



# COMUNE DI VICENZA

Verbali originali di deliberazioni

P.G.n.8604

Cat.10

Cl.8

Fasc.3

Deliberazione N.38

**OGGETTO:** URBANISTICA - Delimitazione ed approvazione del Piano di Lottizzazione n.202 in località Anconetta.

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

XI seduta

L'anno 2003, il giorno 27 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 21.3.2003 P.G.N.7823, 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	ass.	23-La Rosa Giuseppe	pres.
4-Andreotti Daniela	pres.	24-Lucifora Mario	pres.
5-Asproso Ciro	ass.	25-Magnabosco Giuseppe	ass.
6-Bastianello Luigino	ass.	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	pres.	31-Pranovi Dario	ass.
12-Cangini Pierangelo	ass.	32-Quaresimin Marino	ass.
13-Collese Giancarlo	pres.	33-Racano Giuseppe	ass.
14-Dal Zotto Fiorenza	pres.	34-Rivellino Emanuele	ass.
15-Dalla Pozza Antonio Marco	ass.	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	ass.

e pertanto risultano

Presenti 21 - Assenti 20

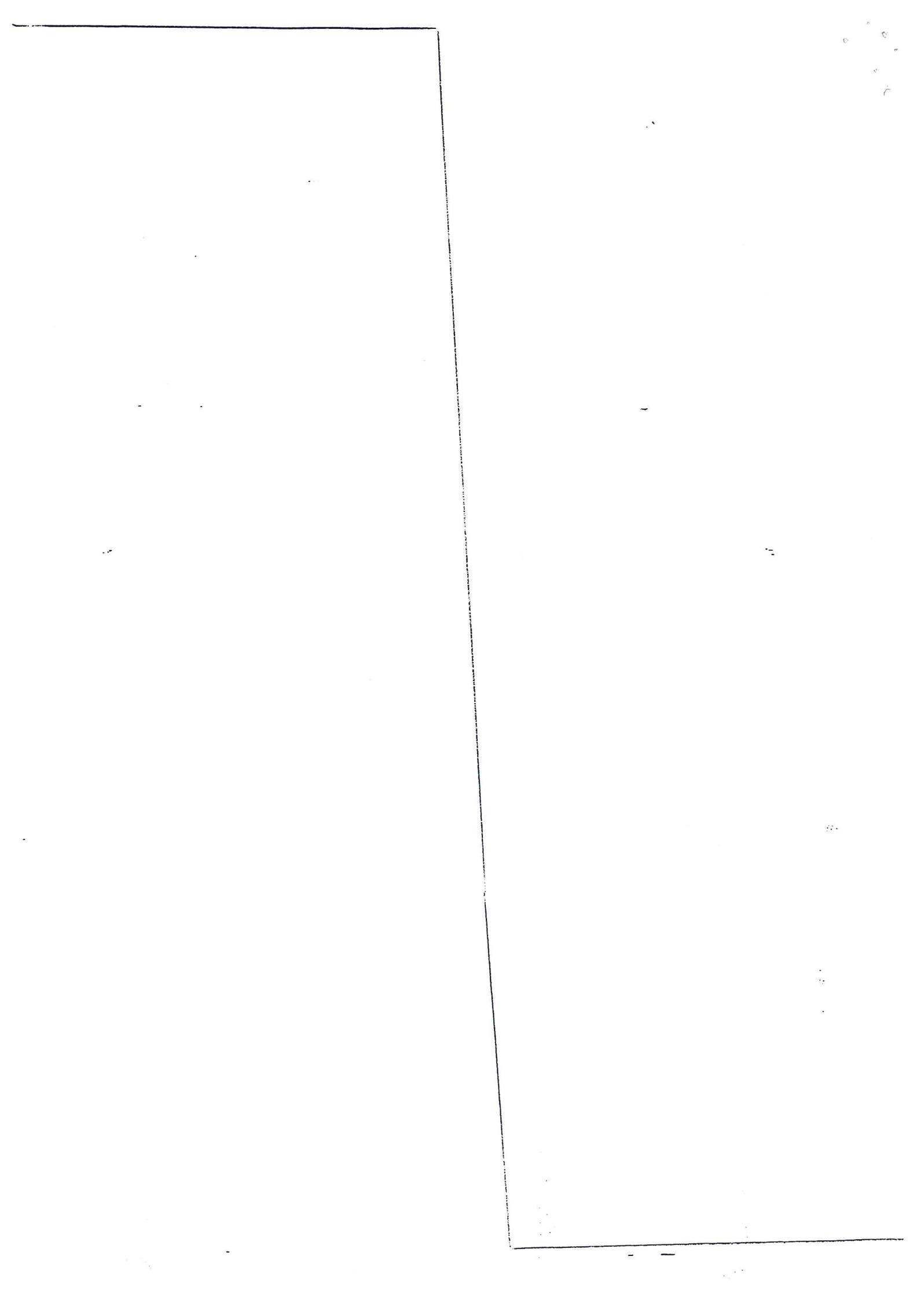
Presiede: Il Presidente del Consiglio comunale, dr.Maurizio Gennarelli

Partecipa: Il Segretario Generale dott.Domenico Giuliani

Sono designati a fungere da scrutatori i consiglieri sigg.:  
Bove Giuseppe – Bettenzoli Sung Ae – Gallo Ernesto

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

Sono assenti giustificati gli assessori Ancora e Bressan.



## OGGETTO CXV

P.G.N.8604

Delib. n. 38

URBANISTICA - Delimitazione ed approvazione del Piano di Lottizzazione n. 202 in località Anconetta .

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

"Il Piano di Lottizzazione in oggetto, presentato dalla ditta "Il Trifoglio Srl" di Bolzano Vicentino, interessa un'area ricadente in località Anconetta, la cui superficie territoriale è pari a mq 10.710, situata a sud dell'abitato attuale della frazione, in corrispondenza dell'estremità di via Dall'Acqua. Tale area risulta classificata dal vigente P.R.G. come zona R/E (Residenziale di Espansione), e costituisce poco più della metà di una zona di espansione a destinazione residenziale, individuata dal P.R.G. per un'estensione complessiva di circa 18.900 mq, la cui parte residua è inserita nell'ambito dell'adiacente P.d.L. 216.

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

Ut = 0,5 mq/mq (indice massimo di utilizzazione territoriale)

H = 12 m (altezza massima consentita)

Destinazioni: Residenziale (R): min. 70%

Commerciale Direzionale o destinazioni compatibili: max 30%

L'ambito è individuato catastalmente al Foglio 79 del Comune di Vicenza, mappale n° 117 (parte).

Rispetto alla perimetrazione della parte di zona residenziale compresa nell'ambito del P.d.L., il piano di lottizzazione propone, su richiesta dell'Ufficio, un contenuto ampliamento dell'ambito, nel rispetto di quanto prevede l'art. 11, comma 2 della L.R. 61/85, al fine di includere una porzione di area, ricadente nel medesimo mappale di proprietà della Ditta richiedente, individuata come strada di P.R.G., che pertanto potrà essere attuata direttamente dal lottizzante per il tratto prospiciente l'ambito di lottizzazione.

L'ambito d'intervento del P.d.L. risulta ineditato e attualmente è utilizzato quasi per intero a campo agricolo seminativo; inoltre è attraversato, lungo il lato nord, da un tratto di linea elettrica aerea di competenza dell'ENEL. Il confine con la porzione di zona residenziale ricadente nel P.d.L. 216 è contrassegnato da un fossato di scolo.

### **ITER DEL PIANO E INQUADRAMENTO URBANISTICO**

L'iter del progetto ha conosciuto parecchie vicissitudini che ne hanno impedito per anni una compiuta definizione.

La problematica più complessa e gravosa che ha ostacolato l'iter, oltre che del presente P.d.L., anche di altre due lottizzazioni adiacenti (P.d.L. 201 e P.d.L.216), 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 (Consorzio di Bonifica Medio Astico - Bacchiglione). 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 aree opportune 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.).

In sintonia con la proposta progettuale per la variante al P.R.G. relativa alle frazioni di Anconetta e Ospedaletto si è ritenuto di non attuare la previsione della strada di P.R.G. prevista a sud della frazioni di Anconetta. In alternativa è stato richiesto ai titolari delle lottizzazioni limitrofe (P.d.L. 201, 202 e 216), per i tratti adiacenti a ciascuna di esse, la strada di P.R.G. che si interpone fra le stesse e l'attuale abitato della frazione. Tale arteria infatti, per la sua posizione, può essere configurata molto opportunamente come strada di quartiere su cui imperniare, oltre alle strade locali delle nuove lottizzazioni, anche l'angusta viabilità esistente della frazione, che così non dovrà più gravitare sul traffico viale Anconetta. La lottizzazione in oggetto realizza un tronco della strada descritta, compreso fra il P.d.L. 216, che ne prosegue il tracciato fino alla SS. Postumia, e l'estremità di via Dall'Acqua, facendosi carico anche dell'allargamento di un tratto della strada posteriore al complesso scolastico di Anconetta, per la parte adiacente alla lottizzazione stessa, secondo la sezione complessivamente definita per la nuova strada di quartiere; contemporaneamente, inoltre, verrà realizzato il tratto di pista ciclo-pedonale.

Nel complesso le tre lottizzazioni di Anconetta assicureranno la realizzazione di gran parte del tracciato della futura strada di quartiere già previsto dal P.R.G. vigente; il tronco che rimane scoperto, compreso tra via Malacarne e la presente lottizzazione, sarà completato dal Comune, e risulta già inserito nel Programma Triennale dei LL.PP. 2003-05 approvato con delibera di C.C. n° 98 del 20/12/02.

### **DISTRIBUZIONE DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA**

Il Piano in oggetto dispone l'utilizzo della potenzialità edificatoria che il P.R.G. attribuisce all'ambito d'intervento, attraverso l'indice di edificazione  $U_t$  pari a 0,5 mq/mq:

$$\text{Superficie utile} = \text{Superficie territoriale} \times U_t = \text{mq } 10.710 \times 0,5 = \text{mq } 5.355$$

La destinazione prevista è esclusivamente residenziale. La normativa del Piano di Lottizzazione prevede la possibilità di introdurre destinazioni diverse, ammissibili nel rispetto dell'art.23 delle N.T.A. del P.R.G., purché risultino adeguati gli standard urbanistici e, se necessario, con integrazione degli oneri di urbanizzazione.

Il progetto individua 9 lotti, tra i quali viene ripartita la superficie utile spettante. Le norme del Piano di Lottizzazione consentono l'eventuale successivo accorpamento o frazionamento dei lotti previsti, con conseguente redistribuzione della superficie fondiaria di pertinenza; inoltre è ammesso il trasferimento di capacità edificatoria da un lotto all'altro, purché con assenso del proprietario del lotto servente e, comunque, nel rispetto della potenzialità edificatoria massima del Piano stesso.

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

<b>LOTTO</b>	<b>Superficie fondiaria</b>	<b>Superficie utile</b>
LOTTO 1	mq 963	mq 606
LOTTO 2	Mq 1.039	mq 653
LOTTO 3	Mq 1.003	mq 631
LOTTO 4	Mq 1.261	mq 793
LOTTO 5	Mq 1.243	mq 782
LOTTO 6	Mq 739	mq 465
LOTTO 7	Mq 721	mq 453
LOTTO 8	Mq 718	mq 452
LOTTO 9	mq 826	mq 520
<b>TOTAL E</b>	<b>Mq 8.513</b>	<b>mq 5.355</b>

### STANDARD URBANISTICI

Il P.d.L. individua e localizza al suo interno gli standard primari richiesti dalla normativa del P.R.G. (art. 18 delle N.T.A.), calcolati in rapporto alla superficie utile massima del Piano di Lottizzazione e alla destinazione esclusivamente residenziale.

Per quanto riguarda gli standard secondari richiesti dall'art. 18 del P.R.G. e l'ulteriore dotazione di verde prescritta dall'art. 26 della L.R. 61/85 per i nuovi insediamenti residenziali, i lottizzanti propongono la realizzazione e la cessione al Comune di uno spazio a verde di loro proprietà nell'area SP4 (Zona a verde naturale e attrezzato) adiacente all'ambito del Piano. Tale intervento, anche se esterno al perimetro dello strumento attuativo, è possibile in forza dell'art. 24.9 delle N.T.A. del P.R.G., trattandosi di zona SP; la destinazione prevista dal P.R.G. corrisponde a quella richiesta per i suddetti standard secondari dovuti.

La dotazione di standard determinata è la seguente:

Superficie utile residenziale = mq 5.355                      n° abitanti teorici:  $5.355/40 = 134$

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

**PARCHEGGI**                      mq 2,5 x 134 ab. =      mq 335

**VERDE ATTREZZATO**              mq 4 x 134 ab. =      mq 536

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

**AREE A VERDE**                      mq 9,5 x 134 ab. =      mq 1.273

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

mq 3 x 134 ab. =      mq 402

TOTALE FABBISOGNO PARCHEGGI:      mq 335

TOTALE PARCHEGGI INDIVIDUATI:      mq 335

TOTALE FABBISOGNO VERDE PRIMARIO:      mq 536

TOTALE VERDE PRIMARIO INDIVIDUATO:      mq 537

TOTALE FABBISOGNO VERDE SECONDARIO:      mq (1.273 + 402) = mq 1.675

TOTALE AREA SP4 CEDUTA A VERDE SECONDARIO:      mq 1.700

## IL PROGETTO

Il piano di lottizzazione realizza un tronco della strada di quartiere che il P.R.G. vigente frapponne tra l'abitato esistente e le zone di espansione residenziale previste a sud di Anconetta, per tutto il lato nord dell'ambito d'intervento. La strada, coerentemente con l'assetto previsto anche dalle lottizzazioni vicine per i tratti di rispettiva pertinenza, è dotata di marciapiedi da entrambi i lati e fiancheggiata da pista ciclabile.

L'insediamento residenziale è imperniato su una strada locale a fondo cieco, dotata di cul-de-sac terminale in conformità al Regolamento viario; i lotti si sviluppano ai due lati dell'asse viario e in fondo allo stesso, determinando una distribuzione ordinata e definita dell'edificazione, che cingerà su tre lati l'ambito della lottizzazione. La normativa del Piano di Lottizzazione prevede distanze dai confini e dalle strade conformi alle disposizioni dell'art. 17 delle N.T.A. del P.R.G.

I parcheggi di standard sono distribuiti a fianco della strada di lottizzazione per tutto il suo sviluppo, in modo da servire equilibratamente tutto l'insediamento.

Lo spazio di verde primario si estende a lato della rotatoria terminale della strada che viene opportunamente piantumata e dotata di attrezzi ludici.

L'area a verde secondario ricavata nell'adiacente zona SP4 presenta analoga sistemazione. Essa include al centro una leggera depressione, che fungerà da eventuale cassa di espansione in caso di piogge eccezionali, nell'ambito del sistema di smaltimento delle acque bianche in precedenza descritto. Il bacino previsto assicura un volume di raccolta pari a mc 435, in conformità a quanto previsto nello studio per lo smaltimento delle acque meteoriche delle tre lottizzazioni di Anconetta. Tale previsione non compromette l'aspetto estetico né la fruibilità di tale spazio verde, che in base al citato studio idraulico sarà soggetto 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. Ai bordi dell'invaso sono previsti percorsi pedonali e spazi di sosta o di svago, che rimarranno sempre fruibili anche nel caso di allagamento del bacino.

## 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 ricavato nell'adiacente area SP4, che soddisfa lo standard secondario e, pertanto, può essere scomputato dai corrispondenti oneri secondari. In definitiva si hanno le seguenti quantità:

**Costo totale delle opere di urbanizzazione del P.d.L.: € 326.542,12**

**Costo complessivo delle opere primarie: € 290.557,21**

**Costo complessivo delle opere secondarie: € 35.984,91**

## ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Volume R: mc  $(5.355 \times 3) =$  mc 16.065 [calcolo del volume ai sensi dell'art. 14 delle N.T.A di P.R.G.]

Importo unitario scomputabile: € 290.557,21/ mc 16.065 = **€/mc 18,09**

Contributo unitario dovuto in base alle tariffe attualmente vigenti in base alla destinazione residenziale: €/mc 4,86 < €/mc 18,09

Il costo delle opere di urbanizzazione primarie supera ampiamente l'importo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, pertanto nulla è dovuto a tale titolo.

### ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Importo unitario scomputabile: € 35.984,91/ mc 16.065 = **€/mc 2,24**

Contributo unitario dovuto in base alle tariffe attualmente vigenti in base alla destinazione residenziale: €/mc 7,07 > €/mc 2,24

E' dovuto il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria dal quale potranno essere scomputati €/mc 2,24, corrispondenti al costo delle opere di urbanizzazione secondaria rapportate ai volumi edificabili del Piano.

Il Piano è composto dai seguenti elaborati:

- tav. 1 - Stato di fatto e servitù
- tav. 2 - Previsione di P.R.G.
- tav.2bis - Variazione del perimetro <10%
- tav.3 - Zonizzazione
- tav.4 - Fognature per acque nere
- tav.5 - Fognature per acque meteoriche
- tav.6 - Sottoservizi: acquedotto e gasdotto
- tav.7 - Sottoservizi: Rete elettrica + P. illuminazione
- tav.8 - Sottoservizi: Rete telefonica
- tav.9 - o.u. 1° e 2° - bacino invaso - Sez. Stradale
- Tav. A - Relazione
- Tav. B - Norme Tecniche di Attuazione
- Tav. C - Estratto di Mappa
- Tav. D - Documentazione fotografica
- Tav. E - Computo metrico estimativo

Sulla proposta del P.d.L. in esame sono stati acquisiti i seguenti pareri:

Commissione Consiliare del Territorio in data 20.3.2003;

si prescinde, ai sensi dell'art.14 del regolamento per il decentramento, dall'acquisizione del parere richiesto al Consiglio di Circoscrizione n.4;

Ciò premesso;

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, 3.3.2003 IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO f.to Bruno Soave";

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

Addì, 3.03.2003 IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO f.to F.Zanella  
f.to L.Bressanello";

"Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile sulla presente proposta di deliberazione.  
Addì, 6/3/2003 IL RAGIONIERE CAPO f.to Andreatta";

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

""IL CONSIGLIO COMUNALE

### DELIBERA

1. Di delimitare l'ambito territoriale del piano di lottizzazione presentato dalla ditta "Il Trifoglio Srl" di Bolzano Vicentino, proprietaria di un terreno in località Anconetta, classificato dal P.R.G. vigente zona R/E (Residenziale di Espansione) e individuato catastalmente al Foglio 79 del Comune di Vicenza, mappale n° 117 (parte).
2. Di approvare conseguentemente detto piano di lottizzazione, ai sensi della L.R. 61/85, art. 60, commi 1 e 2, composto dai seguenti allegati:
  - tav. 1 - Stato di fatto e servitù
  - tav. 2 - Previsione di P.R.G.
  - tav.2bis - Variazione del perimetro <10%
  - tav.3 - Zonizzazione
  - tav.4 - Fognature per acque nere
  - tav.5 - Fognature per acque meteoriche
  - tav.6 - Sottoservizi: acquedotto e gasdotto
  - tav.7 - Sottoservizi: Rete elettrica + P. illuminazione
  - tav.8 - Sottoservizi: Rete telefonica
  - tav.9 - o.u. 1° e 2° - bacino invaso - Sez. Stradale
  - Tav. A - Relazione
  - Tav. B - Norme Tecniche di Attuazione
  - Tav. C - Estratto di Mappa
  - Tav. D - Documentazione fotografica
  - Tav. E - Computo metrico estimativo
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 stipularsi 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 10 (dieci) dalla data della stipula della convenzione di cui al precedente punto 3) il termine per la completa attuazione del Piano ed in anni 8 (otto) la completa attuazione delle opere di urbanizzazione.""

I commissari presenti alla riunione della Commissione consiliare del Territorio del 20.3.2003, dopo ampia discussione sull'argomento, esprimono il seguente parere:

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

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

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE 27.3.2003 N.8604/38

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE N° 202 – località Anconetta**

Premesso che:

- la ditta “ Il trifoglio srl.” con sede a Bolzano vic.no in via Roma n. 67, C. F. - P.IVA. 02270180249 è proprietaria del terreno sito a Vicenza distinto in catasto al foglio n° 79, mappali n° 117;
- che la suddetta ditta intende procedere all'urbanizzazione ed all'edificazione dell'area in oggetto ed ha presentato un piano di lottizzazione riguardante l'area distinta in Catasto Terreni al foglio 79, mappali n° 117 (parte);
- che l'area del Piano corrisponde ad una superficie totale di 11.497 mq e che la superficie territoriale corrisponde a 10.710 mq;
- che il Consiglio Comunale con deliberazione n° xxxxxx del xx/xx/xxxx, ha approvato il Piano di Lottizzazione denominato P.d.L. n° 202 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° xxxxxxxx del xxxxxx/xx

e la ditta sopra citata, 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° 202”, 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.

La ditta si impegna 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° 117 (parte).

**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° 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 Thiene, in atti presso il Settore Urbanistica.

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 del Piano di Lottizzazione n° 202. Fanno eccezione le opere da realizzarsi per lo smaltimento delle acque meteoriche fino allo scarico in roggia Caveggiara; tali opere, seppur esterne all'ambito del Piano ma funzionali al Piano stesso, sono a carico delle lottizzazioni 201-202-216. Ciascuna lottizzazione si farà carico della parte con inizio dal proprio piano e fino al collegamento con il piano conseguente, salvo quanto precisato al precedente 1° comma del presente articolo e al successivo art.6.

Tutte le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria saranno cedute gratuitamente al Comune; esse sono rappresentate nella Tav. n° 9 "Opere di urbanizzazione primarie e secondarie - bacino invaso - sez. stradale" e indicate come "Parcheggio auto -motocicli" e "V1 - area a verde primario attrezzato".

Tutte le opere di urbanizzazione saranno realizzate dalla ditta lottizzante, entro il termine massimo di anni 8 (otto), con scomputo degli oneri di urbanizzazione senza conguaglio a favore della ditta stessa, secondo le modalità indicate in prosieguo. Rientra tra le opere di urbanizzazione da realizzare e cedere gratuitamente al Comune l'area per standard secondario indicata nella citata Tav.9 come "V2 - area a verde secondario attrezzato", in conformità agli elaborati del Piano di Lottizzazione.

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, 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 presentati 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 8 (otto) dalla stipula della convenzione.

Viene invece determinato in anni 10 (dieci) 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 interrato 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; inoltre dovrà essere interrato la linea aerea dell'ENEL secondo le modalità evidenziate nella nota dell'ENEL Distribuzione SpA del 17.01.2003. Infine dovrà introdursi la rete telefonica adeguando il progetto esecutivo della rete stessa alle prescrizioni tecniche stabilite dagli Enti gestori 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 *previste nel preventivo di spesa* saranno oggetto di un progetto specifico, redatto a cura e spese della ditta attuatrice 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 € 290.557,21; 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 € 78.076. Dal contributo dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria, sarà scomputato il costo delle relative opere previste nella presente convenzione, eseguite a spese della ditta, come di seguito precisato.

Il costo delle opere di urbanizzazione secondaria ammonta a € 35.984,91, mentre gli oneri di urbanizzazione secondaria sono determinati in € 113.580. 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 scomputati €/mc 2,24.

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 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 conguaglio degli oneri a favore del Comune.

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.201 e n.216.

In alternativa, qualora i suddetti Piani non fossero approvati, la ditta lottizzante dovrà provvedere all'esecuzione del tronco fognario delle acque meteoriche, a propria cura e spese. La realizzazione di tale opera dovrà essere prevista dal presente piano e fino allo scarico in Roggia Caveggiara, ivi compresa la pompa di sollevamento.

Nel caso in cui i Piani n.201 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 realizzazione delle opere di urbanizzazione relative ad ogni singolo lotto e comunque delle principali opere di urbanizzazione relative all'intero Piano, ivi compreso lo scarico delle acque meteoriche fino alla Roggia Caveggiara (che dovrà essere completato e funzionante). Resta fermo il collaudo come indicato al successivo art.10.

#### **ART. 7- CAMPI ELETTROMAGNETICI**

La ditta aderisce alla proposta di interrimento della linea elettrica aerea dell'ENEL come da lettera del Comune del 30-01-2003 a condizione che l'interrimento avvenga nella posizione in asse degli attuali tralicci e comunque nel rispetto della normativa che consenta l'edificabilità dei lotti.

La ditta si impegna 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 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**

Nel caso di trasferimento totale dell'area, che sia in corso di urbanizzazione o ancora da urbanizzare, la ditta lottizzante cedente si impegna a porre a carico dell'acquirente 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. La ditta acquirente presterà propria fidejussione in sostituzione di quella del venditore, assumerà gli oneri e diverrà unica responsabile nei confronti del Comune per il rispetto degli obblighi del piano e della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione; la sostituzione nei rapporti diverrà operante nei confronti del Comune dopo la formale accettazione del Comune stesso.

Nel caso di trasferimento parziale dell'area, con opere di urbanizzazione in corso, la ditta acquirente diventa responsabile verso il Comune di Vicenza solidalmente e proporzionalmente per la quota di proprietà acquisita.

**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 della ditta interessata la quale chiede 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:

Aperta la discussione e nessun consigliere chiedendo di parlare, il Presidente 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 21).

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)

