



P.G.n.8605

Cat.10

Cl.8

Fasc.3

Deliberazione N.37

OGGETTO: URBANISTICA - Delimitazione ed approvazione del Piano di Lottizzazione n.214 in località Bertesina.

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-Bettanzoli 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 - Bettanzoli Sung Ae - Gallo Ernesto

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

Sono assenti giustificati gli assessori Ancora e Bressan.



OGGETTO CXIV

P.G.N.8605

Delib. n. 37

URBANISTICA – Delimitazione ed approvazione del Piano di Lottizzazione n.214 in località Bertesina.

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

"Il Piano di Lottizzazione in oggetto interessa un'area ricadente in località Bertesina, posta lungo il margine ovest della frazione, poco al di sotto della strada comunale di Bertesina e fino all'estremità dell'abitato lungo strada della Paglia.

Il P.R.G. vigente classifica tale ambito come zona "R/E" residenziale di espansione "Bertesina" e, a seguito della variante adottata con delibera del Consiglio comunale n° 74 del 10/10/00 e approvata dalla Giunta Regione Veneto con delibera n° 2490 del 21/09/01, prevede i seguenti parametri urbanistici:

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

H = 9,5 m (altezza massima consentita)

Destinazioni: esclusivamente residenziale

Superficie per opere di urbanizzazione (compresa strada di P.R.G.): mq 6.605

Alle norme del P.R.G. è allegata una scheda grafica facente parte integrante delle stesse, in cui viene precisato che l'area di sedime della nuova strada già prevista dal P.R.G. a fianco della zona R/E e confermata dalla variante, pur essendo stata inserita all'interno dell'ambito del piano attuativo, non concorre alla determinazione della relativa potenzialità edificatoria; tale area, inoltre, dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune.

L'ambito è individuato catastalmente al Foglio 86 del Comune di Vicenza, mappali nn° 394, 637, 634, 633 e 686 (parte), e presenta un'estensione complessiva di mq 18.621; la superficie territoriale è pari a mq 15.987.

L'area d'intervento risulta ineditata e si presenta attualmente come un terreno pianeggiante privo di vegetazione, soggetto a utilizzo agricolo stagionale da parte della proprietà; la parte nord dell'area è attraversata da una linea elettrica aerea delle A.I.M.

Il piano è stato presentato, in data 16.7.2002, in conformità alle previsioni di P.R.G., così come modificate a seguito della variante urbanistica – sopra citata – di riduzione degli indici di utilizzazione territoriale.

La società proponente ha dichiarato, con nota del 13.3.2003, di aver acquistato con scrittura preliminare il mapp. 686 parte, di estensione pari a 20 mq, ricadente all'interno dell'ambito del Piano di Lottizzazione ed ha presentato in data 25.3.2003 la relativa promessa di vendita. Conseguentemente, considerato che la Società dispone della totalità delle aree interessate dal progetto, il piano viene direttamente approvato ai sensi dell'art. 60, comma 2, della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni.

DISTRIBUZIONE DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Il progetto prevede l'utilizzo integrale della potenzialità edificatoria indicata dal P.R.G. attualmente vigente; in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico generale, la destinazione d'uso è esclusivamente residenziale.

I dati di progetto sono i seguenti:

[Firma]



Superficie complessiva ambito d'intervento: mq 18.621
 Superficie destinata a strada di P.R.G. (priva di capacità edificatoria): mq 2.634
 Superficie territoriale (St) : mq $(18.621 - 2.634) =$ mq 15.987
 Superficie utile (Su): mq $15.987 \times 0,5 =$ mq 7.993,5
 (vedi punto successivo: "standard urbanistici")

Il progetto individua 9 unità minime di esecuzione, tra le quali viene suddivisa la superficie utile complessiva, composte da singoli edifici o gruppi di edifici. E' fatta salva la possibilità di trasposizione di superficie utile tra le diverse unità, nel rispetto della capacità edificatoria massima, entro un margine di oscillazione del 15% rispetto ai dati indicati in progetto.

I dati di progetto relativi alle suddette unità minime sono riepilogati nella seguente tabella:

UNITA'	Superficie utile
A + B	Mq 1.369
C + D	Mq 1.479
E + F	Mq 1.617,5
G	Mq 672
H + I	Mq 560
L + M	Mq 606
N + O	Mq 432
P + Q	Mq 398
R + S + T + U	Mq 860
TOTALE	Mq 7.993,5

STANDARD URBANISTICI

Il P.d.L. individua e localizza tutte le aree per opere di urbanizzazione, richieste dalla norma di P.R.G. nella misura di mq 6.605. Tale quantità comprende, in conformità alle previsioni dello stesso P.R.G., anche l'area destinata alla strada di P.R.G., pari a mq 2.155.

Relativamente a questa occorre evidenziare che il sedime occupato dalla strada di P.R.G. è stato ridotto a seguito del parere della Commissione Edilizia Comunale del 17.1.2003, che ha espresso parere favorevole all'intervento condizionato all'allargamento del percorso pedonale parallelo alla nuova strada di P.R.G. fino a un minimo di m 2,50, in modo da consentire l'utilizzo come percorso ciclo-pedonale.

Il percorso ciclo-pedonale ricavato al posto del marciapiede previsto parallelo alla strada di P.R.G. viene conteggiato nell'ambito degli spazi a verde attrezzato previsti dalla lottizzazione; infatti tale percorso si snoda in parte a servizio dei due spazi a verde V1 e V10 previsti dal piano, e in parte, nei tratti che si sviluppano a fianco dei lotti edificabili, corrisponde alla tipologia di viale alberato previsto dall'art. 26 della L.R. 61/85.

Le rimanenti aree individuate a completo soddisfacimento del suddetto fabbisogno corrispondono puntualmente anche agli standard minimi primari e secondari richiesti dalla normativa di P.R.G. (art.18 delle N.T.A.), nonché all'ulteriore dotazione a verde o viale alberato, pari a 3 mq per abitante, richiesta dall'art.26 della L.R. 61/85 per i nuovi insediamenti residenziali. Gli standard urbanistici sono stati verificati, oltre che in riferimento alla potenzialità edificatoria del P.d.L., anche in rapporto alla superficie utile di pertinenza di aree precedentemente ricadenti nella zona R/E oggetto dell'intervento, pari a mq 373, e che la citata variante al P.R.G. approvata nel 2001 ha stralciato dall'ambito soggetto a strumento attuativo.

Di conseguenza i dati di riferimento per la verifica degli standard sono i seguenti:

Superficie utile del P.d.L. = mq 7.993,5 abitanti teorici: $7.993,5/40 = 200$
 Superficie utile aree stralciate dal P.R.G. = mq 373 abitanti teorici: $373/40 = 9$

TOTALE ABITANTI TEORICI

209



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

PARCHEGGI mq 2,5 x 209 ab. = mq 523

VERDE ATTREZZATO mq 4 x 209 ab. = mq 836

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

AREE A VERDE mq 9,5 x 209 ab. = mq 1.985

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

mq 3 x 209 ab. = mq 627

TOTALE FABBISOGNO PARCHEGGI: mq 523

TOTALE PARCHEGGI INDIVIDUATI: mq 652,5

TOTALE FABBISOGNO VERDE: mq (836 + 1.985 + 627) = mq 3.448

TOTALE VERDE INDIVIDUATO: mq 4.145,5

Nel complesso, le aree per opere di urbanizzazione individuate dal P.d.L. sono le seguenti:

STRADA DI P.R.G. mq 2.155

PARCHEGGI mq 652,5

AREE A VERDE mq 4.145,5

TOTALE mq 6.953 > mq 6.605 richiesti dal P.R.G.

A queste si aggiungono anche le aree individuate per strade e marciapiedi interne alla lottizzazione che verranno cedute al Comune, pari a mq 1.768, che portano il totale delle aree per urbanizzazioni a mq 8.721.

IL PROGETTO

La proposta progettuale del P.d.L. innesta il previsto insediamento sulla nuova strada di P.R.G. realizzata a carico della lottizzazione, che prolungherà fino a strada della Paglia la traversa alla strada comunale di Bertesina più prossima al nucleo centrale della frazione. Il progetto individua lungo la carreggiata della nuova strada spazi di sosta in linea, che costituiscono una dotazione aggiuntiva rispetto agli standard a parcheggio prima indicati, e le isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti. L'individuazione di tali aree dedicate ad utilizzi diversi dalla circolazione veicolare è stata effettuata in maniera da spezzare lo sviluppo rettilineo della corsia carrabile, accorgimento necessario per moderare la velocità considerato che tale strada, prevista a senso unico, si snoda in un contesto a chiara vocazione residenziale.

Sull'asse stradale appena descritto si innestano due strade locali a "U" che servono i nuovi insediamenti previsti in progetto.

Attorno alla prima delle due strade locali il progetto distribuisce edifici del tipo in linea il cui volume, secondo l'ipotesi esemplificativa illustrata negli elaborati di piano, è articolato con dei corpi bassi al centro, che collegano due blocchi più alti variamente articolati in pianta in base alla posizione lungo la strada. La conformazione a "U" della strada lascia libera al centro un'area a verde pubblico affiancata su un lato da parcheggi di standard, accanto alla quale si dispone un ulteriore corpo edilizio a blocco.

La parte sud dell'insediamento, imperniata su una seconda strada a "U", si compone di edifici mono-bifamiliari a due livelli, configurandosi come ambito a più bassa densità che ripropone un modello di insediamento abbastanza diffuso nel contesto locale, e particolarmente nelle frazioni. Oltre questo secondo nucleo si sviluppa un'altra area a verde di standard, connessa alla prima da un viale pedonale alberato che si snoda a fianco della strada di P.R.G. per tutto lo sviluppo della lottizzazione; il filare di alberi che accompagna tale percorso rappresenta un filtro tra l'edificazione e la strada di P.R.G., e determina un segno fisico che

[Handwritten signature]



delimita e nello stesso tempo attribuisce riconoscibilità al nuovo insediamento nell'ambito del paesaggio agrario circostante.

Nel complesso l'assetto proposto si inserisce ordinatamente e con equilibrio nel contesto, e configura un nuovo ambito residenziale dotato di adeguati parcheggi e di spazi verdi per lo svago, funzionali e idonei a conferire qualità ambientale all'abitato.

Le previsioni indicate negli elaborati (tavv. 7, 8a e 8b) si configurano come progetto planivolumetrico; tale determinazione rende legittima, in base all'art. 17.7 delle N.T.A. del P.R.G., l'indicazione di distanze dagli spazi pubblici e dai confini dei lotti interni inferiori a quelle definite per norma dallo stesso articolo di P.R.G. In ogni caso, la normativa del P.d.L. ammette la possibilità di articolare variamente gli edifici, purché all'interno degli involucri planivolumetrici indicati nelle tavv. 8a e 8b, per sottrazione di volumi o parti di volumi rispetto all'ingombro massimo; in tale eventualità, ferme restando le posizioni in pianta degli edifici rispetto agli spazi pubblici e ai confini, le reciproche distanze tra corpi edilizi distinti non possono essere inferiori a quelle minime prescritte dalla norma generale di P.R.G.

L'attuazione del piano è proposta in tre stralci distinti, il primo dei quali interessa la strada prevista dal P.R.G., il secondo la parte sud del nuovo insediamento a edilizia rada, il terzo la parte nord dell'ambito con gli edifici in linea. Il secondo e il terzo ambito sono funzionalmente indipendenti sia per quanto riguarda le reti tecnologiche che per le dotazioni di standard urbanistici. In ogni caso l'attuabilità di ciascuno dei due stralci residenziali presuppone la realizzazione del primo, in quanto indispensabile per garantire l'accessibilità e il collegamento delle reti ai tracciati già esistenti.

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 P.d.L.: € 716.421,68

Costo complessivo dello spazio a verde attrezzato: € 84.679,58

Incidenza costo verde primario sul totale: € 17.078,92

Incidenza costo verde secondario sul totale: € 67.600,66

Costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria: € 648.821,02

Costo complessivo delle opere di urbanizzazione secondaria: € 67.600,66

Per il rilascio delle singole concessioni edilizie sarà dovuto il contributo previsto dalla Legge 28.01.1977 n. 10 e delle Leggi Regionali in materia di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

Dal contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria sarà scomputato il costo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite dalla ditta.

[Handwritten signature]



Agli effetti dello scomputo il valore delle opere di urbanizzazione viene valutato in complessivi € 648.821,02. Essendo tale valore superiore all'ammontare degli oneri dovuti dal lottizzante, determinato in base alle tabelle vigenti in € 116.545,23 nulla è dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria.

Dal contributo dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria sarà scomputato il costo delle opere di urbanizzazione secondaria eseguite a spese della Ditta.

Agli effetti dello scomputo il valore delle opere di urbanizzazione secondaria viene valutato in € 67.600,66. Tale valore non copre interamente il contributo dovuto in base alle vigenti tariffe; conseguentemente, dal contributo dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria potranno essere scomputati €/mc 2,82 all'atto del rilascio delle singole concessioni.

Sul Piano di lottizzazione sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- Nota delle A.I.M. Vicenza S.p.A. n° 25078 del 19/09/02, in cui si esprime parere favorevole in merito all'individuazione delle isole ecologiche.
- Nota del Settore Progettazioni del Comune di Vicenza del 12/12/02, in cui si esprime parere favorevole sulle opere di urbanizzazione e sul relativo computo metrico - estimativo.
- Nota delle A.I.M. Vicenza S.p.A. n° 33889 del 17/12/02, relativa ai servizi tecnologici a rete, che esprime parere favorevole sotto il profilo tecnico ed economico fatte salve alcune prescrizioni relativamente alle fognature e alla rete elettrica, poi recepite in progetto.
- Nota della Telecom Italia S.p.A. n° 49699 del 19/12/02, in cui si esprime parere favorevole ai tracciati della rete telefonica con richiesta di integrazioni, successivamente recepite in progetto.

Ciò premesso;

Visto il parere della Commissione Territorio espresso nella seduta del 20.3.2003;

Visto il parere del Consiglio di Circoscrizione n.3 espresso nella seduta del 6.3.2003;

Visto il parere favorevole condizionato della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 17.1.2003, interamente recepito dal progetto.

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, 25.3.2003 IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO f.to Bruno Soave";

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

Addì, 25.03.2003 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, 27/3/2003 IL RAGIONIERE CAPO f.to Andreatta";

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

""IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

[Handwritten signature]



- 1) di delimitare l'ambito territoriale del Piano di Lottizzazione presentato dalla Società Rimini Srl e relativo ad un'area situata in località Bertesina catastalmente identificata al Foglio 86 del Comune di Vicenza, mappali nn° 394, 637, 634, 633 e 686 (parte).
- 2) di approvare conseguentemente, ai sensi dell'art. 60, comma 2 della L.R. 61/85, il Piano di Lottizzazione ricadente in aree che il vigente P.R.G. classifica come zona R/E (Residenziale di Espansione) e composto dai seguenti elaborati:
 - Allegato 1 - Relazione Tecnica
 - Allegato 2 - Norme Tecniche di attuazione
 - Allegato 3 - Computo Metrico
 - Allegato 4 - Stima dei lavori
 - Allegato 6 - Studio di impatto sulla mobilità

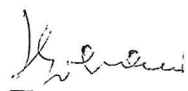
Tav. 1 - Elenco tavole

STATO DI FATTO:

- Tav. 2 - Estratto P.R.G. - Estratto di mappa - Elenco proprietà
- Tav. 3 - Delimitazione RE - Delimitazione catastale - Mappali
- Tav. 4 - Documentazione fotografica

STATO FUTURO:

- Tav. 5- Inserimento edifici di nuova costruzione su estratto di mappa e indici urbanistici
 - Tav. 6 - Assonometria di esemplificazione progettuale
 - Tav. 7 - Planimetria ipotesi progettuale
 - Tav. 8a Planimetria con massimo sedime di edificazione e distanze dai confini e ripartizione s.u.
 - Tav. 8b Planivolumetrico con massimo volume edificabile
 - Tav. 9 - Delimitazione aree di standards - stralci
 - Tav. 10 Viabilità - percorsi - quote future
 - Tav. 11 Tipologia dei materiali e verde attrezzato
 - Tav. 12 Planimetria rete distribuzione acqua potabile
 - Tav. 13 Planimetria rete distribuzione gas
 - Tav. 14 Planimetria rete fognaria acque meteoriche
 - Tav. 15a Planimetria rete fognaria acque nere
 - Tav. 15b Rete fognaria: acque meteoriche profilo altimetrico
 - Tav. 15c Rete fognaria: acque nere profilo altimetrico
 - Tav. 15d Rete fognaria: sezioni
 - Tav. 15e Rete fognaria: particolari costruttivi
 - Tav. 16 Illuminazione pubblica
 - Tav. 17 Rete distribuzione energia elettrica e telefonica.
- 3) 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.
 - 4) 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.
 - 5) di stabilire che le operazioni di esproprio e di esecuzione dei lavori saranno iniziate entro 18 mesi e completate entro 5 anni dall'esecutività del presente provvedimento. ""





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, Racano e Lucifora;
- contrari: -----
- astenuti: -----

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

[Handwritten signature]



ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE CONSILIARE 27.3.2003 N.8605/37

PIANO DI LOTTIZZAZIONE N.° 214 "RIMINI SRL"
SCHEMA DI CONVENZIONE

Premesso che:

- che la società è proprietaria dei terreni siti in Vicenza è così catastalmente identificati : Foglio 86, mappali 394, 637,634, 633, 686 (parte) ;
- che tali terreni hanno superficie catastale di mq. 18.621;
- che la società intende procedere all'urbanizzazione ed all'edificazione dell'area sopra descritta, ed ha presentato un piano di lottizzazione riguardante la stessa;
- che il Consiglio comunale con deliberazione n. _____ del _____ ha approvato lo stesso;

Tutto ciò premesso:

tra

- COMUNE DI VICENZA, con sede in Vicenza Corso Palladio, 98/a – Codice Fiscale 00516890241, rappresentata da, che interviene in forza di, di seguito denominato, per brevità, anche e più semplicemente "comune";

e

- SOCIETA' RIMINI SRL con sede in Contrà dei Burci, 12 – 36100 Vicenza, in persona del suo legale rappresentante pro tempore Signor Nocentini dott. Rizzieri, di seguito denominata, per brevità, anche e più semplicemente "società" o "lottizzante";

Si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto l'attuazione del piano di lottizzazione n.° 214 "RIMINI SRL" – zona Bertesina, descritto in premessa, e, più in particolare, disciplina l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per rendere funzionali gli insediamenti previsti dal piano stesso, e la cessione delle stesse al Comune, comprese le relative aree, oppure il vincolo di destinazione ad uso pubblico ove previsto.

Art. 2 – AMBITO DI INTERVENTO

Le aree interessate dall'intervento sopra descritto sono così catastalmente identificate :
Comune di Vicenza Foglio 86, mappali 394, 637,634, 633, 686 (porzione di mq 20).

Art. 3 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

E' posta a carico del lottizzante l'incombenza di provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste negli elaborati di progetto e nel computo metrico allegato alla delibera del Consiglio Comunale n. ____ del _____ relativa all'approvazione del Piano, nonché ogni altra opera necessaria per il collegamento ai servizi esistenti, nel rispetto di quanto previsto dal successivo articolo cinque.



Per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere presentati dei progetti esecutivi, che dovranno essere approvati dal competente organo del Comune.

Le modalità esecutive dovranno rispettare gli elaborati tecnici di progetto e le vigenti norme in materia.

Le aree e opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria che saranno cedute gratuitamente al comune, sono le seguenti, riferite alle sigle riportate nella tav.9 facente parte degli elaborati allegati alla presente:

- Strade e marciapiedi contrassegnate dalle sigle S1, S2, S3 abcd, S4 abcd, S5
- Parcheggi contrassegnati dalle sigle PK1, PK2, PK3, PK4
- Aree e percorsi contrassegnati dalle sigle V5, V6, V7, V8, V9, V11

Le aree e opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria che resteranno di proprietà privata con servitù di uso pubblico sono le seguenti, riferite alle sigle riportate nella tav.9 facente parte degli elaborati allegati alla presente:

- Aree a verde pubblico contrassegnate dalle sigle V1, V2, V3, V4, V10.

Il lottizzante si impegna a realizzare tutte le opere di urbanizzazione entro il termine di anni 8 decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione, ed a dare completa attuazione al Piano entro 10 anni decorrenti dalla medesima data.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione potranno essere soggetti a varianti nei casi previsti dalle vigenti norme in materia, e, comunque, non potranno mai diminuire la superficie complessiva di standards prevista.

Non sono considerate varianti soggette a preventiva approvazione del comune, gli interventi disposti dal Direttore dei lavori per risolvere aspetti di dettaglio, per migliorare le opere e la loro funzionalità, sempre che siano contenuti entro il cinque per cento dell'importo complessivo dei lavori, sia che comportino aumento che diminuzione del costo complessivo delle opere, purché debitamente comunicate e concordate con l'Ufficio Comunale di gestione dei piani attuativi.

Art. 4 – SOTTOSERVIZI

Le ditte dovranno introdurre nelle strade del piano, a proprie spese e a cura dell'ENEL o 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 delle attrezzature previste dal piano, e comunque secondo le indicazioni dei predetti Enti; dovrà, inoltre, introdursi la rete telefonica secondo le direttive previste, nonché quant'altro risulterà necessario per rendere funzionali gli insediamenti previsti. Si conviene che tutte le reti dei sottoservizi siano interrate.

Art. 5 – CONCESSIONI EDILIZIE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE

Per il rilascio delle Concessioni sarà dovuto il contributo di concessione previsto dalla legislazione regionale e nazionale vigente in materia.

L'importo totale delle opere di urbanizzazione primaria ammonta ad Euro 648.821,02.

Essendo tale valore ben superiore all'ammontare degli oneri dovuti dal lottizzante, determinato in base alle tabelle vigenti e pari ad Euro 116.545,23, poiché il lottizzante eseguirà - o curerà di far eseguire - a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria per un valore superiore all'ammontare degli oneri dovuti nulla è dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria.

Agli effetti dello scomputo il valore delle opere di urbanizzazione secondaria viene valutato in € 67.600,66. Tale valore non copre interamente il contributo dovuto in base alle vigenti tariffe; conseguentemente, dal contributo dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria potranno essere scomputati €/mc 2,82 all'atto del rilascio delle singole concessioni.

[Firma]



Per il calcolo del volume rispetto a cui determinare l'importo degli oneri si applicano le norme di P.R.G., ed il calcolo degli oneri sopraindicato è riferito alle destinazioni d'uso previste dal piano. Qualora le destinazioni d'uso dovessero essere modificate, andrà preventivamente verificato 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 del Piano; le parti convengono che i prezzi indicati nel computo resteranno fissi ed invariabili, e non saranno soggetti a revisione.

L'intervento edilizio potrà essere realizzato per unità minime di intervento come specificato nelle NTA, e le concessioni edilizie saranno rilasciate all'avente diritto, di volta in volta, per ciascun fabbricato facente parte dell'unità minima di intervento. Il rilascio delle concessioni edilizie dei fabbricati sarà subordinato al preventivo rilascio della concessione edilizia per le opere di urbanizzazione; quest'ultima dovrà contenere l'individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria pertinenti a ciascuna unità minima di intervento. La richiesta del certificato di agibilità e/o di abitabilità potrà avvenire solo dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie di pertinenza, così come precedentemente individuate.

Art. 6 – CAMPI ELETTRROMAGNETICI

Lungo le linee elettriche dell'Enel o dell'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 USL 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 (Arpav) e del regolamento comunale, e a prevedere per ogni edificio un sistema di antenne centralizzate.

Art. 7 – SPAZI DI USO PUBBLICO

Le Ditte lottizzanti potranno realizzare parcheggi interrati, corsie di manovra, locali tecnici e volumi di uso privato nel sottosuolo anche di superfici vincolate ad uso pubblico senza peraltro costituire variante al Piano di lottizzazione.

In ogni caso deve essere garantito l'utilizzo e la piena accessibilità di uso pubblico previste al di sopra di tali costruzioni anche se le stesse dovessero emergere dal piano di campagna per più di un metro lineare.

La manutenzione delle opere sarà a carico delle ditte proprietarie e dei loro aventi causa.

I parcheggi privati ad uso pubblico che concorrono a determinare l'area complessiva per opere di urbanizzazione non possono essere computati per soddisfare la quantità minima di parcheggi pertinenziali previsti dalla L.122/89.

Art. 8 – COSTITUZIONE DI SERVITU'

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 – UNITA' DI INTERVENTO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

La progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione del Piano, che potrà avvenire per stralci, dovrà a livello di massima (in scala opportuna) essere prevista nell'ambito di una soluzione unitaria al fine di definire una griglia di tipologie e di particolari costruttivi omogenei.



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 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 (novanta) giorni dall'ultimazione dei lavori.

Le operazioni di collaudo dovranno essere completate nel termine di 120 (centoventi) 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. 16.

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

I collaudi effettuati per stralci funzionali potranno interessare l'esecuzione delle opere nelle sottoelencate 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 sottoservizi 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 120 (centoventi) giorni dal loro favorevole collaudo.

Nello stesso termine saranno stipulati gli atti per il trasferimento delle aree e la costituzione di eventuale 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. Si precisa che per quanto riguarda l'impianto di illuminazione e acqua previsto nelle aree private ad uso pubblico lo stesso rimarrà in carico ai privati e sarà addebitata al Comune solo la spesa relativa ai consumi.

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



Art. 12 – CAUZIONI

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione le ditte dovranno presentare, prima del rilascio della concessione ed eseguire le opere di urbanizzazione, polizza fideiussoria assicurativa di società benevise pari al 100% (cento) per cento del costo dei lavori da eseguire nell'intesa che le singole concessioni edilizie potranno essere rilasciate anche se le opere di urbanizzazione non saranno ancora eseguite; le polizze fideiussorie potranno essere ridotte 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

Ogni controversia inerente e conseguente l'interpretazione, l'applicazione, o l'esecuzione della presente convenzione sarà rimessa, per la sua decisione, all'autorità giudiziaria competente; le parti potranno anche convenire che i contenziosi vengano definiti da un Collegio Arbitrale, composto da tre membri, di cui uno scelto dall'Amministrazione Comunale, uno dalle Ditte Lottizzanti ed il terzo da designarsi dal Presidente del Tribunale di Vicenza.

Il Collegio Arbitrale dovrà esprimersi entro 30 giorni dalla sua costituzione, questi deciderà definitivamente ed inappellabilmente come arbitro amichevole compositore senza formalità alcuna e con dispensa del deposito in pretura del lodo arbitrale.

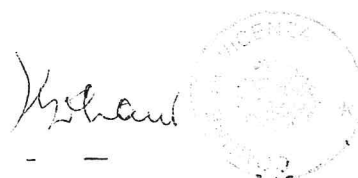
Art. 15 – NORME FINALI

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 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°... del ... relativa all'approvazione del Piano.



Il Presidente dichiara aperta la discussione.

Interviene il cons. 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 21).

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

Il Presidente proclama l'esito.

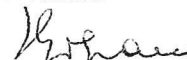
IL PRESIDENTE

Gennarelli



IL SEGRETARIO GENERALE

Giuliani



Pubblicato all'Albo Pretorio

dal 5-4-03 al 19-4-03

Divenuto esecutivo il 15-4-03

IL SEGRETARIO GENERALE

