



CITTA' DI ARZIGNANO

PROVINCIA DI VICENZA

GIUNTA COMUNALE

Verbale di deliberazione n. 186 del 06/09/2021.

OGGETTO: ADOZIONE “PUA-PDL RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA ISOLATO C2-2158 SITO IN LOCALITÀ SAN ZENO, VIA PO-CORNALE”.

L'anno duemilaventuno addì sei del mese di Settembre alle ore 09:15 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, relaziona l'assessore all'edilizia privata e urbanistica, dott. 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 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 n. 1 al PAT è stata approvata in sede di Conferenza di Servizi in data 23/12/2015, 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 21/02/2016;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 28/04/2021 è stata adottata la variante n. 2 al PAT;
- il Primo Piano degli Interventi (PI) è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 28/04/2009;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 11/05/2020 è stata approvata la Variante n. 12 al Piano degli Interventi;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 28/05/2021 è stata adottata la Variante n. 13 al Piano degli Interventi;

VISTA la domanda di approvazione di Piano urbanistico attuativo ai sensi dell'art. 20 della LR 11/2004 presentata al Suap del Comune di Arzignano in data il 26/11/2018, acquisita al protocollo comunale n. 46248, codice ID. BRNVNI62P09A459G-21112018-1206 dalle seguenti ditte, di seguito denominate "ditta attuatrice": **Bernardini Ivano, Bernardini Alessia e Bernardini Luigi e C. Snc.** avente ad oggetto la realizzazione di una Lottizzazione residenziale di iniziativa privata, in località San Zeno, via Po-Cornale, individuata in Z.T.O. C2 isolato n. 2158 del PI e in ATO 2 del PAT, riguardante l'area identificata catastalmente nel Comune di Arzignano al Foglio 16 mappali n. 294, 295, 296, 962, 965, 968, 969, 974, 1580, 1821;

VISTA 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 all'arch. Giovanni Pietro Dalla Costa, con studio in Arzignano, in qualità di professionista incaricato;

VISTA la proposta progettuale e le successive integrazioni redatte dall'arch. Giovanni Pietro Dalla Costa che accolgono i pareri e le prescrizioni ricevute dagli Enti interessati per le rispettive competenze, composte dai seguenti elaborati pervenuti da ultimo al SUAP il 10/06/2021, 29/07/2021, 04/08/2021 e 06/08/2021:

- TAV.1 Inquadramento urbanistico (al Suap il 10/06/2021);
- TAV. 2 estratti PAT (al Suap il 10/06/2021);
- TAV.3 Stato di fatto (al Suap il 10/06/2021);
- TAV.4 Zonizzazione (al Suap in data 29/07/21);
- TAV.5 Aree e standard da cedere (al Suap in data 29/07/21);
- TAV.6 Piano quotato (al Suap in data 29/07/21);
- TAV.7 profili 1-2-3-4 (al Suap in data 29/07/21);
- TAV.8 profili 5-6-7 (al Suap in data 29/07/21);
- TAV.9 profili A-B-C-D (al Suap in data 29/07/21);
- TAV. 10 Fognature-Acquedotto planimetria (al Suap il 10/06/2021);
- TAV.11 Particolari costruttivi (al Suap il 10/06/2021);
- TAV.12 Fognature-Acquedotto profili (al Suap il 10/06/2021);
- TAV.13 Particolari Acquedotto (al Suap il 10/06/2021);
- TAV.14 Pubblica Illuminazione (al Suap in data 06/08/21);

- TAV.15 Fornitura ENEL (al Suap in data 29/07/21);
- TAV.16 Forniture TELECOM (al Suap in data 04/08/21);
- TAV.17 Segnaletica Vigili (al Suap il 10/06/2021);
- TAV.18 Progetto verde pubblico (al Suap in data 29/07/21);
- All. A Convenzione Preliminare Bernardini (al Suap in data 29/07/21);
- All. B NTA (al Suap il 10/06/2021);
- All. C Relazione tecnica illustrativa (al Suap in data 29/07/21);
- All. D Documentazione fotografica (al Suap il 10/06/2021);
- All. E Relazione geologica (al Suap il 10/06/2021);
- All. F Relazione comp. idraulica (al Suap il 10/06/2021);
- All. G Prontuario mitigazione (al Suap il 10/06/2021);
- All. H Computo Metrico Estimativo (al Suap il 10/06/2021);
- All. I Capitolato speciale (al Suap il 10/06/2021);
- All. L Scheda per la verifica facilitata di sostenibilità ambientale (al Suap in data 29/07/21);
- Documentazione Vinca (al Suap il 10/06/2021);
- Pratica Acustica VPCA (al Suap il 10/06/2021);
- Relazione legge 13/89 (al Suap il 10/06/2021);

PRESO ATTO che l'area di intervento è subordinata, da specifica scheda Z.T.O. C2 - isolato n. 2158, ad intervento urbanistico preventivo (IUP) – PUA, di iniziativa privata, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione con la seguente modalità d'intervento: *“vista la carenza di aree a standard nel contesto, si prescrive di raddoppiare la quota di standard da destinare a parcheggio e a verde pubblico. Si dovranno dunque calcolare 7 mq./abitante da destinare a parcheggio e 12 mq./abitante da destinare a verde pubblico. Lo standard a parcheggio potrà essere ricavato nella porzione di C2 oltre via Po”*;

PRESO ATTO che la proposta di Piano di Lottizzazione in oggetto si sviluppa lungo via Po che, attraversando l'ambito di intervento, fungerà da linea di sviluppo e distribuzione principale delle unità abitative, organizzate perlopiù in tipologie uni-bifamiliari e piccole palazzine. Per quanto concerne le opere di urbanizzazione l'intervento prevede la realizzazione di un'ampia area a verde, un'area a parcheggio pubblico, l'allargamento del marciapiede esistente lungo il lato nord di via Po con la creazione di una pista ciclabile che si collegherà con Via San Zeno e, attraverso essa, alla zona degli impianti sportivi, oltre alla realizzazione di una strada di distribuzione interna, chiusa da un cul-de-sac, che rimarrà di proprietà privata per l'accesso ai Lotti 2 e 3, secondo uno sviluppo urbanistico i cui dati principali sono riassunti di seguito nella Tabella A:

Tabella A

DATI URBANISTICI dell'ambito	P.R.G./PI (scheda)	Progetto PUA	Richiesto dal PRC
Perimetro Ambito di intervento (come da scheda 2158)	595	592	10%
Superficie Territoriale (come da scheda 2158) (mq)	8.650		
Superficie catastale (progetto) (mq)		8.347	
Abitanti insediabili scheda ZTO rif. L.R.61/85 (Sup. Ter. in mc/150mc.cad.ab.)	58		
Abitanti insediabili art. 27 del PAT (Sup. Ter. in mc/166 mc.cad.ab.)		51	

OPERE DI URBANIZZAZIONE previste in cessione, Superfici destinate a:	P.R.G./PI (scheda)	Progetto PUA	Richiesto dal PAT
STANDARD URBANISTICO: VERDE PUBBLICO (12mq/ab) (mq)	12 mq /ab.		
di cui -area a verde (mq)	= 696	= 620,00	= 620,00 > 612
STANDARD URBANISTICO: PARCHEGGI (7mq/ab) (mq)	7mq /ab.		
per una superficie pari a (n.)	= 406	= 363,30	= 363,30 > 357
di cui: - n. stalli effettivi per auto, disabili e motocicli		(194,70+168,6)	
per un totale aree a standard (mq)		983,30	969

MARCIAPIEDI, realizzazione ex novo e allargamento esistenti	--	228,50	--
(mq)			
STRADA, collegamento VIA PO con strada privata larg.6,50 m	--	46,50	--
VERDE di risulta (non computato a standard)	--	39,50	--

DATI PARAMETRICI	P.R.G./PI (scheda)	Progetto PUA	per uno sviluppo
Superficie Fondiaria (S.F.) (mq)		6.188,00	
Volume massimo edificabile (V.tot) (mc)	8.650,00	8.347,00	
Altezza massima (H.max) (m)	7,50	7,50	
Indice territoriale (It) (mc/mq)	1		
Indice fondiario (If) (mc/mq)			v. singoli lotti
Rapporto di copertura territoriale (%)	35	47,01	2921,45 mq
Rapporto di copertura fondiario (%)		40	2475,2 mq
Numero massimo dei piani (n.)	3	3	
Numero minimo dei piani (n.)	2	2	

I dati parametrici di ciascun lotto sono evidenziati di seguito nella Tabella B:

Tabella B

lotto n.	1	2	3	totale
Superficie fondiaria (mq)	1731	1986	2471	6188,00
Superficie coperta massima (%)	40	40	40	--
Superficie coperta massima (mq)	692,4	794,4	988,4	2475,20
Altezza (ml)	7,5	7,5	7,5	--
Indice fondiario mc/mq	1,236	1,023	1,690	--
Volume massimo edificabile (mc)	2140	2032	4175	8347,00

CONSIDERATO che il progetto:

- rispetta le previsioni d'ambito stabilite dall'art. 6 delle NTA Operative del Piano degli Interventi, il quale stabilisce che, rispetto al PI, i Piani urbanistici preventivi (PUA) possono prevedere modificazioni del proprio perimetro con il limite massimo del 10 per cento e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e

attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici a servizi;

- b) rispetta il fabbisogno a standard urbanistico stabilito dall'art. 27 delle NTA del PAT "Dimensionamento insediativo e dei servizi e Obiettivi per ATO", il quale prevede, per la destinazione residenziale, a ciascun abitante insediabile l'equivalente di 166 mc;
- c) prevede la cessione di tutte le aree e le opere da realizzare sopra elencate, oltre alle reti di servizi e sottoservizi, fatta eccezione per la strada interna di accesso ai Lotti 2 e 3 che rimarrà in proprietà privata e le aree/opere di mitigazione idraulica che dovranno essere vincolate in modo che ne sia definita l'inedificabilità assoluta, con l'obbligo di conservare la destinazione come opera di drenaggio idraulico nel tempo; inoltre, ogni opera di mitigazione idraulica dovrà essere sottoposta a periodiche ed opportune attività di manutenzione con oneri perpetui a carico della ditta urbanizzante-attuatrice, in modo che questa possa conservare al meglio la propria efficienza, sia nella raccolta che nello smaltimento delle acque meteoriche (artt. 8 e 9 della bozza di Convenzione ed elaborato grafico tav. 10);

VISTI i seguenti pareri degli Enti interessati già acquisiti agli atti:

- parere favorevole in merito alla compatibilità idraulica rilasciato in data 22.02.2021, prot. n. 1903 dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta;
- parere favorevole con condizioni espresso dall'Ufficio del Genio Civile di Vicenza (Pratica Suap n. BRNVNI62P09A459G-19012021-1600) in data 12/04/2021, prot. n. 165289;
- parere favorevole alla realizzazione di scarichi residenziali rilasciato dal Consorzio Acque del Chiampo rilasciato in data 04/06/2021 (pratica Suap n. BRNVNI62P09A459G-21112018-1201);
- parere favorevole riguardante la sistemazione delle aree a verde ricevuto in data 14/06/2021 dal Servizio Ambiente e Paesaggio;
- parere favorevole del Settore Lavori Pubblici e progettazioni agli atti protocollo n. 21066 del 21/05/2019;
- parere del Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'ULSS n. 8 Berica, protocollo n. 64311, pervenuto al SUAP in data 24/06/2019;
- parere viabilistico preventivo del Corpo Intercomunale di Polizia Locale Vicenza Ovest – Sezione viabilità, edilizia e ambiente, rilasciato in data 27/06/2018;
- parere viabilistico del Corpo Intercomunale di Polizia Locale Vicenza Ovest per la valutazione tecnica inerente i due varchi di accesso all'area a parcheggio pubblico prevista in via Po, espresso in data 19/08/2021;
- le specifiche tecniche di E-distribuzione allegate al SUAP in data 26/11/2018;

VISTO lo schema di convenzione presentato al Suap in data 29/07/2021 con la quale sono definiti gli impegni a carico della ditta attuatrice, gli obblighi e le garanzie per l'attuazione del Piano di Lottizzazione in parola;

PRESO ATTO che è stata presentata la Scheda per la verifica facilitata di sostenibilità ambientale contenente le informazioni necessarie per la valutazione degli eventuali impatti significativi sull'ambiente, agli atti del Suap in data 29/07/2021;

RITENUTO di accogliere la proposta progettuale presentata dalla ditta attuatrice sopra richiamata per l'urbanizzazione dell'area e di adottare il "PUA-PdL residenziale di iniziativa privata isolato C2-2158 sito in località San Zeno, via Po-Cornale";

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

VISTO il Piano di Assetto del Territorio (PAT) vigente della città di Arzignano;

VISTI gli artt. 6 e 9 delle Norme di Attuazione Operative del vigente Piano degli Interventi (P.I.);

Quindi,

LA GIUNTA COMUNALE

Udita e condivisa la proposta come formulata dal relatore;

Visto l'art. 5, comma 13, lett. b), del D.L. n. 70/2011 che ha attribuito alla Giunta comunale la competenza per l'approvazione dei Piani Attuativi comunque denominati e compatibili con lo strumento urbanistico generale;

Sentita la Commissione Tecnica Comunale che ha espresso parere favorevole con prescrizioni nella seduta n. 3 del 03/04/2019;

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

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

Con voti unanimi espressi nei modi e nelle forme di legge:

DELIBERA

1. di adottare, ai sensi dell'art. 20 della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, il "PUA-PdL residenziale di iniziativa privata isolato C2-2158, sito in località San Zeno, via Po-Cornale" e il suo perimetro d'ambito, a seguito dell'istanza presentata al Suap del Comune di Arzignano il 26/11/2018 dalla ditta attuatrice indicata in premessa, acquisita al protocollo comunale n. 46248, integrata da ultimo al Suap il 10/06/2021, 29/07/2021, 04/08/2021 e 06/08/2021, come da proposta progettuale a firma dell'arch. Giovanni Pietro Dalla Costa, composta dai seguenti elaborati allegati alla presente per formarne parte integrante e sostanziale:

- TAV.1 Inquadramento urbanistico (al Suap il 10/06/2021);
- TAV. 2 estratti PAT (al Suap il 10/06/2021);
- TAV.3 Stato di fatto (al Suap il 10/06/2021);
- TAV.4 Zonizzazione (al Suap in data 29/07/21);
- TAV.5 Aree e standard da cedere (al Suap in data 29/07/21);
- TAV.6 Piano quotato (al Suap in data 29/07/21);
- TAV.7 profili 1-2-3-4 (al Suap in data 29/07/21);
- TAV.8 profili 5-6-7 (al Suap in data 29/07/21);
- TAV.9 profili A-B-C-D (al Suap in data 29/07/21);
- TAV. 10 Fognature-Acquedotto planimetria (al Suap il 10/06/2021);
- TAV.11 Particolari costruttivi (al Suap il 10/06/2021);
- TAV.12 Fognature-Acquedotto profili (al Suap il 10/06/2021);
- TAV.13 Particolari Acquedotto (al Suap il 10/06/2021);
- TAV.14 Pubblica Illuminazione (al Suap in data 06/08/21);
- TAV.15 Fornitura ENEL (al Suap in data 29/07/21);
- TAV.16 Forniture TELECOM (al Suap in data 04/08/21);
- TAV.17 Segnaletica Vigili (al Suap il 10/06/2021);
- TAV.18 Progetto verde pubblico (al Suap in data 29/07/21);
- All. A Convenzione Preliminare Bernardini (al Suap in data 29/07/21);
- All. B NTA (al Suap il 10/06/2021);

- All. C Relazione tecnica illustrativa (al Suap in data 29/07/21);
- All. D Documentazione fotografica (al Suap il 10/06/2021);
- All. E Relazione geologica (al Suap il 10/06/2021);
- All. F Relazione comp. idraulica (al Suap il 10/06/2021);
- All. G Prontuario mitigazione (al Suap il 10/06/2021);
- All. H Computo Metrico Estimativo (al Suap il 10/06/2021);
- All. I Capitolato speciale (al Suap il 10/06/2021);
- All. L Scheda per la verifica facilitata di sostenibilità ambientale (al Suap in data 29/07/21);
- Documentazione Vinca (al Suap il 10/06/2021);
- Pratica Acustica VPCA (al Suap il 10/06/2021);
- Relazione legge 13/89 (al Suap il 10/06/2021);

2. di confermare che la realizzazione delle opere di urbanizzazione, a cura e spese della ditta attuatrice, è subordinata all'ottenimento del Permesso di costruire ai sensi dell'art. 20 del DPR 380/01 previa sottoscrizione della convenzione urbanistica;

3. dare atto che gli interventi edilizi all'interno dell'area ricompresa nel PUA-PdL in parola sono subordinati all'ottenimento di idoneo Permesso di Costruire;

4. di dare atto che il Piano di Lottizzazione in argomento sarà approvato con le modalità di cui all'art. 20 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modifiche e integrazioni;

5. di depositare il Piano ed i relativi elaborati entro cinque giorni dall'adozione della presente deliberazione presso la Segreteria del Comune, per la durata di dieci giorni, decorsi i quali, nei successivi 20 (venti) giorni i proprietari degli immobili potranno presentare opposizioni, mentre chiunque potrà formulare osservazioni;

6. di pubblicare gli elaborati che compongono il Piano nel sito web istituzionale della Città di Arzignano e nella sezione "Amministrazione Trasparente/Pianificazione e governo del territorio" per la libera consultazione;

7. di stabilire che dell'avvenuto deposito del Piano sia data notizia nei modi seguenti:

- avviso pubblicato nell'Albo Pretorio on-line del Comune di Arzignano;
- diffusione telematica a mezzo sito web del Comune di Arzignano;
- affissione di manifesti nelle bacheche comunali;

8. di dare atto che il Dirigente dell'Area Gestione del Territorio provvederà agli adempimenti conseguenti alla presente deliberazione come previsti dalla LR n. 11/2004.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

Alessia Bevilacqua

Documento firmato digitalmente

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

Pasquale Finelli

Documento firmato digitalmente

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