



P.G.n.7821

Cat.10

Cl.8

Fasc.3

Deliberazione N.22

OGGETTO: URBANISTICA - Delimitazione ed approvazione del Piano di Lottizzazione n. 201 - Stradella dei Perin
- Via Don Lora. Località Anconetta.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

IX seduta

L'anno 2003, il giorno 20 del mese di marzo nella Residenza Municipale e precisamente nella sala delle adunanze consiliari, in ordine all'avviso di convocazione del Presidente del Consiglio comunale, dr.Maurizio Gennarelli, in data 13.3.2003 P.G.N.6930, 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)	pres.	21-Gennarelli Maurizio	pres.
2-Abate Lucio	ass.	22-Guarda Daniele	ass.
3-Alifuoco Ubaldo	pres.	23-La Rosa Giuseppe	pres.
4-Andreotti Daniela	pres.	24-Lucifora Mario	ass.
5-Asproso Ciro	pres.	25-Magnabosco Giuseppe	ass.
6-Bastianello Luigino	pres.	26-Nicosia Antonino	pres.
7-Beggiato Ettore	ass.	27-Pellizzari Andrea	pres.
8-Beggiato Giorgio	ass.	28-Pilastro Gianfranco	pres.
9-Bettenzoli Sung Ae	pres.	29-Politi Vilma	pres.
10-Biondi Zeila	ass.	30-Porelli Valeria	pres.
11-Bove Giuseppe	ass.	31-Pranovi Dario	ass.
12-Cangini Pierangelo	pres.	32-Quaresimin Marino	pres.
13-Collese Giancarlo	pres.	33-Racano Giuseppe	pres.
14-Dal Zotto Fiorenza	pres.	34-Rivellino Emanuele	ass.
15-Dalla Pozza Antonio Marco	pres.	35-Romanato Maria Berica	pres.
16-Danna Giovanni	pres.	36-Romano Luca	ass.
17-Equizi Franca	ass.	37-Rossi Maria Elisabetta	pres.
18-Formisano Federico	ass.	38-Sartori Alessandro	pres.
19-Gallo Ernesto	pres.	39-Stimamiglio Diego	ass.
20-Galvanin Nereo	pres.	40-Tapparello Giuseppe	pres.
		41-Toffolon Carla	pres.

e pertanto risultano

Presenti 27 - Assenti 14

Presiede: Il Presidente del Consiglio comunale dr.Maurizio Gennarelli

Partecipa: Il Segretario Generale dott.Domenico Giuliani

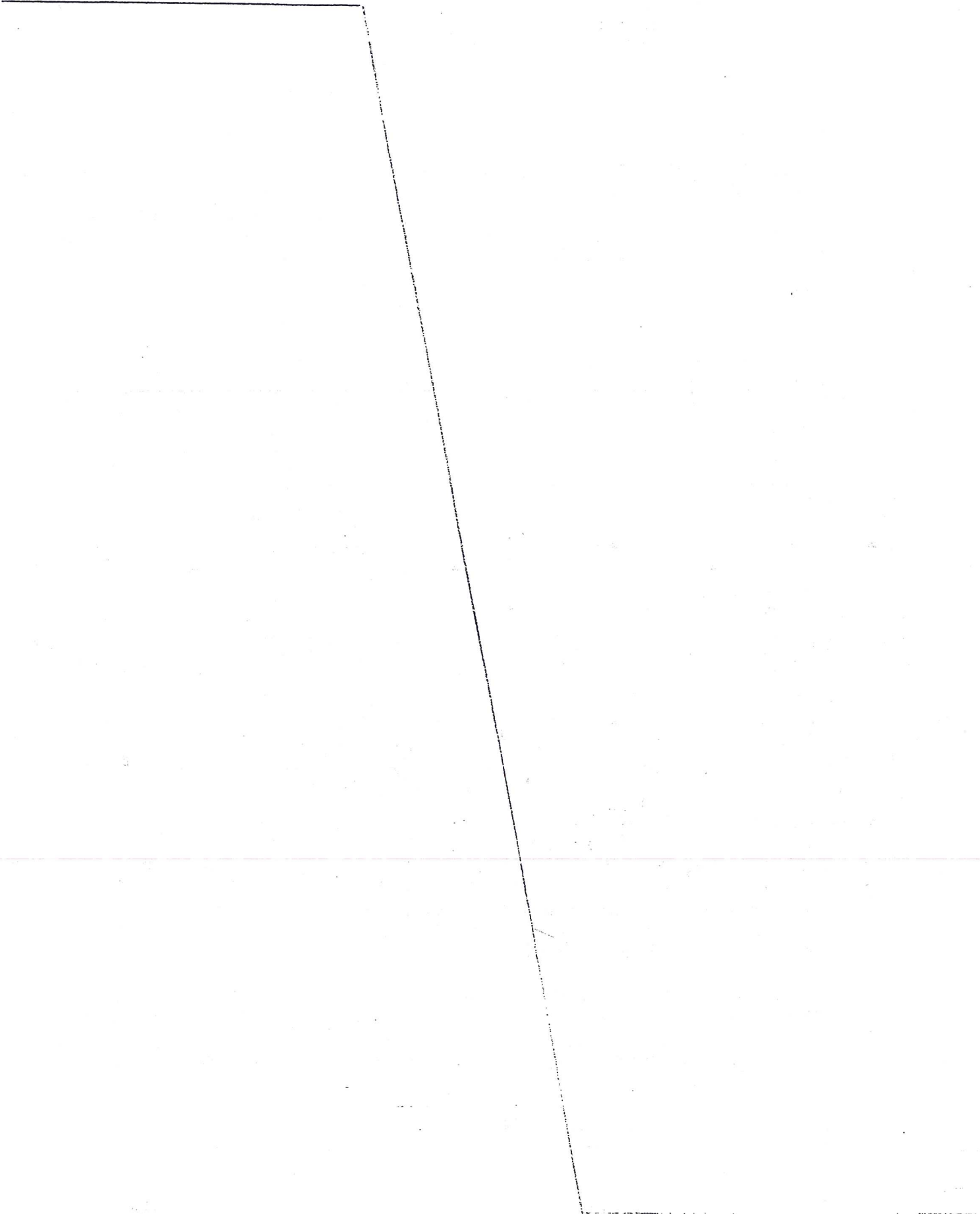
Sono designati a fungere da scrutatori i consiglieri sigg.:

Tapparello Giuseppe - Porelli Valeria - Cangini Pierangelo

Alla trattazione dell'argomento sono presenti i seguenti assessori: Franzina, Sorrentino, Ancora e Bagnara.
E' assente giustificato l'ass.Maron.

Prima della votazione dell'oggetto escono Alifuoco, Asproso, Bastianello, Dalla Pozza e Toffolon. Entra ed esce Romano. Rientrano Lucifora e Stimamiglio (presenti 24).

Esce l'ass.Bagnara.



OGGETTO XCIV

P.G.N.7821

Delib. n. 22

URBANISTICA - Delimitazione ed approvazione del Piano di Lottizzazione n. 201 - Stradella dei Perin – Via Don Lora. Località Anconetta .

L'Assessore all'amministrazione del territorio e ai trasporti, Maurizio Franzina, presenta la seguente proposta di deliberazione:

"Le ditte Pace Natalina, Turcato Cecilia, Turcato Gigliola, Turcato Giuliana, Turcato Maria Grazia e Turcato Antonietta, proprietarie di un terreno in località Anconetta, hanno presentato un Piano di lottizzazione che interessa un'area ricadente in località Anconetta, estesa a sud di via Don Lora e compresa tra stradella dei Perin, che la delimita a ovest, e un impianto facente parte dell'acquedotto dell'Azienda Padova Servizi (A.P.S.), che si sviluppa a est.

Le ditte sopraindicate sono titolari, nell'insieme, dell'intera proprietà e pertanto il Piano potrà essere approvato ai sensi della L.R. 61/85, art. 60, commi 1 e 2.

L'area interessata dal Piano è classificata dal P.R.G. vigente come zona RA/E (Residenziale - Artigianale di Espansione), e ha una superficie territoriale di mq 25.206.

Il P.R.G. fissa per tale zona i seguenti parametri urbanistici:

Ut = 0,5 mq/mq	(indice massimo di utilizzazione territoriale)
H = 9 m	(altezza massima consentita)
Destinazioni:	Residenza (R): min. 50%; Artigianale (A): max. 50%; Commerciale – Direzionale: max 50%.

L'ambito è individuato catastalmente al Foglio 79 del Comune di Vicenza, mappali nn° 112, 113, 114 (parte), 163 e 166.

Rispetto alla perimetrazione indicata nello strumento urbanistico generale, il Piano include anche un'area classificata come strada, comprendente tutto il tratto di Via Don Lora fronteggiante la lottizzazione e la sua prosecuzione prevista in P.R.G. con andamento diagonale fino all'intersezione con stradella dei Perin. Tale modifica dell'ambito, richiesta dall'Ufficio al fine di includere la realizzazione del suddetto tratto stradale di P.R.G. tra le opere della lottizzazione, rispetta il disposto dell'art. 11, comma 2, della L.R. 61/85. Infatti l'ambito modificato non eccede per più del 10% quello originario, avendo un'estensione di mq 27.428; inoltre, la potenzialità edificatoria è stata calcolata sulla superficie territoriale di P.R.G., escludendo le aree destinate a strade. Infine, non si riducono superfici a servizi, in quanto l'ampliamento interessa appunto aree classificate come strade la cui sezione, peraltro, viene ampliata rispetto alle indicazioni di P.R.G., per l'aggiunta di una pista ciclabile e la previsione di entrambi i marciapiedi.

L'ambito d'intervento risulta inedito, fatta eccezione per la casa di abitazione del proprietario, a carattere rurale ma priva di valore storico-architettonico, con ingresso su stradella dei Perin. L'area, a parte alcuni esemplari arborei non di pregio nelle adiacenze di tale fabbricato, si presenta attualmente come un terreno pianeggiante privo di vegetazione, soggetto a utilizzo agricolo stagionale da parte della proprietà; a nord del campo, adiacente a via Don Lora, scorre un fossato di scolo a cielo aperto.

L'area è attraversata da un tratto di linea elettrica aerea di competenza dell'ENEL.

La prima proposta di P.d.L. è stata presentata in data 27/06/86, ma l'iter del progetto ha conosciuto nel corso degli anni parecchie vicissitudini, che ne hanno impedito una compiuta definizione.

La problematica più complessa e gravosa che ha ostacolato l'iter del Piano riguarda lo smaltimento delle acque meteoriche. Per risolvere tale questione sono state elaborate svariate soluzioni, finché si è convenuto nel 1998 di recapitare il carico complessivo di acque bianche nella vicina roggia Caveggiara, che scorre a est dell'abitato, la cui capacità ricettiva limite è indicata in 50 l/sec dall'Ente gestore. A tale scopo è stato prodotto dai lottizzanti uno studio idraulico per lo smaltimento delle acque meteoriche, che prevede la costituzione di bacini d'invaso, in opportune aree all'interno delle lottizzazioni, in grado di raccogliere provvisoriamente gli eventuali esuberanti di acqua piovana che dovessero formarsi in occasione di eventi meteorici eccezionali, per recapitarli gradualmente nel corso d'acqua ricettore, nel rispetto della portata massima tollerabile da quest'ultimo.

Tale studio idraulico ha ricevuto il parere favorevole di tutti gli Enti competenti (Genio Civile, Consorzio di Bonifica Medio Astico – Bacchiglione, A.I.M.).

L'attuale proposta di Piano è stata elaborata, oltre che nel recepimento delle soluzioni definite per risolvere le questioni riguardanti lo smaltimento delle acque meteoriche nonché per le questioni viabilistiche, anche alla luce delle richieste formulate dall'Ufficio allo scopo di conformare le previsioni progettuali alla normativa urbanistica vigente.

DISTRIBUZIONE DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Il P.d.L. propone un utilizzo parziale della potenzialità edificatoria che il P.R.G. attribuisce alla zona, comunque nei limiti del 75% della capacità massima, secondo il disposto dell'art. 14.9 delle N.T.A. di P.R.G., come di seguito evidenziato:

Superficie utile massima = Superficie territoriale x Ut = mq 25.206 x 0,5 = mq 12.603

Superficie utile di progetto: mq 9.480

Percentuale di utilizzazione: mq 9.480/mq 12.603 = 75,22%

Indice di utilizzazione di progetto = Superficie utile di progetto/Superficie territoriale
Uf = mq 9.480/mq 25.206 = mq/mq 0,3761

Il progetto individua 14 lotti, cui vengono attribuite la relativa superficie fondiaria e la superficie utile spettante. Le norme del P.d.L. consentono l'eventuale successivo accorpamento o frazionamento dei lotti previsti, con conseguente redistribuzione della superficie utile di pertinenza.

I dati di progetto relativi ai suddetti lotti sono riepilogati nella seguente tabella:

LOTTO	Superficie fondiaria	Superficie utile
LOTTO 1	mq 1.735	mq 850
LOTTO 2	mq 1.200	mq 600
LOTTO 3	mq 1.200	mq 600
LOTTO 4	mq 1.229	mq 600
LOTTO 5	mq 1.229	mq 850
LOTTO 6	mq 1.419	mq 850
LOTTO 7	mq 1.169	mq 800
LOTTO 8	mq 1.169	mq 800
LOTTO 9	mq 1.169	mq 750
LOTTO 10	mq 1.067	mq 600
LOTTO 11	mq 1.068	mq 600
LOTTO 12	mq 1.202	mq 600
LOTTO 13	mq 1.223	mq 750
LOTTO 14	mq 687	mq 230
TOTAL E	mq 16.766	mq 9.480

STANDARD URBANISTICI

Il Piano individua e localizza tutti gli standard primari e secondari richiesti dalla normativa del P.R.G. (art. 18 delle N.T.A.), calcolati in rapporto alla superficie utile effettivamente prevista in progetto e alla destinazione esclusivamente residenziale. In rapporto a tali previsioni è stata pure individuata l'ulteriore dotazione di verde, pari a 3 mq per abitante, richiesta dall'art. 26 della L.R. 61/85 per i nuovi insediamenti residenziali.

In sintesi la dotazione di standard determinata è la seguente:

Superficie utile residenziale = mq 9.480 n° abitanti teorici: $9.480/40 = 237$

STANDARD PRIMARI (ART. 18.2 N.T.A. del P.R.G.)

PARCHEGGI mq $2,5 \times 237$ ab. = mq 592,5

VERDE ATTREZZATO mq 4×237 ab. = mq 948

STANDARD SECONDARI (ART. 18.2 N.T.A. del P.R.G.)

AREE A PARCO mq $9,5 \times 237$ ab. = mq 2.251,5

AREE A STANDARD (ART. 26 L.R. 61/85)

mq 3×237 ab. = mq 711

TOTALE FABBISOGNO PARCHEGGI: mq 593

TOTALE PARCHEGGI INDIVIDUATI: mq 749

TOTALE FABBISOGNO VERDE: mq $(948 + 2.251 + 711) =$ mq 3.910

TOTALE VERDE INDIVIDUATO: mq 3.910

La potenziale introduzione di destinazioni secondarie o compatibili ammesse dall'art.26 delle N.T.A. del P.R.G., eventualità consentita dalla normativa del P.d.L. (art. 10), comporterà una verifica degli standard urbanistici richiesti, in rapporto alle nuove destinazioni, ai sensi degli art. 18 e 23 bis delle N.T.A. di P.R.G. In tal caso, le eventuali integrazioni che si rendessero necessarie, qualora non potessero essere soddisfatte mediante localizzazione degli standard mancanti nell'ambito delle aree fondiarie, comporteranno l'obbligo di variante al Piano di Lottizzazione.

IL PROGETTO

La proposta progettuale organizza il nuovo insediamento residenziale ai lati di una strada locale a "U", a doppio senso di circolazione, le cui estremità si innestano su via Don Lora, che rappresenta uno dei tratti già esistenti della futura strada di quartiere su cui si impegnerà la parte meridionale dell'abitato di Anconetta. L'intervento, che interessa anche tale tratto stradale per tutta la lunghezza che fronteggia la lottizzazione, ne ridisegna ex novo la sezione, dotandola di pista ciclabile e di marciapiedi su entrambi i lati; inoltre ne dispone il prolungamento, secondo le previsioni di P.R.G., fino all'intersezione con stradella dei Perin.

Compresa fra le due estremità della strada di lottizzazione, in adiacenza a via Don Lora, si sviluppa un'area di verde attrezzato di quasi 4.000 mq che soddisfa i relativi standard primari e secondari del Piano. Tale attrezzatura viene a fraporsi tra l'abitato attuale e il nuovo insediamento, in maniera da risultare facilmente raggiungibile, oltre che dai nuovi residenti, anche dagli abitanti già insediati nel quartiere. La disposizione lungo via Don Lora, inoltre, contribuisce a variare il margine meridionale della nuova arteria di quartiere, evitando il formarsi di una successione monotona di fronti edificati, come avviene dal lato opposto della strada su cui prospetta l'abitato esistente.

All'interno del nuovo spazio pubblico, le aree ricoperte da prato e da vegetazione sono state configurate con una leggera depressione non superiore a 70 cm, in modo da fungere da casse di espansione in caso di piogge eccezionali, nell'ambito del sistema di smaltimento delle acque bianche. Gli invasi previsti assicurano un volume di raccolta pari, nel complesso, a mc 1.107, in conformità alla quota attribuita al P.d.L. dallo studio per lo smaltimento delle acque meteoriche della lottizzazione in oggetto nonché di altre due lottizzazioni contigue, attualmente in itinere. Tale previsione non compromette l'aspetto estetico né la fruibilità di tali spazi verdi, che in base al citato studio idraulico saranno soggetti a totale allagamento solo in casi eccezionali; in ogni caso è previsto che lo smaltimento del carico idrico massimo accumulato negli invasi avvenga entro un giorno dalla conclusione dell'evento piovoso di grande intensità. Le aree depresse non interessano i percorsi pedonali che attraversano il verde né gli spazi di sosta o di svago ivi ricavati; questi pertanto resteranno comunque percorribili anche nella fase di accumulo dell'acqua all'interno degli invasi.

L'edificazione è distribuita in lotti di dimensioni pressoché omogenee, al cui interno si prevedono edifici di altezza non superiore a 9 m (tre piani complessivi) di varia tipologia. Il P.d.L. indica i perimetri di massimo ingombro degli edifici all'interno dei lotti, ricavati in modo da garantire una distanza degli edifici non inferiore a 7,5 m dalle strade; sono rispettate le norme sulle distanze di cui all'art. 17 delle N.T.A. del P.R.G.

L'edificio esistente è stato inserito all'interno di uno dei lotti; sullo stesso vengono consentiti, oltre agli interventi di carattere conservativo, l'ampliamento fino a saturare la potenzialità edificatoria attribuita al lotto, o la demolizione con costruzione di uno o più fabbricati nel rispetto della potenzialità massima e delle norme sulle distanze.

I parcheggi pubblici in parte si dispongono in linea lungo la strada di lottizzazione, e in parte si concentrano in piazzole ricavate a metà dei tre tronchi di cui si compone la suddetta arteria; in tal modo gli stessi risultano omogeneamente distribuiti a servizio di tutta la

lottizzazione. In corrispondenza di due delle suddette piazzole sono state individuate anche le isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti.

La normativa del P.d.L. richiede il reperimento, all'interno dei lotti, dei parcheggi privati pertinenziali richiesti dall'art. 19 delle N.T.A. del P.R.G., secondo le quantità fissate dall'art. 41 sexies della L. 1150/42 e successive modifiche.

Il progetto prevede il tombamento del fosso di scolo esistente a lato di Via Don Lora. Inoltre viene previsto l'interramento del tratto di linea aerea dell'ENEL che attraversa l'ambito di lottizzazione, lungo il tracciato stradale di via Don Lora e stradella dei Perin, con intervento a carico dei lottizzanti.

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, 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, ad eccezione del verde attrezzato, il cui costo andrà suddiviso in proporzione all'incidenza che hanno, rispetto alla sua complessiva estensione, lo standard a verde primario e quello secondario. In definitiva si hanno le seguenti quantità:

Costo totale delle opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione: € 790.603,85

Costo complessivo delle **opere di urbanizzazione primaria**:

€ (705.043,45 + 20.739,84) = € 725.783,29

Costo complessivo delle **opere di urbanizzazione secondaria**: € 64.820,56

Gli ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA sono così determinati:

Volume R: mc (9.480 x 3) = mc 28.440 [calcolo del volume ai sensi dell'art. 14 delle N.T.A. di P.R.G.]

mc 28.440 x €/mc 4,86 = € 138.218,4

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria supera quindi notevolmente i relativi valori tabellari, riferiti alla destinazione residenziale.

Gli ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA sono così determinati:

Volume R: mc 28.440 x €/mc 7,07 = € 201.070,80

Tale importo supera il costo della parte di verde attrezzato che soddisfa lo standard secondario. Per tale ragione è dovuto il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria, da calcolare in rapporto alle destinazioni che andranno effettivamente a insediarsi nel P.d.L., nei limiti di cui all'art 26 delle N.T.A. del P.R.G.; da tale contributo potrà essere detratto il suddetto costo per la realizzazione del verde secondario, la cui incidenza è pari a:

€ 64.820,56/ mc 28.440 = €/mc 2,28 per ogni mc di volume edificato.

Ciò premesso;

Visti i pareri:

- Commissione consiliare Territorio in data 13-2-2003;
- Consiglio di Circoscrizione n.4 in data 19.2.2003;

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 tecnico-amministrativa.

Addì, 15.1.2003 IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO f.to Bruno Soave";

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

Addì, 15.01.2003 IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO f.to F.Zanella
16.01.2003 f.to L.Bressanello";

"Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile sulla presente proposta di deliberazione.

Addì, 21/1/2003 IL RAGIONIERE CAPO f.to Andreatta";

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

""IL CONSIGLIO OMUNALE

DELIBERA

1. Di delimitare l'ambito territoriale del piano di lottizzazione presentato dalle ditte Pace Natalina, Turcato Cecilia, Turcato Gigliola, Turcato Giuliana, Turcato Maria Grazia e Turcato Antonietta, proprietarie di un terreno in località Anconetta, classificato dal P.R.G. vigente come zona RA/E (Residenziale - Artigianale di Espansione e individuato catastalmente al Foglio 79 del Comune di Vicenza, mappali nn° 112, 113, 114 (parte), 163 e 166.
2. Di approvare conseguentemente detto piano di lottizzazione, sensi della L.R. 61/85, art. 60, commi 1 e 2, composto dai seguenti allegati:
 - tav.1: Individuazione area di intervento - estratto planimetria catastale e P.R.G.
 - tav.2: Rilievo stato di fatto al 26 gennaio 2000 - Documentazione fotografica: punti di vista
 - tav.3: Inserimento lottizzazione - estratto planimetria catastale e P.R.G.
 - tav.4: Progetto: individuazione degli standard
 - tav.5: Progetto schema fognature
 - tav.6: Profili longitudinali fognature
 - tav.7: Sezioni tipo e scolina
 - tav.8: Progetto schema servizi: linee elettriche, illuminazione pubblica, telefono
 - tav.9: Progetto allacciamenti acqua-gas
 - tav.10: Progetto: sistemazione del verde ambientale e delle strutture di raccolta R.S.U.
 - tav.11: Stato di fatto componenti offerta mobilità
 - tav.12: Valutazione impatto sulla mobilità - Progetto segnaletica stradale - viabilità
 - Relazione tecnica
 - Relazione tecnica - smaltimento acque meteoriche e domestiche
 - Norme tecniche di attuazione
 - Documentazione fotografica
 - Documentazione catastale
 - Computo metrico delle opere di urbanizzazione

3. Di approvare l'allegato schema di convenzione da stipularsi ai sensi dell'art.63 della L.R.61/85 e successive modificazioni ed integrazioni, da parte del Direttore Settore Urbanistica, con facoltà di apportarvi modifiche ed integrazioni che si rendessero necessarie ma tali da non comportare variazioni sostanziali;
4. Di stabilire, ai sensi dell'art.63 - comma 1 della L.R. 61/85 e successive integrazioni e modificazioni, in anni 8 (otto) dalla data della stipula della convenzione di cui al precedente punto 3) il termine per la completa attuazione del Piano ed in anni 5 (cinque) la completa attuazione delle opere di urbanizzazione. ""

I commissari presenti alla riunione della Commissione consiliare del Territorio del 13 febbraio 2003, dopo ampia discussione sull'argomento, esprimono il seguente parere:

- favorevoli: Tapparello, Lucifora, Gallo, Racano e Dal Zotto.
- contrari: -----
- astenuti: -----

Il cons.Asproso si riserva di esprimere il parere in aula di Consiglio comunale.

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE CONSILIARE 20.3.2002 N.7821/22

SCHEMA DI CONVENZIONE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE N° 201 – località Anconetta

Premesso che:

- le ditte **PACE NATALINA** nata a Vicenza il 25/12/1923 PCA NLN 23T65 L840I proprietà per 5/15, **TURCATO CECILIA** nata a Vicenza il 27/01/1952, TRC CCL 52A67 L840Y proprietà per 2/15, **TURCATO GIGLIOLA** nata a Vicenza il 04/04/1956, TRC GLL 56D44 L840B proprietà per 2/15, **TURCATO GIULIANA** nata a Vicenza il 29/08/1949, TRC GLN 49M69 L840B proprietà per 2/15, **TURCATO MARIA GRAZIA** nata a Vicenza il 14/05/1945 TRC MGR 45E54 L840W proprietà per 2/15, **TURCATO ANTONIETTA** nata a Vicenza il 03/02/1947 TRC NNT 47B43 L840U proprietà per 2/15, sono proprietarie dei terreni siti in Vicenza distinti in catasto al foglio n° 79, mappali n° 112, 113, 114, 163, 166;
- che le suddette ditte intendono procedere all'urbanizzazione ed all'edificazione dell'area in oggetto ed hanno presentato un piano di lottizzazione riguardante le aree distinte in Catasto Terreni al foglio 79, mappali n° 112, 113, 114 (parte), 163, 166 e parte di strada comunale ;
- che l'area del Piano corrisponde ad una superficie totale di 27.428 mq e che la superficie territoriale corrisponde a 25.206 mq;
- che il Consiglio Comunale con deliberazione n° xxxxxx del xx/xx/xxxx, ha approvato il Piano di Lottizzazione denominato P.d.L. n° 201 in località Anconetta;

Tutto ciò premesso:

tra

Il Comune di Vicenza (C.F. e P.I. 00516890241), rappresentato dal Direttore del Settore Urbanistica, che agisce in esecuzione della delibera di C.C n° xxxxxxxxx del xxxxxx/xx

e le ditte sopra citate, si conviene quanto segue:

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Le parti contraenti dichiarano che l'oggetto della presente convenzione riguarda l'attuazione del Piano di Lottizzazione denominato "Piano di Lottizzazione N° 201", ed in particolare la regolamentazione della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria 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.

Le ditte si impegnano a realizzare il piano in conformità agli elaborati allegati alla presente convenzione, assumendosi gli oneri di seguito specificati.

ART. 2 - AMBITO DI INTERVENTO

Le aree interessate dal presente atto sono quelle distinte in Catasto come segue:

Comune di Vicenza - foglio n° 79, mappali n° 112, 113, 114 (parte), 163, 166 e parte di strada comunale.

ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

E' a carico delle ditte la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste negli elaborati di progetto e nel computo metrico, allegati alla delibera di Consiglio Comunale n° xxxxx del xx/xx/xxxx relativa all'approvazione del Piano, dimensionate per rendere funzionali gli insediamenti edilizi previsti, nonché ogni altra opera necessaria per il collegamento ai servizi esistenti. Fra le opere di urbanizzazione dovrà essere previsto anche l'impianto di sollevamento e il collegamento della condotta delle acque meteoriche con la Roggia Caveggiara, come da progetto redatto nel novembre del 2002 dallo Studio Altieri di Thiere, in atti presso il Settore Urbanistica, per il quale è in corso di acquisizione il parere delle A.I.M..

Tale opera è a carico delle ditte attuatrici dei Piani di lottizzazione n.201 - 202 -216.

Per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione, dovranno essere presentati progetti esecutivi, che dovranno essere oggetto di Concessione Edilizia. Tale concessione dovrà essere rilasciata prima del rilascio di quelle relative ai fabbricati, secondo le modalità specificate in prosieguo.

Le modalità esecutive dovranno rispettare gli elaborati tecnici di progetto, le norme vigenti in materia, nonché il DPR 27.4.78 n° 384 ed il Capitolato Speciale d'Appalto in uso presso il Comune di Vicenza per "strade e fognature". Le opere in progetto saranno realizzate nell'ambito d'intervento compreso dal perimetro del Piano di Lottizzazione n° 201. Fanno eccezione le opere da realizzarsi per lo smaltimento delle acque meteoriche, a partire da Via G. Malacarne fino a Via Dall'Acqua, compresa la sostituzione del tratto di acquedotto dell'A.P.S. di Padova interessato dal passaggio del collettore fognario, alle condizioni riportate nella nota dell'A.P.S. SpA del 27.5.2002. Tali opere, seppur esterne all'ambito del Piano ma funzionali al Piano stesso, sono a carico delle ditte lottizzanti.

Tutte le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno cedute gratuitamente al Comune. Esse sono rappresentate nella Tav. n° 4 - Progetto: individuazione degli standard, specificate nelle aree a verde pubblico - parco, aree a parcheggi e viabilità.

Tutte le opere di urbanizzazione saranno realizzate dalle ditte lottizzanti, entro il termine massimo di validità del Piano, a scomputo degli oneri di urbanizzazione senza conguaglio a favore delle Società stesse, secondo le modalità indicate in prosieguo.

Sino a che le aree e le opere di cui sopra non verranno consegnate al Comune, le ditte dovranno 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, le ditte riconoscono, per sé ed aventi causa, la facoltà del Comune di effettuare direttamente le opere non realizzate, impegnandosi sin d'ora a rimborsare al Comune le spese necessarie.

Per quanto riguarda la fognatura, dandosi atto che la fognatura del Piano si allaccerà a quella pubblica, si conviene che le quote altimetriche di riferimento saranno determinate dalle A.I.M..

I progetti esecutivi delle opere dovranno essere presentanti entro 120 (centoventi) giorni dalla stipula della presente convenzione ed i lavori dovranno essere iniziati entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del rilascio della concessione; il termine finale per l'esecuzione delle opere è fissato in concessione edilizia ai sensi dell'art. 78 della L.R. 61/85.

Le ditte si impegnano, comunque, a realizzare tutte le opere di urbanizzazione entro il termine di anni cinque dalla stipula della convenzione.

Viene invece determinato in anni otto il termine per la completa attuazione del Piano.

I progetti esecutivi delle opere, pur consentendo lievi scostamenti di carattere tecnico, come previsto dalle N.T.A. del piano e da eventuali richieste puntuali da parte degli Enti competenti, non potranno diminuire la superficie complessiva di standard prevista.

ART. 4 - SOTTOSERVIZI

Le ditte dovranno introdurre nelle strade del Piano, a proprie spese e a cura delle AIM, l'impianto di illuminazione stradale del tipo usato dal Comune di Vicenza, nonché le tubazioni del gas e dell'acqua potabile e le condutture interrate dell'energia elettrica, con le caratteristiche e le apparecchiature idonee a fronteggiare le esigenze delle costruzioni e delle attrezzature previste dal piano, e comunque secondo le indicazioni dei predetti Enti; più specificatamente si evidenzia che dovranno essere recepite le prescrizioni esecutive delle A.I.M. riguardanti le reti acqua e gas e dovrà essere interrata la linea aerea dell'ENEL. Infine dovrà introdursi la rete telefonica adeguando il progetto esecutivo della rete stessa alle prescrizioni tecniche stabilite dagli Enti gestori (attualmente come da nota 24.01.2000 di Telecom S.p.A.), nonché quant'altro risulterà necessario per rendere funzionali gli insediamenti previsti.

ART. 5 - SISTEMAZIONI DEGLI SPAZI

La sistemazione degli spazi liberi a terreno vegetale, i percorsi pedonali, le caratteristiche delle alberature e del verde e tutti gli elementi di arredo urbano (pavimentazioni, illuminazione, strutture fisse, ecc.) saranno oggetto di un progetto specifico, redatto a cura e spese delle ditte attuatrici del Piano, che tiene conto del Regolamento Comunale per la Disciplina del Verde. Anche tale progetto potrà prevedere lievi scostamenti e precisazioni in sede di concessione edilizia, nel rispetto dell'impostazione urbanistica e della superficie complessiva di standard prevista, senza che ciò costituisca variante al Piano stesso.

ART. 6 - CONCESSIONI EDILIZIE

Per il rilascio delle singole concessioni edilizie sarà dovuto il contributo di concessione previsto dalla L. 28.1.77 n. 10 e dalle leggi regionali in materia. Il valore delle opere di urbanizzazione primaria ammonta a € 725.783,29; i relativi oneri si intendono definitivamente assolti ai sensi dell'art.86, comma 3 della L.R.61/85, con la realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree il cui costo complessivo supera l'importo determinato in base alle tabelle vigenti, pari a € 138.218,40. Dal contributo dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria, invece, sarà scomputato il costo delle relative opere previste nella presente convenzione, eseguite a spese della ditta, e delle relative aree, come di seguito precisato.

Il costo delle opere di urbanizzazione secondaria ammonta a € 64.820,56 mentre gli oneri di urbanizzazione secondaria sono determinati in € 201.070,80. Per tale ragione al momento del calcolo degli oneri di urbanizzazione secondaria, in occasione del rilascio delle singole concessioni edilizie per la realizzazione dei fabbricati previsti nel piano, saranno scomputate € 2,28/mc. Per il calcolo del volume rispetto a cui determinare l'importo degli oneri si applica l'art. 14.10 delle N.T.A. di P.R.G.. Il calcolo degli oneri di urbanizzazione sopraindicato è riferito alle destinazioni d'uso previste dal Piano.

Qualora le destinazioni d'uso venissero modificate introducendo destinazioni d'uso diverse da quella residenziale (nel limite di $K = 0,3$) dovrà essere preventivamente verificata la necessità di presentare variante al Piano di Lottizzazione nel caso in cui la modifica comporti aumento del fabbisogno di standard rispetto alle quantità individuate in progetto.

Nel suddetto caso, va inoltre previsto il congruaggio degli oneri a favore del Comune, riformulando gli impegni convenzionali in relazione agli oneri stessi.

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.

La concessione edilizia per le opere di urbanizzazione è subordinata all'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, dei Piani di Lottizzazione n.202 e n.216.

In alternativa, qualora i suddetti Piani non fossero approvati, le ditte lottizzanti dovranno provvedere all'esecuzione del tronco fognario delle acque meteoriche, a propria cura e spese. La realizzazione di tale opera dovrà essere prevista fino allo scarico in Roggia Caveggiara.

Nel caso in cui i Piani n.202 e n. 216 venissero successivamente approvati il costo dell'opera andrà ripartito tra i diversi lottizzanti.

Il rilascio delle concessioni edilizie dei singoli edifici avverrà, in ogni caso, successivamente al rilascio della concessione edilizia delle opere di urbanizzazione relative al piano; i lavori relativi alle opere di urbanizzazione, compreso lo scarico acque bianche, fino alla Roggia Caveggiara, dovranno essere contestuali o precedenti a quelle di fabbricati.

L'abitabilità non potrà comunque essere richiesta prima della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al Piano di Lottizzazione nonché della realizzazione del tronco fognario delle acque meteoriche fino alla Roggia Caveggiara, tronco che dovrà essere già funzionante.

Il rilascio del certificato di agibilità e/o abitabilità per gli edifici residenziali è subordinato all'acquisizione, da parte del Comune di Vicenza, delle opere di urbanizzazione relative all'intero Piano.

ART. 7- CAMPI ELETTROMAGNETICI

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 ASL 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 per ogni edificio un sistema di antenne centralizzato.

ART. 8 - COSTITUZIONE DI SERVITÙ

Sulle aree che resteranno di proprietà privata eventualmente attraversate da reti tecnologiche o di servizio si intende costituita servitù a favore del Comune di Vicenza e /o delle Aziende erogatrici dei servizi.

ART. 9 - PLANIVOLUMETRICO

I progetti delle singole costruzioni dovranno conformarsi alle previsioni del Piano nel rispetto dell'art.3 delle N.T.A. del Piano stesso e dei volumi e superfici utili massime ammesse.

ART. 10 - COLLAUDO

Il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione dovrà essere eseguito da un ingegnere o altro tecnico, secondo la competenza professionale, designato dal Comune di Vicenza ma a totale carico delle ditte.

In corso d'opera il professionista verificherà la corrispondenza dei lavori eseguiti con quelli autorizzati e compirà collaudi per stralci funzionali delle opere a richiesta delle ditte.

Le ditte dovranno comunque richiedere il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione eseguite entro 90 giorni dall'ultimazione dei lavori.

Le operazioni di collaudo dovranno essere completate nel termine di 90 giorni dalla richiesta delle ditte.

Le ditte dovranno ottemperare alle eventuali prescrizioni che saranno impartite dal collaudatore.

Nel caso di inadempimento, provvederà direttamente il Comune, restando ogni spesa a carico delle ditte.

Qualora vi siano disaccordi sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà definita come previsto al successivo Art. 14.

Il Comune si riserva comunque di controllare in qualsiasi momento, e comunque ogni 10 mesi, attraverso i propri Uffici competenti, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione per accertarne la rispondenza al progetto approvato ed a quanto previsto nella presente convenzione.

I collaudi effettuati per stralci funzionali potranno interessare l'esecuzione delle opere nelle sotto elencate fasi:

- all'ultimazione delle opere di fognatura e prima del riempimento del relativo scavo;
- alla posa delle tubazioni vuote a predisposizione degli impianti di energia elettrica, illuminazione pubblica e telefonica;
- alla posa del conglomerato bituminoso per strato di collegamento (bynder);
- alla ultimazione della realizzazione del verde urbano;
- alla posa del tappeto di usura;

Il tappeto di usura dovrà essere steso ad edificazione completata e quando da parte degli Enti erogatori dei sotto servizi saranno già stati predisposti tutti gli allacciamenti ed i lavori di propria competenza.

ART. 11 - CESSIONE AL COMUNE

Le opere previste nella presente convenzione saranno consegnate al Comune entro 180 giorni dal loro favorevole collaudo.

Nello stesso termine saranno stipulati gli atti per il trasferimento delle aree e la costituzione di servitù.

Durante l'attuazione delle opere previste nella presente convenzione e fino a loro effettiva consegna, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità relativa alla esecuzione delle opere e all'uso delle stesse sono ad esclusivo carico delle ditte.

Con la consegna delle suddette opere al Comune, cesserà ogni obbligo ed onere a carico delle Ditte Lottizzanti in merito alla manutenzione, gestione e consumi delle stesse.

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

ART. 12 - CAUZIONE

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione le ditte devono dimostrare, al momento della stipula della convenzione stessa, l'avvenuto deposito della polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, approvata dal Comune, pari al 100% (cento) del costo delle opere che le ditte dovranno eseguire direttamente; tale fidejussione dovrà escludere il beneficio della preventiva escussione.

La polizza fideiussoria potrà essere ridotta solo a seguito della constatazione, da parte del collaudatore, dell'esecuzione delle opere e della successiva approvazione del collaudo delle stesse.

Per il calcolo della cauzione non si terrà conto del costo dei sottoservizi che saranno eseguiti dalle A.I.M., atteso che esso sarà corrisposto direttamente prima dell'esecuzione dei lavori.

ART. 13 - OBBLIGHI REALI

Le Ditte Lottizzanti si impegnano, in caso di trasferimento anche parziale delle aree lottizzate, di porre a carico degli acquirenti i singoli lotti, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di compravendita, tutti gli obblighi derivanti dal presente accordo che sarà allegato all'atto di compravendita con obbligo di trascrizione.

Le ditte restano comunque solidamente responsabili verso il Comune di Vicenza di tutti gli obblighi derivanti dal presente accordo.

ART. 14 - CONTROVERSIE

Eventuali controversie che dovessero sorgere per l'esecuzione delle opere e della presente convenzione potranno essere definite secondo quanto indicato dal Cap. VI del Capitolato Generale d'appalto per le opere di competenza del Ministro dei LL.PP., precisato che il collegio arbitrale sarà così composto: tre membri di cui uno scelto dall'Amministrazione, uno dalla ditta ed il terzo da designarsi dal Presidente del Tribunale di Vicenza.

Il Collegio Arbitrale dovrà esprimersi entro 60 giorni dalla sua costituzione, e deciderà definitivamente ed inappellabilmente come arbitro amichevole compositore senza formalità alcuna e con dispensa del deposito in pretura del lodo arbitrale.

ART. 15 - NORME FINALI

La presente convenzione sarà registrata e trascritta a cura e spese delle ditte interessate le quali chiedono l'applicazione di ogni beneficio di legge, in specie il trattamento fiscale di cui alla Legge n. 10/77, trattandosi di convenzione urbanistica.

Si dà atto, invece, che le spese, relative alla cessione gratuita delle aree sono a carico del Comune di Vicenza.

ART. 16 - DOCUMENTI ALLEGATI

Gli elaborati del Piano sono elencati ed allegati alla delibera di Consiglio Comunale n° xxxxxx del xx/xx/xxxx, relativa all'approvazione del Piano.

Letto, confermato e sottoscritto:

Il Presidente dichiara aperta la discussione.

Intervengono i cons. Asproso, Quaresimin e Tapparello.

Il Presidente dichiara chiusa la discussione e pone in votazione la proposta di deliberazione.

Aperta la fase delle dichiarazioni di voto, nessun consigliere intervenendo, la proposta di deliberazione, con il relativo dispositivo, unitamente agli allegati, come sopra presentata e trascritta integralmente, già posta ai voti, viene approvata, con votazione in forma palese a mezzo di procedimento elettronico, all'unanimità (consiglieri presenti 24).

Il risultato della votazione è stato accertato con l'assistenza degli scrutatori nominati.

Il Presidente proclama l'esito.

IL PRESIDENTE
Gennarelli

IL SEGRETARIO GENERALE
Giuliani

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

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Domenico Giuliani)
