuazione standard", in conseguenza del ridisegno dell'incrocio tra Via Lugano e la SS. Marosticana con l'inserimento di una rotatoria. La realizzazione di quest'ultima comporterà l'occupazione di terreno ricadente all'interno del Piano e il conseguente spostamento dell'attuale marciapiede. La Ditta lottizzante si impegna pertanto:

- a cedere gratuitamente l'area occupata dalla rotatoria e ricadente all'interno dell'area di rispetto stradale;
- a realizzare a suo spese il nuovo marciapiede;
- a garantire la quantità minima di standard primario e secondario prevista dal P.R.G. e dall'art.26 della L.R.61/85 e successive modifiche e integrazioni.

Tutte le opere di urbanizzazione saranno realizzate, entro il termine massimo di validità del Piano, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria senza conguaglio a favore della Ditta stessa.

Sino a che le aree e le opere di cui sopra non verranno consegnate al Comune, la Ditta dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla manutenzione e conservazione delle stesse.

In caso di inadempienza, il Comune si riserva di prescrivere un termine entro il quale i lavori dovranno essere eseguiti. Qualora detto termine non venga osservato, la Ditta riconosce, per sé ed aventi causa, la facoltà al Comune di effettuare direttamente le opere non realizzate, impegnandosi sin d'ora a rimborsare al Comune le spese necessarie.

La ditta lottizzante, tenuto conto della situazione dei luoghi preesistente, dell'entità del Piano di Lottizzazione, delle sue caratteristiche, e della stretta correlazione con l'organizzazione urbanistica della zona circostante individua tutte le opere da realizzare come opere di urbanizzazione primaria.

La ditta si impegna a realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria descritte negli elaborati di progetto.

Per quanto riguarda i parcheggi dovrà essere dimostrato il rispetto della legge 24.3.1989 n.122 in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire.

Art.4 - Opere di urbanizzazione secondaria

Il Piano non prevede opere di urbanizzazione secondaria, pertanto i relativi oneri in sede di rilascio del Permesso di Costruire dovranno essere versati interamente.

Art.5 - Sottoservizi

Il Piano dovrà essere collegato alle reti dei sottoservizi esistenti a cura e spese della ditta attuatrice secondo quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

Le opere suindicate dovranno essere realizzate entro lo stesso termine posto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Art.6 - Servizi

Lungo le linee elettriche dell'Enel o delle AIM, in particolare per quelle di maggiore potenza, dovranno essere rispettate le distanze di sicurezza previste dalla vigente legislazione e dovranno essere utilizzate le modalità di esecuzione che offrano le opportune garanzie; dovranno comunque acquisirsi i pareri di ULSS e degli Enti competenti.

Le ditte si impegnano a non consentire negli edifici residenziali o negli spazi di uso pubblico l'installazione di ripetitori di onde elettromagnetiche di trasmissione in contrasto con le direttive dell'Agenzia Regionale Protezione Ambientale del Veneto (A.R.P.A.V.) e del Regolamento comunale ed a prevedere un sistema di antenne centralizzato per i singoli edifici.

Art.7 – Vincolo di destinazione d’uso degli annessi rustici esistenti

Si dà atto che su lotto n. 10 insistono due vecchi fabbricati (annessi rustici) a servizio della contigua RSA4 ed originariamente pertinenziali al fondo agricolo di proprietà del genitore dell'attuale proprietaria (Dalla Pozza Antonio).

La ditta proprietaria (signora dalla Pozza Paola) con la sottoscrizione della presente convenzione vincola la destinazione d’uso degli stessi ad annesso rustico e si impegna a non modificarla.

Art.8 - Vigilanza e collaudo delle opere

La Ditta dovrà costantemente informare l’Ufficio Tecnico Comunale circa l’andamento dei lavori.

Il Comune si riserva di controllare, in qualsiasi momento, attraverso i propri uffici competenti, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e dei lavori per accertarne la corrispondenza al progetto approvato.

Tali opere saranno soggette a collaudo entro 90 giorni dalla loro ultimazione.

Le opere potranno essere soggette a collaudi parziali in corso d’opera, rispettivamente:

- all’ultimazione delle opere di fognatura e prima del riempimento del relativo scavo;
- alla posa delle pavimentazioni.

Le pavimentazioni e il tappeto di usura dovranno essere stese ad edificazione completata e quando, da parte degli Enti concessionari dei sottoservizi, saranno già stati predisposti tutti gli allacciamenti ed i lavori di propria competenza.

Solo dopo l'esecuzione dei lavori nelle fasi sopra descritte dovrà essere richiesto al Comune il collaudo finale dell'intero Piano.

La Ditta proprietaria accetta la nomina da parte dell'Amministrazione comunale di un Collaudatore in corso d'opera al quale spetterà, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione comunale stessa, il controllo dell'esecuzione dei lavori e i vari collaudi delle opere di urbanizzazione. Tutti i compensi del Collaudatore sono a carico della ditta proprietaria delle aree ricadenti nel Piano.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri, nominati il primo dalla Ditta, il secondo dal Comune ed il terzo di comune accordo fra le parti e, in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Vicenza.

La Ditta si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere, secondo le risultanze di collaudo, entro il termine stabilito dall'Amministrazione.

Scaduto tale termine, in caso di persistente inadempienza della Ditta, il Comune provvede d'ufficio, con spese a carico della Ditta stessa.

Art.9 - Consegnna delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione saranno formalmente consegnate al Comune di Vicenza entro 120 giorni dalla data del collaudo con esito favorevole. Nello stesso termine saranno stipulati gli atti per il trasferimento delle aree e la costituzione di servitù.

Al momento della consegna le opere dovranno essere in perfetto stato di manutenzione.

Contestualmente la ditta lottizzante fornirà il tipo di frazionamento catastale delle aree da cedere al Comune e il relativo certificato storico ventennale.

Art.10 - Determinazione degli oneri finanziari per le opere di urbanizzazione

Per il rilascio del Permesso di costruire sarà dovuto il contributo di costruzione previsto dall'art.16 e seguenti del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" approvato con D.P.R. 6.6.2001 n.380 e dalle Leggi regionali in materia.

Il valore delle opere di urbanizzazione primaria ammonta ad € 424.935,63. La determinazione del valore delle opere da realizzare deriva dal computo metrico estimativo di Piano; le parti convengono che i prezzi indicati nel computo restano fissi e non sono soggetti a revisione.

Il Piano, come richiesto dalla proprietà, individua tutte le opere da realizzare come primarie; i relativi oneri si intendono definitivamente assolti ai sensi dell'art.86, comma 3, della L.R. 61/85 con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

In caso di modifica del contributo di costruzione a seguito di normative intervenute o di cambi di destinazione d'uso rispetto a quelle previste dal piano l'ammontare del contributo andrà ricalcolato, rimanendo fermo che il costo delle opere di urbanizzazione sopra descritte da luogo alle seguenti quote ammesse a scomputo: **€/mc 19,40** per la destinazione residenziale e **€/mq 58,20** per le destinazioni non residenziali.

Non essendo previste opere di urbanizzazione secondaria, gli oneri relativi saranno interamente dovuti al momento del rilascio del permesso di costruire.

Qualora le destinazioni d'uso venissero modificate, entro i limiti previsti dall'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., dovrà essere verificato il rispetto degli standards urbanistici ed il contributo di costruzione.

Nel caso in cui gli standards urbanistici non fossero soddisfatti dovrà essere preventivamente approvata una variante al Piano di Lottizzazione.

Art.11 - Garanzie

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione la ditta deve dimostrare, al momento della stipula della convenzione, l'avvenuto deposito della polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, approvata dal Comune, pari al 100% del costo delle opere che la ditta stessa dovrà eseguire direttamente, escludendo i lavori che verranno effettuati dalle A.I.M.. Tale fidejussione dovrà escludere il beneficio della preventiva escusione ed essere approvata dal Comune.

La cauzione o la fidejussione potranno essere ridotte solo a seguito della constatazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e del successivo collaudo anche parziale di tali opere.

La garanzia sarà svincolata all'adempimento di quanto prescritto dai precedenti articoli.

Art.12 -Cessione a terzi

I singoli proprietari, in caso di alienazione o trasferimento a qualsiasi titolo delle aree ricadenti nel presente Piano di Lottizzazione, si impegnano *-inserendo specifica clausola negli atti di cessione-* di porre a carico degli acquirenti delle singole aree o delle singole unità residenziali di tutti gli obblighi e oneri derivanti dalla presente convenzione che dovrà essere allegata all'atto di compravendita, con l'obbligo di trascrizione.

La ditta lottizzante resta comunque responsabile in via principale e solidale verso il Comune di Vicenza per tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

Art.13 - Norme finali

La presente convenzione sarà registrata e trascritta a cura e spese della Ditta proprietaria, la quale chiede peraltro l'applicazione dei benefici fiscali di cui all'art. 20 della Legge 10/77, trattandosi di convenzione urbanistica.

La presente convenzione sarà registrata e trascritta a cura e spese della ditta lottizzante.

Art.14 – Elaborati del Piano

Gli elaborati del Piano sono elencati ed allegati alla delibera di Consiglio Comunale n. delrelativa all'approvazione del Piano.

Il Presidente dichiara aperta la discussione.

Intervengono i cons.Tapparello, Quaresimin, Asproso, Galla, Soprana e Cangini.

Il Presidente dichiara chiusa la discussione.

Replica l'ass.Franzina.

Il Presidente dà la parola al cons.Soprana per l'illustrazione del seguente ordine del giorno, sottoscritto anche dai cons.Giuliari e Zuin, già depositato alla presidenza:

"Il Consiglio comunale di Vicenza,

- Riconoscendo la positività dell'intervento denominato "Benaco" in quanto capace di perseguire l'obiettivo di un basso indice di edificabilità, il miglioramento della mobilità e l'inserimento omogeneo nel quartiere "Laghetto"
- Preso atto che tale intervento occupa un'area verde
- Sensibile all'invito emerso nel corso del recente convegno promosso dall'Accademia Olimpica affinchè gli amministratori attuino scelte amministrative coerenti allo sviluppo sostenibile
- Considerato che nell'area in questione esistono molti importanti progetti di natura urbanistica in attesa di essere sottoposti all'esame del consiglio comunale (il bando interessi diffusi, l'aeroporto civile ed i suoi servizi, l'aeroporto militare o base militare, l'area ULSS un tempo destinata ad ospedale psichiatrico, la frazione di Polegge)

IMPEGNA IL SINDACO E LA GIUNTA

a presentare al Consiglio comunale, prima di avanzare ulteriori modifiche urbanistiche, le linee guida che l'Amministrazione intende perseguire nell'area sopra descritta.

Tutto questo affinchè il Consiglio stesso sia messo nelle condizioni di deliberare le prossime modifiche urbanistiche dell'area in modo coerente al piano strategico della Provincia (e quindi con particolare attenzione anche alle scelte urbanistiche dei comuni contermini) e allo sviluppo sostenibile.

Presentato da

Stefano Soprana f.to Stefano Soprana

Giovanni Giuliani f.to G.Giuliani

Carla Zuin f.to Carla Zuin"

Il Presidente pone in votazione il soprascritto ordine del giorno.

Aperta la fase delle dichiarazioni di voto, intervengono i cons.Dal Lago Manuela, a nome del gruppo consiliare Lega Nord-Liga Veneta, Asproso, a nome del gruppo consiliare Verdi.

Interviene l'ass.Franzina.

Nessun altro consigliere intervenendo, l'ordine del giorno, già posto ai voti, viene approvato, con votazione in forma palese a mezzo di procedimento elettronico, avendo riportato 18 voti favorevoli, essendosi astenuti 11 consiglieri (consiglieri presenti 29).

Il Presidente dà la parola al cons.Tapparello per l'illustrazione del seguente emendamento n.1, sottoscritto anche dai cons.Dal Zotto, Alifuoco, Bagnara e Galla, già depositato alla presidenza:

"Vista la delibera relativa alla delimitazione ed approvazione del Piano di Lottizzazione n.220 denominato "Benaco" in località Laghetto;

Visto il parere della Circoscrizione n.5 del 19.7.2004, con il quale è stato espresso parere favorevole all'oggetto ed approvato un ordine del giorno, che chiede sia prevista e posta a carico della proprietà lottizzante la realizzazione di un breve tratto di marciapiede lungo Strada Marosticana, dall'intersezione con via Lago Maggiore - limite nord del piano di lottizzazione - fino all'altezza del civico n.159, poco a nord dell'imbocco di via Miani;

Visto il parere della Commissione consiliare del Territorio, espresso nella seduta del 22.7.2004, che accoglie l'osservazione pervenuta dal Consiglio di circoscrizione;

Vista la dichiarazione presentata dalla ditta lottizzante il 19.8.2004 con la quale conferma la propria disponibilità a realizzare, a propria cura e spese, il tratto di marciapiede lungo la Strada Marosticana, dall'intersezione con via Lago Maggiore (limite nord del Piano di Lottizzazione) fino all'altezza del civico 159, poco a nord dell'imbocco di via Miani;

Si propone di emendare gli articoli 3 e 11 della convenzione nel modo seguente:

L'art.3 "Opere di urbanizzazione" venga integrato, alla fine del 7° capoverso dopo le parole: "- a garantire la quantità minima di standard primario e secondario prevista dal P.R.G. e dall'art.26 della L.R. 61/85 e successive modifiche e integrazioni." con la seguente frase:

"La ditta si impegna inoltre a realizzare, a proprie spese, il tratto di marciapiede lungo Strada Marosticana, dall'intersezione con via Lago Maggiore - limite nord del piano di lottizzazione - fino all'altezza del civico n.159, poco a nord dell'imbocco di via Miani (come previsto dal Consiglio di circoscrizione n.5 nella seduta del 19.7.2004 e dalla Commissione consiliare del Territorio nella seduta del 22.7.2004)."

Il primo capoverso dell'art.11 "Garanzie" venga integrato nel modo seguente:

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione la ditta deve dimostrare, al momento della stipula della convenzione, l'avvenuto deposito della polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, approvata dal Comune, pari al 100% del costo delle opere, **compreso il costo per la realizzazione del tratto di marciapiede lungo Strada Marosticana, dall'intersezione con via Lago Maggiore - limite nord del piano di lottizzazione - fino all'altezza del civico n.159, poco a nord dell'imbocco di via Miani**, che la ditta stessa dovrà eseguire direttamente, escludendo i lavori che verranno effettuati dalle A.I.M..

01/09/04

F.to G.Tapparello
f.to M.Bagnara

f.to Dal Zotto
f.to Gabriele Galla"

f.to Alifuoco

Sul presente emendamento è stato espresso il seguente parere:

"Parere favorevole all'emendamento sotto il profilo della regolarità tecnica precisando che dovranno essere conseguentemente adeguati gli elaborati.

Il Direttore del Dip.to dello Sviluppo del Territorio
arch.Lorella Bressanello
f.to L.Bressanello

Il Direttore del Settore Urbanistica
arch.Franco Zanella
f.to F.Zanella

Il Direttore del Settore Servizio Amm.vo Dip.to Territorio
dott.Bruno Soave
f.to Bruno Soave"

Il Presidente pone in votazione il sopracritto emendamento.

Aperta la fase delle dichiarazioni di voto, nessun consigliere intervenendo, l'emendamento n.1, già posto ai voti, viene approvato, con votazione in forma palese a mezzo di procedimento elettronico, all'unanimità (consiglieri presenti 32).

Il Presidente dà la parola al cons.Soprana per l'illustrazione del seguente emendamento n.2, sottoscritto anche dai cons.Zuin e Giuliali, già depositato alla presidenza:

"Il piano di lottizzazione "Benaco" si inserisce in una realtà di quartiere (Laghetto) "equilibrato" grazie ad una corretta impostazione urbanistica che ha ben mescolato le varie fasce sociali.

La lottizzazione ha un basso indice, come previsto dal piano regolatore, per far fronte alla domanda della qualità abitativa che sicuramente troverà risposta.

L'emendamento che si propone al consiglio comunale è quello di vincolare ad un uso sociale una piccola porzione abitativa dove inserire soggetti capaci di normalità sociale (ma che si trovano temporaneamente in situazione precaria: es. donne con figli a carico in temporanea difficoltà economica, persone con invalidità civile bisognose di un periodo per acquisire autonomia economica, giovani maggiorenni in affido con percorso di autonomia economica, ecc.) che trovano nel contesto del quartiere quel percorso che permette ai servizi sociali di raggiungere la completa autonomia. Tale autonomia non è realizzabile in ambienti che già presentano defezioni o disequilibri sociali, moltiplicando lo sforzo degli operatori sociali che ricade come costo alla collettività.

Pertanto nel deliberato della delimitazione ed approvazione del Piano di Lottizzazione n.220 "BENACO" in località Laghetto si integrerà la convenzione al punto 6 con il seguente emendamento:

- 6) "Vincolare ad uso sociale una porzione abitativa di almeno 100 mq commerciali dove inserire soggetti capaci di normalità sociale (ma che si trovano temporaneamente in situazione precaria) che trovano nel contesto del quartiere quel percorso che permette ai servizi sociali di raggiungere la completa autonomia."

Stefano Soprana
f.to Stefano Soprana

Carla Zuin
f.to Carla Zuin

Giovanni Giuliari
f.to Giovanni Giuliari"

Sul presente emendamento è stato espresso il seguente parere:

"Parere favorevole all'emendamento sotto il profilo della regolarità tecnica.

Il Direttore del Dip.to dello Sviluppo del Territorio
arch.Lorella Bressanello
f.to L.Bressanello

Il Direttore del Settore Urbanistica
arch.Franco Zanella
f.to F.Zanella

Il Direttore del Settore Servizio Amm.vo Dip.to Territorio
dott.Bruno Soave
f.to Bruno Soave"

Il Presidente pone in votazione il sopracritto emendamento.

Aperta la fase delle dichiarazioni di voto, intervengono i cons.Quaresimin, a nome del gruppo consiliare La Margherita, Galla, a nome del gruppo consiliare Forza Italia.

Nessun altro consigliere intervenendo, l'emendamento n.2, già posto ai voti, viene respinto, con votazione in forma palese a mezzo di procedimento elettronico, avendo riportato 21 voti contrari, 10 favorevoli, essendosi astenuto 1 consigliere (consiglieri presenti 32).

Il Presidente pone, quindi, in votazione la proposta di deliberazione, come emendata.

Aperta la fase delle dichiarazioni di voto, intervengono i cons.Dalla Pozza, Alifuoco, a nome del gruppo consiliare Democratici di Sinistra, Soprana, a nome del gruppo consiliare Vicenza Capoluogo, Asproso, a nome del gruppo consiliare Verdi, Franzina Emilio, a nome del gruppo consiliare Rifondazione Comunista.

Nessun altro consigliere intervenendo, la proposta di deliberazione, come emendata, unitamente agli allegati, già posta ai voti, viene approvata, con votazione in forma palese a mezzo di procedimento elettronico, avendo riportato 21 voti favorevoli, 5 contrari, essendosi astenuti 4 consiglieri (consiglieri presenti 30).

Il risultato delle votazioni è stato accertato con l'assistenza degli scrutatori nominati.

Il Presidente proclama l'esito.

Si dà pertanto atto che, con il voto sopraespresso, il Consiglio comunale ha approvato la deliberazione nel seguente testo:

"OGGETTO LXXVIII

P.G.N.49810

Delib. n. 36

URBANISTICA - Delimitazione ed approvazione del Piano di Lottizzazione n.220 "Benaco" in località Laghetto.

Il Piano di Lottizzazione in oggetto interessa un'area situata ai margini del quartiere di Laghetto, compresa tra la SS.Marosticana e le vie Lago Maggiore, Lago di Garda, Lago di Lugano. Il suddetto isolato rientra quasi per intero nell'ambito del PdL, fatta eccezione per un complesso rurale esistente lungo la Statale, classificato dal vigente P.R.G. come zona RSA4 (scheda 222).

Il P.R.G. classifica l'area come zona R/E - 0,25 - 9, soggetta ai seguenti parametri urbanistici:

Ut = 0,25 mq/mq (indice massimo di utilizzazione territoriale)
H = 9 m (altezza massima consentita)
Destinazioni: Residenziale (R): min. 70%
Commerciale Direzionale o destinazioni compatibili: max 30%

Inoltre il P.R.G. indica una fascia di rispetto stradale al lato della Statale Marosticana della profondità di 50 m., all'interno della quale si applicano le prescrizioni dell'art.39 delle N.T.A. del P.R.G. e, relativamente agli edifici esistenti, gli interventi consentiti dall'art.49 dello stesso P.R.G.

L'ambito è individuato catastalmente al Foglio 72 del catasto terreni del Comune di Vicenza, mappali nn° 49, 55, 91, 115, 116, 117, 118, 119, 141, 343, 347, 567, 568, 569, 573, 670, 671, 672.

All'interno del PdL sono ricompresi alcuni edifici di non recente realizzazione, che sorgono in prossimità della Statale e ricadono nella fascia di rispetto stradale, la cui superficie utile concorre a saturare la potenzialità edificatoria complessiva attribuita alla zona di espansione oggetto dell'intervento. La destinazione di tali immobili è prevalentemente residenziale, con presenza limitata di attività artigianali e commerciali. Nell'ambito del PdL rientra anche il terreno di pertinenza dell'adiacente complesso insediativo individuato dal P.R.G. come zona RSA4 scheda n°222; entro tale area (identificata come lotto 10 dagli elaborati del PdL) insistono anche due annessi rustici pertinenziali alla RSA4. Il lotto 10, ha ceduto la capacità edificatoria ai lotti adiacenti e risulta pertanto inedificabile. Per gli annessi rustici su tale lotto, il PdL prevede convenzionalmente soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come disciplinato anche dall'art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, e la conservazione dell'attuale destinazione, così come previsto dall'art.7 dell'allegata convenzione.

Rispetto alla perimetrazione dell'ambito R/E individuata dallo strumento urbanistico generale, il PdL propone un allargamento del perimetro contenuto entro il limite del 10% ai sensi dell'art. 11 della L.R. 61/85, in modo da includere il marciapiede e/o il ciglio stradale delle arterie viarie che circondano l'isolato, che vengono fatti oggetto di una ridefinizione progettuale coerentemente con l'assetto complessivo proposto per il PdL.

In ogni caso la potenzialità edificatoria è calcolata senza considerare l'area aggiunta a causa dell'ampliamento dell'ambito, coerentemente con la suddetta disposizione regionale.

La superficie territoriale individuata negli elaborati del P.R.G è pari a mq 29.994; la superficie territoriale reale corrisponde a mq 29.203, e su tale dato viene determinata la capacità edificatoria di progetto. Complessivamente l'ambito d'intervento, incluso l'allargamento del perimetro proposto con il PdL, è pari a

$$965\text{ml} < [941+(0.10 \times 941)] = 1.035\text{ml}$$

Il PdL è sottoscritto dalla totalità delle proprietà ricadenti nell'ambito, conseguentemente lo stesso viene approvato ai sensi dell'art. 60, commi 1 e 2, della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni.

IL PROGETTO

Il piano di lottizzazione prevede il mantenimento dei quattro edifici già esistenti in prossimità della SS. Marosticana, per i quali si consentono interventi conservativi fino alla ristrutturazione edilizia, come peraltro ammesso dal P.R.G.; a tali edifici corrispondono i lotti 1 – 4. La residua potenzialità edificatoria viene distribuita su sei dei sette lotti di progetto, numerati da 5 a 11, allineati lungo via Lago di Garda; il lotto 10, corrispondente al terreno di pertinenza del vicino insediamento RSA4, viene individuato come area non edificabile, che cede la propria potenzialità edificatoria ai lotti 6, 7, 8 e 9.

Il progetto individua all'interno dei lotti edificabili i profili di massimo ingombro, all'interno dei quali è possibile realizzare i nuovi edifici, nel rispetto delle norme sulle distanze di cui all'art. 17 delle N.T.A. del P.R.G.

Il PdL propone anche, a titolo non prescrittivo, un'ipotesi planivolumetrica sviluppata all'interno dei suddetti profili di massimo ingombro, che prevede la realizzazione di case a schiera nei quattro lotti centrali del suddetto allineamento, serviti da due strade locali aperte su via Lago di Garda, delle quali una si sviluppa a "U" con due innesti sulla suddetta arteria ed un parcheggio a nord dei lotti residenziali dirimpetto all'area a verde, l'altra è a fondo cieco con area terminale a parcheggio, che funge da cul de sac.

Nei due lotti di estremità, posti in corrispondenza delle intersezioni con via Lago Maggiore e via Lago di Lugano, vengono individuati a conclusione dell'insediamento due edifici in linea.

Il piano individua due spazi di verde pubblico: uno all'angolo tra la Statale Marosticana e la via Lago di Lugano, l'altro nella fascia compresa tra il complesso ricadente in RSA4 e l'edificazione esistente dentro la fascia di rispetto stradale, in posizione centrale rispetto allo sviluppo della lottizzazione. Entrambi sono organizzati con rilevati delimitati sul lato esterno da alberature, concepiti come barriere antirumore, in modo da costituire zone di filtro tra la Statale e gli ambiti di nuova edificazione.

Di fronte allo spazio a verde più centrale si sviluppa un parcheggio accessibile dalla Marosticana; tale servizio risulta funzionale alle attività commerciali già insediate o da insediare all'interno degli edifici esistenti nell'ambito (lotti 2 e 4). Altri due parcheggi pubblici si trovano a diretto servizio dell'insediamento residenziale di nuova realizzazione: uno dalla parte interna del suddetto spazio a verde, servito dalla nuova strada di lottizzazione a "U", l'altro all'estremità della strada di lottizzazione a fondo cieco.

Altri posti auto pubblici in linea sono ricavati lungo la via Lago di Garda, a fianco del marciapiede, a servizio del nuovo insediamento e con l'obiettivo, inoltre, di riportare la sezione della strada a dimensioni più consone al contesto residenziale. Sullo stesso lato della strada è stata ricavata anche l'isola ecologica a servizio del nuovo insediamento. Tale fascia attrezzata a fianco della suddetta strada sarà separata dalle nuove costruzioni da un filare continuo di alberature disposte lungo il perimetro dei lotti edificabili.

In definitiva la lottizzazione consente di demarcare il margine orientale dell'abitato di Laghetto, in quanto la nuova edificazione darà luogo a un sistema edificato continuo e coerente, ma ugualmente articolato dalla varietà delle tipologie offerte e dall'alternanza dei pieni dei corpi edilizi e dei vuoti delle strade di lottizzazione e dei giardini privati. Inoltre, sul fronte esterno verso la Statale la localizzazione degli spazi verdi contraddistinti da alberature continue contribuisce a definire e completare il margine dell'isolato, conferendo una coerenza formale anche alle aree vuote comprese tra gli edifici esistenti lungo la strada.

DISTRIBUZIONE DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Il PdL determina la potenzialità edificatoria di progetto al netto di quella già utilizzata dagli edifici esistenti, nel rispetto dell'indice fissato dal P.R.G.

L'edificabilità massima consentita nella zona oggetto della lottizzazione è pari a:

$$\text{mq } 29.203 \times \text{mq}/\text{mq } 0,25 = \text{mq } 7.301 \text{ (superficie utile massima consentita)}$$

Gli edifici esistenti, secondo quanto dichiarato negli elaborati di PdL relativamente allo stato di fatto, danno luogo complessivamente ad una superficie utile di mq 1.496; pertanto la nuova edificazione introdotta dal PdL corrisponde complessivamente alla seguente superficie utile:

$$\text{mq } (7.301 - 1.496) = \text{mq } 5.805$$

Nella seguente tabella si riepilogano i dati urbanistici relativi ai lotti già edificati o di nuova edificazione individuati dal PdL:

LOTTO	Superficie fondiaria	Superficie utile esistente	Superficie utile di progetto
LOTTO 1	mq 1.829	mq 428	
LOTTO 2	mq 921	mq 518	
LOTTO 3	mq 600	mq 344	
LOTTO 4	mq 757	mq 206	
LOTTO 5	mq 1.442		mq 466
LOTTO 6	mq 1.962		mq 1.315
LOTTO 7	mq 2.475		mq 1.060
LOTTO 8	mq 1.991		mq 1.060
LOTTO 9	mq 1.502		mq 543
LOTTO 10	mq 3.731	Comparto privo di capacità edificatoria	
LOTTO 11	mq 4.589		mq 1.361
TOTALE	mq 21.829	mq 1.496	mq 5.805

La quota a destinazione residenziale individuata nell'ambito del PdL corrisponde al 94% della superficie utile ammessa dal piano, ed il rimanente 5% a destinazione commerciale e 1% a destinazione artigianale.

STANDARD URBANISTICI

Il Piano di Lottizzazione individua e localizza tutti gli standard primari e secondari richiesti dalla normativa del P.R.G. (art.18 e 23bis delle N.T.A.), rapportati alle destinazioni d'uso effettivamente previste in progetto, sia quindi per la destinazione residenziale, che è prevalente, che per quella commerciale e artigianale.

Per l'insediamento residenziale è stata pure individuata l'ulteriore dotazione di verde, pari a 3 mq per abitante, richiesta dall'art. 26 della L.R. 61/85.

Il carico insediativo in rapporto al quale sono determinati gli standard è riassunto dai seguenti dati:

Superficie utile residenziale (R) = mq 6.832

n° abitanti teorici: 6.832/40 = ab 171

Superficie utile commerciale (C) = mq 366

Superficie utile artigianale (A) = mq 103

Il fabbisogno di standard e la relativa dotazione individuata sono i seguenti:

Determinazione degli standard ai sensi dell'art.18 del PRG vigente e dell'art.26 della L.R.61/85		
PRIMARI		
Verde residenziale	4 mq/ab x 171 ab =	684 mq
Aree a parcheggio pubblico residenziale	2,5 mq/ab x 171 ab =	428 mq
Aree a parcheggio pubblico commerciale	366 mq x 50% =	183 mq
Aree a parcheggio pubblico artigianale	(103mq/0,25mq/mq) x 8% =	33 mq
TOTALE	Aree a verde	684 mq
	Aree a parcheggio pubblico	644 mq
SECONDARI		
Verde secondario residenziale	9,5 mq/ab x 171 ab =	1.625 mq
Verde residenziale art.26 L.R.61/85	3 mq/ab x 171 ab =	513 mq
Spazi pubblici commerciale	366 mq x 40% =	146 mq
Spazi pubblici artigianale	(103mq/0,25mq/mq) x 7% =	29 mq
TOTALE	Aree a verde secondario	2.138 mq
	Spazi pubblici	175 mq
TOTALE STANDARD PRIMARI E SECONDARI DOVUTI		3.641 mq
TOTALE STANDARD PRIMARI E SECONDARI DA PIANO		4.918 mq

Le aree considerate al fine della verifica degli standard non tengono conto della fascia di rispetto di 7m a lato della strada Marosticana come previsto dall'art.39 delle NTA del PRG vigente; tale area è comunque adibita a spazi pubblici.

Anche nell'ipotesi prevista all'articolo 4 punto 3 delle NTA del PdL, allegate al presente provvedimento, dove viene prevista la possibilità di cambiare il piano terra da residenziale a direzionale/commerciale e il piano primo da residenziale a direzionale la dotazione di standard risulta soddisfatta. Infatti gli standard di progetto dati dal PdL sono superiori di 1.277mq rispetto a quelli dovuti.

L'eventuale incremento delle destinazioni d'uso commerciale e direzionale, per tutti gli altri lotti, entro i limiti percentuali indicati dall'art.23 delle NTA del PRG vigente, potrà essere ammesso solo a condizione che le aree pubbliche individuate in progetto soddisfino i relativi fabbisogni di standard urbanistici e previa integrazione degli oneri di urbanizzazione. In caso contrario sarà necessario ricorrere a variante al PdL.

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Per quanto attiene la determinazione degli oneri di urbanizzazione correlati all'esecuzione del piano attuativo, si precisa che ai sensi dell'art. 86, comma 3 della L.R.61/85 l'importo degli oneri primari corrisponde al costo delle relative opere, così come determinato nel computo metrico estimativo.

Le opere che verranno realizzate dai lottizzanti sono tutte primarie, come richiesto dalla proprietà, per un totale di **€ 424.935,63**. Poiché la superficie edificabile prevista dal Piano è pari a mq 7.301, di cui mq 6.832 per residenziale e mq 469 per tutte le altre destinazioni previste, l'importo ammesso a scomputo per oneri di urbanizzazione primaria è pari a **€/mc 19,40** per la destinazione residenziale e pari a **€/mq 58,20** per le destinazioni non residenziali. Tale importo unitario scomputabile sarà detratto dal contributo dovuto quale onere di urbanizzazione primaria al momento del rilascio del permesso di costruire. Saranno invece dovuti interamente gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Il Piano è composto dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa
- Relazione tecnica e idraulica
- Norme tecniche di attuazione
- Valutazione dell'impatto sul traffico
- Relazione geologica e geotecnica
- Documentazione fotografica
- Computo metrico estimativo
- Atti di proprietà
- Documentazione catastale
- Tav. 1 - Progetto - Inquadramento territoriale e urbanistico
- Tav. 2 - Progetto - Planivolumetrico e profili altimetrici
- Tav. 3 - Progetto - Planivolumetrico di progetto e profili altimetrici
- Tav. 4 - Progetto - Dimensionamento e individuazione standards
- Tav. 5 - Progetto - Individuazione delle aree da cedere
- Tav. 6 - Progetto - Individuazione delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione
- Tav. 7 - Progetto - Segnaletica
- Tav. 8 - Progetto - Schema reti acqua e gas
- Tav. 9 - Progetto - Schema rete elettrica, telefonica e illuminazione pubblica
- Tav. 10 - Progetto - Reti fognarie bianche e nere schema innesti alla rete esistente
- Tav. 11 - Progetto - Reti fognarie bianche e nere profili longitudinali
- Tav. 12 - Progetto - Particolari: Pianta - 1
- Tav. 13 - Progetto - Particolari: Pianta - 2
- Tav. 14 - Progetto - Particolari: Sezioni
- Tav. 15 - Stato attuale – Planimetria generale e profili altimetrici
- Tav. 16 - Stato attuale – Edifici esistenti
- Tav. 17 - Stato attuale – Schemi reti tecnologiche esistenti

Ciò premesso;

Visto il parere della Commissione Territorio espresso nella seduta del 22.7.2004

Visto il parere del Consiglio di Circoscrizione n.5 espresso nella seduta del 19.7.2004

Attesi i pareri espressi in ordine alla sola regolarità tecnica dei responsabili del servizio interessati resa ai sensi dell'art. 49, comma 1, del TUEL, che vengono integralmente trascritti e inseriti nella presente deliberazione come segue:

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

Addì, 30.6.2004 IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO f.to Bruno Soave

f.to F.Zanella

f.to L.Bressanello";

"""IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

- 1) di delimitare l'ambito territoriale del Piano di Lottizzazione n. 220 "Benaco", presentato da: ARNETTA S.r.l., DALLA POZZA PAOLA, BLUE HILL, M.C.M. S.r.l., VICENTINI PAOLO, LUNARDON ELEONORA, ANTONIAZZI MASSIMO, ANTONIAZZI ALESSANDRO e relativo ad un'area ai margini del quartiere di Laghetto, compresa tra la SS. Marosticana e le Vie Lago Maggiore, Lago di Garda, Lago di Lugano e catastalmente identificata al fg. 72 del catasto terreni del Comune di Vicenza mappali nn° 49, 55, 91, 115, 116, 117, 118, 119, 141, 343, 347, 567, 568, 569, 573, 670, 671, 672.
- 2) di prendere atto che il perimetro del Piano di Lottizzazione di cui al precedente punto 1) non coincide esattamente con quello indicato dal P.R.G. e che le variazioni apportate sono conformi a quanto previsto dall'art. 11, punto 2) della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni.
- 3) di approvare, secondo quanto previsto dal 2° comma dell'art. 60 della L.R.61/85 e successive modifiche ed integrazioni, il Piano di Lottizzazione ricadente in aree che il vigente P.R.G. classifica come R/E composto dai seguenti elaborati:
 - Relazione illustrativa
 - Relazione tecnica e idraulica
 - Norme tecniche di attuazione
 - Valutazione dell'impatto sul traffico
 - Relazione geologica e geotecnica
 - Documentazione fotografica
 - Computo metrico estimativo
 - Atti di proprietà
 - Documentazione catastale
 - Tav. 1 - Progetto - Inquadramento territoriale e urbanistico
 - Tav. 2 - Progetto - Planivolumetrico e profili altimetrici
 - Tav. 3 - Progetto - Planivolumetrico di progetto e profili altimetrici
 - Tav. 4 - Progetto - Dimensionamento e individuazione standards
 - Tav. 5 - Progetto - Individuazione delle aree da cedere
 - Tav. 6 - Progetto - Individuazione delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione
 - Tav. 7 - Progetto - Segnaletica
 - Tav. 8 - Progetto - Schema reti acqua e gas
 - Tav. 9 - Progetto - Schema rete elettrica, telefonica e illuminazione pubblica
 - Tav.10 - Progetto - Reti fognarie bianche e nere schema innesti alla rete esistente

- Tav.11 - Progetto - Reti fognarie bianche e nere profili longitudinali
 - Tav.12 - Progetto - Particolari: Pianta - 1
 - Tav.13 - Progetto - Particolari: Pianta - 2
 - Tav.14 - Progetto - Particolari: Sezioni
 - Tav.15 – Stato attuale – Planimetria generale e profili altimetrici
 - Tav. 16 – Stato attuale – Edifici esistenti
 - Tav. 17 – Stato attuale – Schemi reti tecnologiche esistenti
- 4) di approvare l'allegato schema di convenzione da stipularsi, ai sensi dell'art. 63 della Legge Regionale 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni, da parte del Direttore del Settore Urbanistica, o suo delegato, con facoltà di introdurvi modifiche integrazioni e precisazioni ritenute necessarie ma tali da non comportare modifiche sostanziali allo schema di convenzione.
- 5) di stabilire, ai sensi dell'art. 63 – 1° comma della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni, in anni 10 dalla data della stipula della convenzione, il termine per la completa attuazione del Piano."""

I commissari presenti alla riunione della Commissione consiliare del Territorio del 22 luglio 2004, dopo ampia discussione sull'argomento, esprimono il seguente parere sulla delibera da modificare in accoglimento dell'osservazione pervenuta dal Consiglio di circoscrizione n.5 per la realizzazione, a carico della proprietà lottizzante, di un breve tratto di marciapiede lungo Strada Marosticana, dall'intersezione con via Lago Maggiore (limite nord del piano di lottizzazione) fino all'altezza del civico 159, poco a nord dell'imbocco di via Miani. Detto emendamento presentato a nome della Commissione Territorio, sarà formulato in accordo con gli uffici, previa sottoscrizione della parte lottizzante.

- Favorevoli: Alifuoco, Bagnara, Dal Zotto, Galla, Tapparello e Zocca.
- contrari: ----
- astenuti: ----

I consiglieri comunali Cangini e Soprana si riservano di esprimere il parere in aula di Consiglio comunale.

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE CONSILIARE 7.10.2004 N.49810/36

SCHEMA DI CONVENZIONE

per l'attuazione del Piano di Lottizzazione n. 220 "Benaco" in località Laghetto

oooooooooooooo

Premesso:

- che i Signori, che nel prosieguo di questo atto verranno indicati come ditta lottizzante:
 - ARNETTA S.r.l con sede in Caldognو, Via N. Sauro, 13 025003820249
 - DALLA POZZA PAOLA nata a Vicenza il 29/06/1948, residente in Vicenza Strada Statale Marosticana n° 109 - codice fiscale: DLL PLA 48H69 L840H
 - BLUE HILL S.p.A. con sede in Carrè (VI), Via Pilastri, 15- codice fiscale: 02799430240
 - M.C.M. S.r.l. con sede in Vicenza , Via Marosticana, 131 codice fiscale: 02676640242
 - VICENTINI PAOLO nato a Montecchia di Crosara (VR) il 30/06/1936 e residente a Caldognо Via Garibaldi, 55 - codice fiscale: VCN PLA 36H30 F461B
 - LUNARDON ELEONORA nata a Dueville (VI) il 03/12/1950, residente in Vicenza , Via Marosticana, 143 - codice fiscale :LNR LNR 50T43 D379T -
 - ANTONIAZZI MASSIMO nato a Vicenza il 13/11/1973 residente in Vicenza , Via Marosticana, 143 - codice fiscale: NTN MSM 73S13 L840O -
 - ANTONIAZZI ALESSANDRO nato a Vicenza il 25/05/1975, residente in Vicenza, Via Marosticana, 143 - codice fiscale: NTN LSN 75E25 L840U
 - sono proprietari dei terreni distinti al catasto terreni al Foglio 72, mappali nn° 49, 55, 91, 115, 116, 117, 118, 119, 141, 343, 347, 567, 568, 569, 573, 670, 671, 672;
- che la ditta menzionata ha chiesto di attuare un Piano di Lottizzazione, a scopo edificatorio su detta area classificata dal vigente strumento urbanistico R/E – 0,25 - 9
- che con provvedimento n. _____ del _____ il Consiglio Comunale ha approvato il Piano di Lottizzazione e lo schema di convenzione da stipularsi con la ditta attuatrice sulla base della normativa vigente;

tra

Il Comune di Vicenza (c.f. _____), rappresentato da _____

e

e la ditta lottizzante

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art.1 - Oggetto della convenzione

Le parti contraenti dichiarano che l'oggetto della presente convenzione riguarda l'attuazione del Piano di Lottizzazione n. 220 "Benaco", ed in particolare la regolamentazione dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione dimensionate per rendere funzionali gli insediamenti previsti e la cessione delle stesse al Comune, comprese le relative aree, e/o il vincolo di destinazione, ove previsto. La ditta si impegna a realizzare il Piano in conformità agli elaborati allegati alla delibera di approvazione, assumendosi gli oneri di seguito specificati.

Art.2 - Ambito di intervento

Le aree interessate dal presente atto sono quelle individuate catastalmente: Comune di Vicenza al Foglio 72, mappali nn° 49, 55, 91, 115, 116, 117, 118, 119, 141, 343, 347, 567, 568, 569, 573, 670, 671, 672.

Art. 3 - Opere di urbanizzazione

E' a carico della ditta la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste negli elaborati di progetto e nel computo metrico, allegati alla delibera di Consiglio Comunale n. del relativa all'approvazione del Piano di Lottizzazione, dimensionate per rendere funzionali gli insediamenti edilizi previsti, nonché ogni altra opera necessaria per il collegamento ai servizi esistenti. Per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione, dovranno essere presentati progetti esecutivi che dovranno essere oggetto di Permesso di Costruire.

I termini per l'esecuzione dei lavori sono regolati dal "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" approvato con D.P.R. 6.6.2001 n.380 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro 8 (otto) anni, decorrenti dalla data di stipula della convenzione. La richiesta di agibilità dei fabbricati previsti nel Piano potrà essere presentata solo dopo il favorevole collaudo di tutte le opere primarie previste nel Piano. Viene invece determinato in 10 (dieci) anni, decorrenti dalla data di stipula della convenzione, il termine per la completa attuazione del Piano.

Tutte le aree destinate ad opere di urbanizzazione saranno cedute gratuitamente al Comune. Esse sono rappresentate nella Tav. n. 5 "Individuazione delle tavole da cedere" sotto la voce "Aree da cedere al Comune".

Rimane di proprietà della Ditta intestataria, ma è vincolata ad uso pubblico, la strada pedonale rappresentata nella Tav. n. 5 "Individuazione delle aree da cedere" sotto la voce "Area privata ad uso pubblico".

L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di modificare, mediante notifica alla ditta attuatrice, il tracciato del marciapiede esistente, indicato nella Tav. n. 4 "Dimensionamento ed individuazione standard", in conseguenza del ridisegno dell'incrocio tra Via Lugano e la SS. Marosticana con l'inserimento di una rotatoria. La realizzazione di quest'ultima comporterà l'occupazione di terreno ricadente all'interno del Piano e il conseguente spostamento dell'attuale marciapiede. La Ditta lottizzante si impegna pertanto:

- a cedere gratuitamente l'area occupata dalla rotatoria e ricadente all'interno dell'area di rispetto stradale;
- a realizzare a suo spese il nuovo marciapiede;
- a garantire la quantità minima di standard primario e secondario prevista dal P.R.G. e dall'art.26 della L.R.61/85 e successive modifiche e integrazioni.

La ditta si impegna inoltre a realizzare, a proprie spese, il tratto di marciapiede lungo Strada Marosticana, dall'intersezione con via Lago Maggiore - limite nord del piano di lottizzazione - fino all'altezza del civico n.159, poco a nord dell'imbocco di via Miani (come previsto dal Consiglio di circoscrizione n.5 nella seduta del 19.7.2004 e dalla Commissione consiliare del Territorio nella seduta del 22.7.2004).

Tutte le opere di urbanizzazione saranno realizzate, entro il termine massimo di validità del Piano, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria senza conguaglio a favore della Ditta stessa.

Sino a che le aree e le opere di cui sopra non verranno consegnate al Comune, la Ditta dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla manutenzione e conservazione delle stesse.

In caso di inadempienza, il Comune si riserva di prescrivere un termine entro il quale i lavori dovranno essere eseguiti. Qualora detto termine non venga osservato, la Ditta riconosce, per sé ed aventi causa, la facoltà al Comune di effettuare direttamente le opere non realizzate, impegnandosi sin d'ora a rimborsare al Comune le spese necessarie.

La ditta lottizzante, tenuto conto della situazione dei luoghi preesistente, dell'entità del Piano di Lottizzazione, delle sue caratteristiche, e della stretta correlazione con l'organizzazione urbanistica della zona circostante individua tutte le opere da realizzare come opere di urbanizzazione primaria.

La ditta si impegna a realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria descritte negli elaborati di progetto.

Per quanto riguarda i parcheggi dovrà essere dimostrato il rispetto della legge 24.3.1989 n.122 in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire.

Art.4 - Opere di urbanizzazione secondaria

Il Piano non prevede opere di urbanizzazione secondaria, pertanto i relativi oneri in sede di rilascio del Permesso di Costruire dovranno essere versati interamente.

Art.5 - Sottoservizi

Il Piano dovrà essere collegato alle reti dei sottoservizi esistenti a cura e spese della ditta attuatrice secondo quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

Le opere suindicate dovranno essere realizzate entro lo stesso termine posto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Art.6 - Servizi

Lungo le linee elettriche dell'Enel o delle AIM, in particolare per quelle di maggiore potenza, dovranno essere rispettate le distanze di sicurezza previste dalla vigente legislazione e dovranno essere utilizzate le modalità di esecuzione che offrano le opportune garanzie; dovranno comunque acquisirsi i pareri di ULSS e degli Enti competenti.

Le ditte si impegnano a non consentire negli edifici residenziali o negli spazi di uso pubblico l'installazione di ripetitori di onde elettromagnetiche di trasmissione in contrasto con le direttive dell'Agenzia Regionale Protezione Ambientale del Veneto (A.R.P.A.V.) e del Regolamento comunale ed a prevedere un sistema di antenne centralizzato per i singoli edifici.

Art.7 – Vincolo di destinazione d'uso degli annessi rustici esistenti

Si dà atto che su lotto n. 10 insistono due vecchi fabbricati (annessi rustici) a servizio della contigua RSA4 ed originariamente pertinenziali al fondo agricolo di proprietà del genitore dell'attuale proprietaria (Dalla Pozza Antonio).

La ditta proprietaria (signora dalla Pozza Paola) con la sottoscrizione della presente convenzione vincola la destinazione d'uso degli stessi ad annesso rustico e si impegna a non modificarla.

Art.8 - Vigilanza e collaudo delle opere

La Ditta dovrà costantemente informare l'Ufficio Tecnico Comunale circa l'andamento dei lavori.

Il Comune si riserva di controllare, in qualsiasi momento, attraverso i propri uffici competenti, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e dei lavori per accertarne la corrispondenza al progetto approvato.

Tali opere saranno soggette a collaudo entro 90 giorni dalla loro ultimazione.

Le opere potranno essere soggette a collaudi parziali in corso d'opera, rispettivamente:

- all'ultimazione delle opere di fognatura e prima del riempimento del relativo scavo;

- alla posa delle pavimentazioni.

Le pavimentazioni e il tappeto di usura dovranno essere stese ad edificazione completata e quando, da parte degli Enti concessionari dei sottoservizi, saranno già stati predisposti tutti gli allacciamenti ed i lavori di propria competenza.

Solo dopo l'esecuzione dei lavori nelle fasi sopra descritte dovrà essere richiesto al Comune il collaudo finale dell'intero Piano.

La Ditta proprietaria accetta la nomina da parte dell'Amministrazione comunale di un Collaudatore in corso d'opera al quale spetterà, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione comunale stessa, il controllo dell'esecuzione dei lavori e i vari collaudi delle opere di urbanizzazione.

Tutti i compensi del Collaudatore sono a carico della ditta proprietaria delle aree ricadenti nel Piano.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri, nominati il primo dalla Ditta, il secondo dal Comune ed il terzo di comune accordo fra le parti e, in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Vicenza.

La Ditta si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere, secondo le risultanze di collaudo, entro il termine stabilito dall'Amministrazione.

Scaduto tale termine, in caso di persistente inadempienza della Ditta, il Comune provvede d'ufficio, con spese a carico della Ditta stessa.

Art.9 - Consegnna delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione saranno formalmente consegnate al Comune di Vicenza entro 120 giorni dalla data del collaudo con esito favorevole. Nello stesso termine saranno stipulati gli atti per il trasferimento delle aree e la costituzione di servitù.

Al momento della consegna le opere dovranno essere in perfetto stato di manutenzione.

Contestualmente la ditta lottizzante fornirà il tipo di frazionamento catastale delle aree da cedere al Comune e il relativo certificato storico ventennale.

Art.10 - Determinazione degli oneri finanziari per le opere di urbanizzazione

Per il rilascio del Permesso di costruire sarà dovuto il contributo di costruzione previsto dall'art.16 e seguenti del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" approvato con D.P.R. 6.6.2001 n.380 e dalle Leggi regionali in materia.

Il valore delle opere di urbanizzazione primaria ammonta ad € 424.935,63. La determinazione del valore delle opere da realizzare deriva dal computo metrico estimativo di Piano; le parti convengono che i prezzi indicati nel computo restano fissi e non sono soggetti a revisione.

Il Piano, come richiesto dalla proprietà, individua tutte le opere da realizzare come primarie; i relativi oneri si intendono definitivamente assolti ai sensi dell'art.86, comma 3, della L.R. 61/85 con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

In caso di modifica del contributo di costruzione a seguito di normative intervenute o di cambi di destinazione d'uso rispetto a quelle previste dal piano l'ammontare del contributo andrà ricalcolato, rimanendo fermo che il costo delle opere di urbanizzazione sopra descritte da luogo alle seguenti quote ammesse a scomputo: **€/mc 19,40** per la destinazione residenziale e **€/mq 58,20** per le destinazioni non residenziali.

Non essendo previste opere di urbanizzazione secondaria, gli oneri relativi saranno interamente dovuti al momento del rilascio del permesso di costruire.

Qualora le destinazioni d'uso venissero modificate, entro i limiti previsti dall'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., dovrà essere verificato il rispetto degli standards urbanistici ed il contributo di costruzione.

Nel caso in cui gli standards urbanistici non fossero soddisfatti dovrà essere preventivamente approvata una variante al Piano di Lottizzazione.

Art.11 - Garanzie

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione la ditta deve dimostrare, al momento della stipula della convenzione, l'avvenuto deposito della polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, approvata dal Comune, pari al 100% del costo delle opere, compreso il costo per la realizzazione del tratto di marciapiede lungo Strada Marosticana, dall'intersezione con via Lago Maggiore - limite nord del piano di lottizzazione - fino all'altezza del civico n.159, poco a nord dell'imbocco di via Miani, che la ditta stessa dovrà eseguire direttamente, escludendo i lavori che verranno effettuati dalle A.I.M..

Tale fidejussione dovrà escludere il beneficio della preventiva escusione ed essere approvata dal Comune.

La cauzione o la fidejussione potranno essere ridotte solo a seguito della constatazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e del successivo collaudo anche parziale di tali opere.

La garanzia sarà svincolata all'adempimento di quanto prescritto dai precedenti articoli.

Art.12 - Cessione a terzi

I singoli proprietari, in caso di alienazione o trasferimento a qualsiasi titolo delle aree ricadenti nel presente Piano di Lottizzazione, si impegnano *-inserendo specifica clausola negli atti di cessione-* di porre a carico degli acquirenti delle singole aree o delle singole unità residenziali di tutti gli obblighi e oneri derivanti dalla presente convenzione che dovrà essere allegata all'atto di compravendita, con l'obbligo di trascrizione.

La ditta lottizzante resta comunque responsabile in via principale e solidale verso il Comune di Vicenza per tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

Art.13 - Norme finali

La presente convenzione sarà registrata e trascritta a cura e spese della Ditta proprietaria, la quale chiede peraltro l'applicazione dei benefici fiscali di cui all'art. 20 della Legge 10/77, trattandosi di convenzione urbanistica.

La presente convenzione sarà registrata e trascritta a cura e spese della ditta lottizzante.

Art.14 – Elaborati del Piano

Gli elaborati del Piano sono elencati ed allegati alla delibera di Consiglio Comunale n. delrelativa all'approvazione del Piano.

IL PRESIDENTE
Sarracco

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
Vezzaro

C O P I A conforme alla predetta deliberazione, in atti al Comune.
Vicenza,

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
(Dott.Giorgio Vezzaro)