



# CITTA' DI ARZIGNANO

PROVINCIA DI VICENZA

## GIUNTA COMUNALE

### Verbale di deliberazione n. 283 del 25/11/2019.

**OGGETTO:** ADOZIONE PIANO DI RECUPERO DENOMINATO "EX MULINO" PER PARZIALE DEMOLIZIONE, RISTRUTTURAZIONE E SOPRAELEVAZIONE EDIFICI IN VIA O.M.PAGANI, IDENTIFICATO IN A.T.O 1.1 DEL PAT E IN Z.T.O A-2000 DEL PI, SCHEDE A, AMBITO C1 NN. 4 E 5.

L'anno duemiladiciannove addì venticinque del mese di Novembre alle ore 09:00 nella sala delle adunanze, si è riunita la Giunta Comunale.

Eseguito l'appello risultano:

NOMINATIVO		PRESENTI	ASSENTI
BEVILACQUA ALESSIA	Sindaco	X	
MARCIGAGLIA ENRICO	Vice Sindaco	X	
DAL LAGO VALERIA	Assessore	X	
FRACASSO GIOVANNI	Assessore	X	
LOVATO GIOVANNI	Assessore	X	
MASIERO RICCARDO	Assessore	X	

Presenti: 6 - Assenti: 0

Il Segretario Generale, Pasquale Finelli, assiste alla seduta.

Il Presidente, Alessia Bevilacqua, riconosciuta legale l'adunanza, invita la Giunta a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Su conforme istruttoria del servizio competente relazione l'Assessore Riccardo Masiero:

“PREMESSO che:

- Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Arzignano è stato approvato in sede di Conferenza di servizi in data 9.12.2008 ed il verbale di approvazione è stato successivamente ratificato con deliberazione di Giunta Regionale n. 3969 del 16/12/2008, pubblicata sul BUR della Regione Veneto n. 2 del 6 gennaio 2009;
- La Variante 1 al PAT, è stata approvata in sede di Conferenza di Servizi in data 23.12.2015, successivamente ratificata con Decreto del Presidente della Provincia di Vicenza n. 5 del 21.01.2016, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 10 del 5 febbraio 2016 ed efficace dal 21 febbraio 2016;
- Con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 26.01.2015 è stata adottata La Variante 1 al PAT;
- Il Primo Piano degli Interventi PRG/PI è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 28.04.2009;
- La Variante 1 al Piano degli Interventi (PI) è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 14.01.2012;
- La Variante 2 al Piano degli Interventi (PI) è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 25.07.2012;
- La Variante 3 al Piano degli Interventi (PI) è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 09.04.2013;
- La Variante 4 al Piano degli Interventi (PI) è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 02.04.2014;
- La Variante 5 al Piano degli Interventi (PI) è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 24.09.2014;
- La Variante 6 al Piano degli Interventi (PI) è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 18.04.2016;
- La Variante 7 al Piano degli Interventi (PI) è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 15.03.2017;
- La Variante 8 al Piano degli Interventi (PI) è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 15.03.2017;
- La Variante 9 al Piano degli Interventi (PI) è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 26/07/2017;
- La Variante 10 al Piano degli Interventi (PI) è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 26/04/2018;
- La Variante 11 al Piano degli Interventi (PI) è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 29/07/2019;
- La Variante 12 al Piano degli Interventi (PI) è stata adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 10/04/2019;

VISTA l'istanza di richiesta di approvazione di un piano urbanistico attuativo, presentata via SUAP in data 21/12/2018, protocollo SUPRO/0279347, codice ID n. 03650830247-26062018-1241 e registrata al protocollo del Comune di Arzignano in data 24/12/2018, prot. 50825, per conto della Ditta Vierre Srl con sede in Arzignano (VI), P.I. \*\*\*, nella persona del Sig. Rossetto Vittorino, Cod. Fisc. \*\*\*, (in seguito denominata “ditta attuatrice”), intesa ad ottenere l'approvazione del PUA «Piano di recupero denominato “Ex Mulino” per parziale demolizione, ristrutturazione e sopraelevazione edifici esistenti in Via O.M. Pagani in ambito identificato in A.T.O. 1.1 del PAT e in Z.T.O. A-2000 del PI, schede A/C1 nn. 4 e 5 riguardante l'immobile identificato catastalmente nel Comune di Arzignano al Foglio 1 mappali 150, 151, 148 sub.1,2,3,4, 191 sub.2.

VISTA, inoltre, la procura speciale per la sottoscrizione digitale e presentazione telematica della pratica allo Sportello unico attività produttive competente per il territorio (art. 19 L. 241/1990 e art. 3 comma 1 punto c) del D.P.R.160/2010), conferita al Sig. Frigo Lorenzo, Cod. Fisc. \*\*\*, con studio in Arzignano (VI), in qualità di professionista incaricato;

VISTA la proposta progettuale redatta dall'arch. Frigo Lorenzo, che accoglie i pareri e le prescrizioni ricevute dagli enti interessati per le rispettive competenze, composta dei seguenti elaborati grafici e descrittivi aggiornati:

- Tav. 1 - rilevato: piante
- Tav. 2 - dati rilevato, dimostrazione
- Tav. 3 - rilevato: prospetti sezioni
- Tav. 4 - piante progetto
- Tav. 5 - progetto: dati tecnici
- Tav. 6 - progetto: prospetti
- Tav. 7 - progetto: sezioni
- Tav. 8 - rilevato: infrastrutture rilevate
- Tav. 9 - progetto: infrastrutture reti e sottoservizi
- Tav. 10 - dimostrazione ambito (PdR rispetto ambito PI)
- All. A - dimostrazione parcheggi e dati urbanistici del cambio d'uso
- All. B - dimostrazione superfici esterne
- All. C - relazione tecnica
- All. D - norme tecniche di attuazione
- All. E - prontuario per la mitigazione ambientale
- All. F - documentazione fotografica
- All. G - simulazione
- All. I - estratti Tavole alla scala 1:2000 del PI /PAT
- All. H - planimetria catastale alla scala 1:2000 con sovrapposizione catasto storico
- All. - compatibilità idraulica: asseverazione compatibilità (firmatario: geol. Pivetta)
- All. - relazione geologica (firmatario: geol. Pivetta)
- All. - perizia statica;

PRESO atto che il progetto non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione e/o cessione di aree, pertanto non si rende necessario produrre lo schema di convenzione;

PRESO atto che l'area di intervento risulta inserita in un contesto di urbanizzazione consolidata ricadente all'interno del centro storico ed è subordinata, da specifiche schede di comparto e di edifici del "Centro storico di Arzignano" A-2000 comparto C/1 nn. C/1, 4 e 5 ad intervento urbanistico preventivo, anche di iniziativa privata, che preveda la ricomposizione dei fabbricati, preservando la parte dell'antico mulino; con un eventuale compensazione/perequazione urbanistica da riconoscere ai sensi dell'art. 43 delle NTA del PAT, considerando che le aree standard primario e secondario sono già state ricavate dal PI;

PRESO atto che il PUA-PdR proposto, prevede:

- la ricomposizione dell'isolato, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche degli edifici stessi (specie per l'ex Mulino) e delle normative che regolano gli ambiti territoriali del centro storico, riconnettendo i corpi di fabbrica al contesto della Roggia, cui erano storicamente legati, anche mediante la parziale rimozione della sua tombinatura in un'area prossima all'ambito di intervento;
- la parziale demolizione dei fabbricati fatiscenti adiacenti l'antico mulino, fornendo maggior respiro all'edificio stesso, con il recupero della volumetria demolita in sopraelevazione all'edificio lungo Via Pagani nel rispetto di quanto stabilito dalla scheda 4C e della distanza dalla Roggia;
- il cambio d'uso della parte di immobile a destinazione artigianale;
- la modifica del perimetro dell'ambito di intervento del PdR nel rispetto di del limite massimo del 10% rispetto all'ambito definito dal P.I., come previsto all'art. 6 delle NTA-Op del PI, per l'esclusione della cabina Enel identificata al mappale n. 754, di altra proprietà;
- e ancora, la previsione di sfruttare, previa dimostrazione nella fase di progettazione esecutiva, la

L.R. 21/1996 e s.m.i. per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione e l'art. 80 delle NTA-Op del PI per l'introduzione di soluzioni architettoniche innovative;

PRESO atto che, la proposta progettuale, a confronto con le rilevazioni eseguite e le schedature di previsione del PI, prevede il seguente sviluppo urbanistico, come meglio evidenziato nelle tabelle a) per i singoli edifici e b) per l'intero comparto:

Tabella A) previsioni per i singoli edifici									
Edificio:		S. coperta	Volume	Altezza	Edificio:		S. coperta	Volume	Altezza
		(mq)	(mc)	(m)			(mq)	(mc)	(m)
Edificio: 4C (ex scheda PRG 4c)					Edificio: 5C "Mulino" (ex scheda PRG 8c)				
Scheda PI edificio 4/C	stato di fatto	473,00	2249,00	8,50	Scheda PI edificio 5/C	stato di fatto	116,00	695,00	6,00
	stato di progetto *	INV.	INV.	11,00		stato di progetto	--	--	--
	grado di tutela/conservazione	G / scarso				grado di tutela/conservazione	G / scarso		
	categoria di intervento	Ristrutturazione edilizia (R.E.)				categoria di intervento *	Ristrutturazione edilizia (R.E.)		
* La variante 12 al PI, adottata, ha introdotto la DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE									
Rilievo	- porzione Artigianale	120,32	471,74	--	Rilievo	- porzione Artigianale	--	--	--
	- porzione Residenziale	175,90	1827,38	8,40		- porzione Residenziale	106,15	697,76	5,90
	- porzione in demolizione **	145,96	524,28	--		- porzione in demolizione **	--	--	--
	totale	442,18	2823,40	8,40		totale	106,15	697,76	5,90
** con recupero della cubatura per sopraelevazione					** con recupero della cubatura per sopraelevazione				
Progetto PdR		288,65	2951,00	11,00	Progetto PdR		98,48	566,70	5,80
Differenza (PdR-SchedaPI)		-153,53	127,60	2,60	Differenza (PdR-SchedaPI)		-7,67	-131,06	-0,10

Tabella B) previsioni per il comparto				
Ambito C/1 Edifici 4 e 5		S. coperta	Volume	Altezza
		(mq)	(mc)	(m)
Scheda PI ambito	stato di fatto	589,00	2944,00	6,00/8,50
	stato di progetto *	589,00	2944,00	6,00/11,00
	grado di tutela/conservazione	G / scarso		
	categoria di intervento	Ristrutturazione edilizia (R.E.)		
* La V.12 al PI, adottata, prevede la demolizione e nuova costruzione dell'edificio 4C				
Rilievo	- porzione Artigianale	120,32	471,74	--
	- porzione Residenziale	282,05	2525,14	5,90/8,40
	- porzione in demolizione **	145,96	524,28	--
	totale	548,33	3521,16	5,90/8,40
** con recupero della cubatura per sopraelevazione				
Progetto PdR		387,13	3517,70	5,8
Differenza (PdR-SchedaPI)		-161,20	-3,46	-0,10/2,60

PRESO atto che il PUA-PdR in oggetto contiene, nel rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico, precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive;

PRESO atto che la ditta si impegna:

- a versare Euro 5.000 a compensazione dell'intervento per l'accoglimento della proposta;
- a ripristinare eventuali manomissioni dovute agli allacciamenti a reti di servizio e sottoservizi sul suolo pubblico comunale e/o sul suolo demaniale, in accordo con i rispettivi servizi competenti;

VISTI i pareri degli Enti interessati già acquisiti agli atti:

- il permesso di allacciamento rilasciato dalla società Acque del Chiampo Spa in data 21.02.2019, prot. n. 5040/2019 e caricato su istanza al SUAP id. n. 03650830247-18122018-0844 in data 26.02.2019;
- il parere favorevole con prescrizioni del Corpo Intercomunale di Polizia Locale Vicenza Ovest – Sezione viabilità, edilizia e ambiente, espresso in data 16.10.2019 nella seduta n. 10 della Commissione Tecnica Comunale;
- il parere rilasciato dall'Ulss. N. 8 "Berica" – Servizio Igiene e Sanità Pubblica in data 11.11.2019, prot. n. 113593/2019, trasmesso via SUAP il 12.11.2019;
- il parere del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta, rilasciata a seguito dell'aggiornamento della proposta progettuale, dove viene precisato che "(...) *appurato che le opere non vanno ad alterare l'attuale fronte canale, né a peggiorare il regime idraulico esistente, lo scrivente Consorzio dichiara di prendere atto dei suddetti interventi sopra ed in prossimità della Roggia di Arzignano*

(...)”, nota del 12.11.2019, prot. n. 12453/2019 caricata al SUAP in data 14/11/2019;

SENTITO il parere favorevole espresso dalla Commissione Tecnica Comunale nella seduta n. 10 del 16.10.2019;

VISTA la nota, in merito alla Compatibilità Idraulica, del Geologo dott. Umberto Pivetta, presentata al SUAP in data 27.12.2018 nella quale si dichiara che l'intervento non comporta alcuna alterazione del regime idraulico nel territorio;

VISTA la “perizia statica” relativa all'edificio confinante con un immobile adibito a residenza in proprietà ad un'altra ditta, a firma dell'Arch. Lorenzo Frigo, in cui viene relazionato e comprovato dalla documentazione fotografica, lo stato di fatiscenza dell'immobile e pertanto viene richiesto di procedere alla sua demolizione e successiva ricostruzione;

PRESO atto che la ditta attuatrice, dovrà, in sede di presentazione del progetto esecutivo, con formale richiesta di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 380/2001, produrre tutti gli atti e pareri necessari all'intervento, anche relativamente le opere interne ed esterne all'ambito di intervento (es. per il tratto di Roggia per cui è prevista la rimozione della sua tombinatura, parere definitivo se necessario e Autorizzazione Idraulica da parte del Consorzio di Bonifica); mentre, sempre previo l'ottenimento dei pareri necessari, per la sola parte relativa la demolizione dell'immobile fatiscente confinante con un' unità residenziale abitata, potrà valutare di procedere mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001;

CONSTATATO che la proposta per l'urbanizzazione relativa il PUA-PdR in esame appare accettabile;

RITENUTO di accogliere la proposta presentata dalla ditta attuatrice sopra richiamata per la ricomposizione dell'area adottando l'iniziativa con le prescrizioni sopra indicate;

CONSTATATO che lo strumento urbanistico in questione è soggetto all'adozione da parte della Giunta comunale, secondo la procedura definita dall'art. 20 della L.R. n. 11/2004, la quale prevede che entro cinque giorni dall'adozione il piano venga depositato presso la segreteria del Comune per la durata di dieci giorni, decorsi i quali, nei successivi venti giorni, i proprietari degli immobili potranno presentare opposizioni mentre chiunque potrà presentare osservazioni e che dell'avvenuto deposito venga data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e mediante l'affissione di manifesti;

CONSIDERATO che sono stati assolti gli obblighi di pubblicazione in “Amministrazione Trasparente”;

VISTA la Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTI gli artt. 6 e 13 delle Norme Tecniche di Attuazione Operative del vigente P.I..

Quindi,

## **LA GIUNTA COMUNALE**

Udita e condivisa la proposta come formulata dal relatore;

Preso atto dei pareri espressi ed inseriti ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 18.08.2000, n. 267;

Visto il vigente Statuto comunale;

Vista la propria competenza ai sensi del combinato disposto degli articoli 42 e 48 del D.lgs. 267/2000;

Con voti unanimi favorevoli espressi nelle forme di legge:

### **DELIBERA**

- 1) di adottare il PUA-PdR Piano di recupero denominato “Ex Mulino” per parziale demolizione, ristrutturazione e sopraelevazione edifici esistenti in Via O.M. Pagani, identificato in A.T.O. 1.1 del PAT e in Z.T.O. A-2000 del PI, schede A, ambito C1 nn. 4 e 5 e il suo perimetro d’ambito come da proposta elaborata per la ditta attuatrice dall’Arch. Lorenzo Frigo, compreso, l’intervento sulla roggia immediatamente esterno all’ambito del PdR oggetto, composta dalla seguente documentazione:
  - Tav. 1 - rilevato: piante
  - Tav. 2 - dati rilevato, dimostrazione
  - Tav. 3 - rilevato: prospetti sezioni
  - Tav. 4 - piante progetto
  - Tav. 5 - progetto: dati tecnici
  - Tav. 6 - progetto: prospetti
  - Tav. 7 - progetto: sezioni
  - Tav. 8 - rilevato: infrastrutture rilevate
  - Tav. 9 - progetto: infrastrutture reti e sottoservizi
  - Tav. 10 - dimostrazione ambito (PdR rispetto ambito PI)
  - All. A - dimostrazione parcheggi e dati urbanistici del cambio d'uso
  - All. B - dimostrazione superfici esterne
  - All. C - relazione tecnica
  - All. D - norme tecniche di attuazione
  - All. E - prontuario per la mitigazione ambientale
  - All. F - documentazione fotografica
  - All. G - simulazione
  - All. I - estratti Tavole alla scala 1:2000 del PI /PAT
  - All. H - planimetria catastale alla scala 1:2000 con sovrapposizione catasto storico
  - All. - compatibilità idraulica: asseverazione compatibilità (firmatario: geol.Pivetta)
  - All. - relazione geologica (firmatario: geol. Pivetta)
  - All. - perizia statica
- 2) di confermare che il PUA-PdR in oggetto contiene, nel rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico, precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive;
- 3) di confermare che gli interventi edilizi all’interno dell’area ricompresa nel PUA-PdR in parola sono subordinati, trattandosi di interventi in centro storico, all’ottenimento Permesso di Costruire ai sensi dell’art. 20 del D.P.R. 380/2001;
- 4) di confermare che per gli interventi edilizi previsti dal PUA-PdR in oggetto, trattandosi di intervento ricadente in fascia di rispetto idraulica è necessario l’ottenimento dell’Autorizzazione idraulica ai sensi delle vigenti norme di polizia idraulica e, in particolare del R.D. 368/1904, delle deliberazioni della Giunta regionale n. 3260/2002 e n. 2510/2003;

- 5) di prendere atto che il procedimento di formazione, efficacia del piano attuativo è stato determinato ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e ss.mm.ii., prevedendo l'approvazione da parte della Giunta comunale, ai sensi dell'art. n. 5 comma 13 del Decreto Legge 13 maggio 2011 n. 70, con le modifiche introdotte in sede di conversione dalla legge 12 luglio 2011 n. 106;
- 6) di depositare il progetto ed i relativi elaborati entro 5 (cinque) giorni dall'adozione della presente deliberazione presso la Segreteria del Comune, per la durata di 10 (dieci) giorni, decorsi i quali, nei successivi 20 (venti) giorni i proprietari degli immobili potranno presentare opposizioni mentre chiunque potrà presentare osservazioni;
- 7) di pubblicare gli elaborati che compongono il piano nel sito web istituzionale della Città di Arzignano, per la libera consultazione;
- 8) di stabilire che dell'avvenuto deposito sia data notizia nei modi seguenti:
  1. avviso pubblicato nell'Albo Pretorio on-line del Comune di Arzignano;
  2. diffusione telematica a mezzo sito web del Comune di Arzignano;
  3. affissione di manifesti nelle bacheche comunali.
- 9) di dare atto che il Dirigente del Settore Gestione del Territorio dovrà provvedere agli adempimenti conseguenti alla presente deliberazione.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

**IL PRESIDENTE**

**Alessia Bevilacqua**

Documento firmato digitalmente

(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**Pasquale Finelli**

Documento firmato digitalmente

(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)