

Reg. Delibera N° 14
Prot. N.
Seduta del 27/01/2009

Originale



COMUNE DI MAROSTICA

Provincia di Vicenza

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: ADOZIONE 2^ VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
"L'OPIFICIO" IN VIALE VICENZA A MAROSTICA**

L'anno duemilanove, addì ventisette del mese di gennaio, nella Sala Giunta alle ore 16.00, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita sotto la presidenza del Vice Sindaco dott. Lorenzo Bertacco la Giunta Comunale.

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale Il Segretario Generale Dott.ssa Stefania Di Cindio.

Intervengono i Signori:

<u>Cognome e Nome</u>	carica amministrativa	Presenti
Bertazzo prof. Alcide	SINDACO	NO
Bertacco dott. Lorenzo	VICE-SINDACO	SI
Scettro rag. Gianni	ASSESSORE	NO
Casagrande Alessandro	ASSESSORE	SI
Marcon rag. Giovanni	ASSESSORE	SI
Cuman prof.ssa Maria Angela	ASSESSORE	NO
Bucco geom. Simone	ASSESSORE	SI

PRESENTI: 4

ASSENTI: 3

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento:

**OGGETTO: ADOZIONE 2^ VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
"L'OPIFICIO" IN VIALE VICENZA A MAROSTICA**

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

- Che il Piano di Lottizzazione "L'Opificio" n. 51 di iniziativa privata, è localizzato in zona D2.2 tra Viale Vicenza-SS248 e Via dell'Industria a Marostica, con destinazione industriale artigianale, direzionale e commerciale di espansione, individuato catastalmente al Fg. 12 di Marostica, mappali n. 180-325-701-764-808-809-1030sub1-1031-1032-1034-1039-114 - 1036 -1037-1038 - 143 - 1035;
- Che il Piano di Lottizzazione "L'Opificio" è stato approvato con D.C.C. n. 64 del 27.07.2000, e modificato con una prima variante, inerente i lavori di sistemazione della Roggia Marosticana, approvata con D.C.C. n.3 del 20.02.2002 con prescrizione di rispettare le indicazioni dell'uff. LLPP, del Corpo di Polizia municipale, di Brenta Servizi e di depositare la relazione geologica;
- Che è stata stipulata una convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in data 22.01.2003 con n. 10.966 di rep. E n. 34.767 di racc. del Notaio Fietta Giuseppe di Bassano del Grappa, registrata il 04.02.2003 al n. 279 mod. 1;
- Che con Concessione Edilizia n.17757 del 13.05.03 sono state realizzate parte delle opere di urbanizzazione relative alla nuova inalveazione di un tratto della Roggia Marosticana, l'accesso viario alla lottizzazione da Viale Vicenza SS 248, pista ciclabile e aiuola spartitraffico lungo Viale Vicenza, la rete fognaria delle acque nere lungo Via dell'Industria, e sottoservizi del comparto B;
- Che con Permesso di Costruire n. 51/P/compB del 14/06/2008, con inizio lavori il 22/01/08 prot. 960, si autorizza il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria come previste dal Piano approvato con DCC n. 3/2002 e dalla convenzione stipulata il 22.01.2003;

PRESO ATTO che con domanda pervenuta il 15.05.2007 prot. 7555, le ditte lottizzanti Colpo Alfonso "Nord Investimenti", Bordignon Piergiuseppe "Tecno Srl", e Bertolin Antonio, chiedono l'approvazione di una seconda variante al piano di lottizzazione "L'Opificio" ;

DATO ATTO che la ditta "Nord Investimenti" rappresentata da Colpo Alfonso, ha ceduto le aree di proprietà alla Banca Popolare di Marostica che intende insediarvi la propria sede; e che la ditta "Tecno .- s.r.l. - Costruzioni generali" rappresentata da Bordignon Piergiuseppe, ha un contratto di locazione finanziaria e di mandato senza rappresentanza con "Agrileasing Banca per il Leasing delle banche di credito cooperativo/casse rurali ed artigiane S.p.a", proprietaria dei terreni, dove si stabilisce che alla "Tecno S.r.L" in qualità di ditta utilizzatrice spetta ogni decisione e azione relativa alle opere (progettazione, ottenimento dei permessi, autorizzazioni, esecuzione opere...);

VISTO che la variante modifica l'impianto urbanistico del piano riducendo il numero dei lotti da cinque a tre lotti ed eliminando l'anello stradale della lottizzazione, con conseguente adeguamento dei sottoservizi alla nuova distribuzione; rimane invariato il comparto "B" con accesso su via dell'Industria (di proprietà "Agrileasing" e "Tecno srl"), viene ridotto il lotto ad angolo tra Viale Vicenza e Via dell'Industria (Comparto A lotto B di A. Bertolin), e si crea un terzo lotto di ampie dimensioni (Comparto A lotto A Banca Popolare di Marostica) che utilizza l'accesso da Viale Vicenza, autorizzato dalla Provincia.

PRESO ATTO che per il comparto "A", lotti "A" e "B", sono previste destinazioni d'uso

direzionale e commerciale con reperimento di standard a parcheggio pubblico da considerarsi come opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri, e con pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, e che pertanto deve essere sottoscritta una nuova convenzione urbanistica del piano;

VALUTATO che solo per il comparto "B", relativo al lotto "C", saranno completate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo totale degli oneri, con verifica sul costo delle opere di urbanizzazione secondaria dichiarato nel computo metrico estimativo della presente variante, e in conformità a quanto previsto dalla convenzione del 2003;

CONSIDERATO che la polizza fidejussoria prevista dalla nuova convenzione per le nuove opere, garantirà anche le spese relative alle opere di urbanizzazione già realizzate;

PRESO ATTO che tra la Banca Popolare di Marostica e il sig. Stefano Crestani, utilizzatore dell'area identificata catastalmente al foglio 12 di Marostica mappale n. 1321 di proprietà di "Agrileasing", che nella ricognizione di questa variante ricade parzialmente, per una minima porzione (pari allo 0,0018 % circa della superficie territoriale), all'interno del perimetro di piano, è stata sottoscritta una scrittura privata depositata agli atti, in cui si conviene che verranno adeguati i confini catastali alla realtà esistente della recinzione, estranea al perimetro di piano, mediante frazionamento e atto di permuta non oneroso tra le parti e che il sig. Crestani rinuncia al proprio diritto edificatorio;

VISTO che entro la data prevista per la presentazione di osservazioni, definita con l'avviso di avvio del procedimento del 8.01.09 prot. 230, ai sensi del comma 2 art. 11 DPR del 8.06.2001 n. 327, il sig. Crestani non ha presentato alcuna osservazione alla variante del piano di cui alla presente convenzione;

PRESO ATTO che la Banca Popolare di Marostica, in alternativa alla costituzione di un consorzio con il sig. Bertolin per il comparto "A", ha depositato una dichiarazione unilaterale d'obbligo con cui si impegna a garantire l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del comparto "A" e gli adempimenti previsti fino al collaudo fino allo svincolo della polizza fidejussoria come previsto nella convenzione urbanistica;

CONSIDERATO che nel rispetto di quanto già previsto dal Piano di Lottizzazione "L'opificio" vigente, la nuova variante al piano garantisce con dichiarazione sottoscritta dalla Banca Popolare di Marostica depositata agli atti, l'accesso da pubblica via al passo carraio esistente nella recinzione della zona D1/10 di PRG identificata catastalmente al fg.12 di Marostica mappali 810 e 817;

DATO ATTO che la Commissione Consigliere Urbanistica e Territorio si è espressa con i seguenti pareri:

- il 2/07/2007 ha espresso un parere preliminare favorevole, approvando di massima l'impostazione del piano;
- il 22/04/2008, ha espresso parere favorevole al piano con prescrizioni integrate nelle norme tecniche del piano ed in particolare: "i parcheggi esterni in prossimità dello sportello bancario e del bar devono essere vincolati ad uso pubblico e siano reperiti in misura maggiore"
- il 08/05/2008 la commissione concorda con quanto relazionato dalla Banca Popolare di Marostica e quindi modifica il parere precedente, eliminando l'obbligo di reperire il parcheggio pertinenziale del bar (e della filiale). Si prenda atto che il bar, una volta dovesse essere pubblico e non a servizio interno della Banca, dovrà prevedere viabilità e parcheggi pubblici nelle pertinenze del bar medesimo; questa specifica deve essere inserita nelle norme

- tecniche di attuazione del piano.
- il 26/01/2009 la commissione concorda con la stesura finale del piano.

PRESO ATTO che la specifica richiesta dalla commissione urbanistica è stata trascritta nelle norme del piano e anche tra gli obblighi previsti per la ditta lottizzante nella bozza di convenzione urbanistica;

CONSIDERATO che la Commissione Edilizia Integrata, riunitasi il 10.04.08, ha espresso parere favorevole al piano, anche per il vincolo paesaggistico, con le seguenti prescrizioni: sia acquisita l'autorizzazione allo scarico in roggia delle acque reflue, si chiede la conferma del nullaosta provinciale per l'uscita lungo la strada statale secondo il nuovo carico urbanistico, sia richiesto il parere di rischio idraulico.

ACQUISITI i pareri favorevoli di competenza comunali, i nulla osta degli enti gestori delle reti tecnologiche Etra e Enel, dichiarazione del progettista per le reti del gas e del telefono in quanto allacciamenti, rinnovata l'autorizzazione della Provincia per l'accesso carraio dalla SS 248, confermata dal Consorzio di Bonfica Pedemontano Brenta l'autorizzazione idraulica per lo scarico in roggia delle acque reflue, con le seguenti prescrizioni:

- così come previsto dall'elaborato di valutazione di compatibilità idraulica, redatto dal geologo Dott. Luigi Stevan di Marostica, dovrà essere asservito al parcheggio pubblico un sistema di pozzi drenanti, adeguatamente dimensionati alle portate di acque meteoriche da smaltire determinando così l'invarianza idraulica come stabilito dalle direttive regionali in merito di mitigazione idraulica (DGRV 3637/2002 e DGRV 1322/2006)
- i lottizzanti devono assumersi l'impegno della manutenzione dei manufatti nel tempo

PRESO ATTO che ad integrazione della relazione geologico-tecnica del 18.03.02 in vigore, è stata redatta una relazione geologica sul dimensionamento dei sistemi di dispersione delle acque meteoriche delle aree adibite a parcheggio pubblico, agli atti, per la verifica di compatibilità idraulica, e che nel progetto sono stati predisposti due pozzi perdenti nei parcheggi a nord della lottizzazione, dimensionati in funzione alle indicazioni del geologo come dichiarato dal progettista del piano, e che la convenzione prevede l'obbligo per la ditta lottizzante della manutenzione dei pozzi perdenti;

CONSIDERATO che l'area è soggetta a vincolo idrogeologico e paesaggistico-ambientale per la presenza della roggia Marosticana a cielo aperto è che l'autorizzazione Paesaggistico-ambientale deve essere trasmessa alla Soprintendenza che si esprime nel termine di 60 gg dal ricevimento, con procedura di silenzio assenso e potere di annullamento del provvedimento in oggetto.

VISTA la documentazione depositata agli atti composta dagli elaborati di seguito elencati che sostituiscono i precedenti approvati con DCC n.3/2002:

- Relazione tecnica illustrativa
- Relazione .dichiarazione in merito al prontuario di mitigazione ambientale
- Relazione –dichiarazione per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche
- Dichiarazione del progettista sostitutiva dei pareri degli enti gestori del gas e del telefono in quanto sono allacciamenti
- Dichiarazione del progettista che specifica che il piano non ha bisogno di una cabina elettrica interna
- Dimensionamento dei sistemi di dispersione delle acque meteoriche della superficie adibita a parcheggio pubblico
- Dichiarazione del progettista sulla conformità del dimensionamento dei pozzi perdenti.
- Documentazione fotografica
- Norme Tecniche di Attuazione

- Bozza di convenzione
- Relazione Paesaggistica
- Computo Metrico Estimativo
- Tav. 1 Planimetria
- Tav. 2 Planimetria e sezioni
- Tav. 3 Spostamento Roggia Marosticana – stato approvato/progetto
- Tav. 4 Particolari spostamento Roggia Marosticana – stato approvato/progetto
- Tav. 5 Individuazione lotti e aree ad uso pubblico
- Tav. 6 Aree Standards
- Tav. 7 Viabilità
- Tav. 8 Reti Tecnologiche – Illuminazione Pubblica
- Tav. 9 Reti Tecnologiche – fognature acque nere
- Tav.10 Reti Tecnologiche – Nuovo tratto fognature acque nere
- Tav.11 Reti Tecnologiche – fognature acque meteoriche
- Tav.12 Reti Tecnologiche – Enel Telefonia
- Tav.13 Reti Tecnologiche – Acquedotto e gas
- Tav.14 Accesso alla lottizzazione
- Tav.15 Individuazione comparti
- Scrittura privata di adeguamento dei confini tra Banca Popolare di Marostica e Crestati Stefano
- Dichiarazione unilaterale d'obbligo della Banca Popolare di Marostica, proprietaria del lotto "A", di impegno alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione del comparto "A" (in alternativa alla costituzione di un consorzio con la proprietà del lotto "B");
- Dichiarazione unilaterale d'obbligo della Banca Popolare di Marostica di impegno a garantire l'accesso alla proprietà del sig. Viero, allibrata al fg. 12 di Marostica mappali 1039 e 180, dalla pubblica via in sede di progetto edilizio.
- Dichiarazione del Sig. Crestati di accordo con la Banca Popolare di Marostica, sulla rettifica dei confini e sulla rinuncia dei propri diritti edificatori (0,0018 % circa della superficie territoriale)

DATO ATTO che la domanda è stata presentata dagli aventi titolo, così come previsto dall'art. 20 comma 6 della L.R. 11/2004;

CHE suddetto piano ai sensi dell' art. 20 della L.R.11/2004 deve essere adottato dalla Giunta comunale, pubblicato, soggetto ad osservazioni, e successivamente approvato dal Consiglio Comunale, anche nel caso in cui il Comune non sia dotato di P.A.T.;

CONSIDERATO che il Comune è ora sprovvisto di PPA scaduto il 27/10/2003 e non obbligato alla sua formazione fino alle disposizioni che interverranno in base alla nuova legge urbanistica regionale;

VISTA la L.R. 61/85;

VISTA la L.R. 23/99;

VISTI gli articoli 19, 20 della L.R. 11/2004;

ACQUISITI sulla proposta di deliberazione, il parere favorevole , espresso per quanto di competenza del responsabile dell' Area 4^ Sviluppo Territorio – Urbanistica ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs 267/2000, nonché il visto di conformità a leggi, statuto e regolamenti espresso dal Segretario Comunale ai sensi dell'art. 97, comma 2 del D.Lgs 267/2000 e dall'art. 65 comma 3° del vigente statuto comunale.

Con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge

DELIBERA

1. di adottare ai sensi dell'art. 20 della L.R. 1172004 la 2^a variante al Piano di Lottizzazione "L'Opificio" n. 51 a destinazione industriale artigianale, direzionale e commerciale di espansione, in un'area posta tra Viale Vicenza e Via dell'Industria costituito dai seguenti elaborati depositati agli atti:
 - Relazione tecnica illustrativa
 - Relazione .dichiarazione in merito al prontuario di mitigazione ambientale
 - Relazione –dichiarazione per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche
 - Dichiarazione del progettista sostitutiva dei pareri degli enti gestori del gas e del telefono in quanto sono allacciamenti
 - Dichiarazione del progettista che specifica che il piano non ha bisogno di una cabina elettrica interna
 - Dimensionamento dei sistemi di dispersione delle acque meteoriche della superficie adibita a parcheggio pubblico
 - Dichiarazione del progettista sulla conformità del dimensionamento dei pozzi perdenti.
 - Documentazione fotografica
 - Norme Tecniche di Attuazione
 - Bozza di convenzione
 - Relazione Paesaggistica
 - Computo Metrico Estimativo
 - Tav. 1 Planimetria
 - Tav. 2 Planimetria e sezioni
 - Tav. 3 Spostamento Roggia Marosticana – stato approvato/progetto
 - Tav. 4 Particolari spostamento Roggia Marosticana – stato approvato/progetto
 - Tav. 5 Individuazione lotti e aree ad uso pubblico
 - Tav. 6 Aree Standards
 - Tav. 7 Viabilità
 - Tav. 8 Reti Tecnologiche – Illuminazione Pubblica
 - Tav. 9 Reti Tecnologiche – fognature acque nere
 - Tav.10 Reti Tecnologiche – Nuovo tratto fognature acque nere
 - Tav.11 Reti Tecnologiche – fognature acque meteoriche
 - Tav.12 Reti Tecnologiche – Enel Telefonia
 - Tav.13 Reti Tecnologiche – Acquedotto e gas
 - Tav.14 Accesso alla lottizzazione
 - Tav.15 Individuazione comparti
 - Scrittura privata di adeguamento dei confini tra Banca Popolare di Marostica e Crestati Stefano
 - Dichiarazione unilaterale d'obbligo della Banca Popolare di Marostica, prorpeitaria del lotto "A", di impegno alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione del comparto "A" (in alternativa alla costituzione di un consorzio con la proprietà del lotto "B");
 - Dichiarazione unilaterale d'obbligo della Banca Popolare di Marostica di impegno a garantire l'accesso alla proprietà del sig. Viero, allibrata al fg. 12 di Marostica mappali 1039 e 180, dalla pubblica via in sede di progetto edilizio.
 - Dichiarazione del Sig. Crestati di accordo con la Banca Popolare di Marostica, sulla rettifica dei confini e sulla rinuncia dei propri diritti edificatori (0,0018 % circa della superficei territoriale)
2. di prescrivere che l'approvazione della variante al piano soggetto a vincolo idrogeologico e paesaggistico, potrà avvenire solo dopo il rilascio del parere della Soprintendenza dei Beni Paesaggistici, o trascorsi 60 gg dal ricevimento dell'autorizzazione Paesaggistico-ambientale con procedura di silenzio assenso.

3. di prescrivere che per l'approvazione della variante al piano deve essere depositato il calcolo illuminotecnico della rete di illuminazione pubblica, e per il rilascio del Permesso di Costruire, il calcolo illuminotecnico della rete di illuminazione con linea privata sulle aree a vincolo d'uso pubblico;
4. di prescrivere che, prima dell'approvazione della variante al piano, sia verificata la legittimità della dichiarazione di rinuncia dei diritti edificatori, sottoscritta dal sig. Stefano Crestani in data 26/01/09 in qualità di utilizzatore, depositata agli atti, e in caso di non legittimazione è necessario sia acquisito specifico atto di rinuncia firmato dalla ditta proprietaria. Si demanda all'ufficio comunale competente di notificare la presente prescrizione.
5. di pubblicare all'albo pretorio del Comune la comunicazione dell'adozione della 2^ variante Piano di Lottizzazione "L'Opificio" con conseguente deposito per giorni 10 presso gli uffici comunali, e possibilità di presentare osservazioni/opposizioni per i successivi 20 giorni;
6. di demandare al Consiglio Comunale la successiva approvazione del della 2^ variante Piano di Lottizzazione "L'Opificio" così come prevede l'art. 20 comma 4 della L.R. 11/2004;
7. di stabilire in anni 10 l'efficacia del piano dalla data di approvazione da parte del Consiglio Comunale, salvo eventuale proroga da parte del C.C di ulteriori 5 anni, così come stabilito dall'art.20 commi 9-10-11 della L.R.11/2004 e di dichiarare la pubblica utilità delle opere in esso previste;
8. di dichiarare la presente delibera immediatamente esecutiva ai sensi del 4^ comma dell'art. 134 del D. Lgs. n. 267/2000.

Oggetto : ADOZIONE 2^ VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "L'OPIFICIO" IN VIALE VICENZA A MAROSTICA

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. approvato con D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Marostica, li 26/01/2009

Il Responsabile del SETTORE
URBANISTICA-SVILUPPO TERRITORIO
arch. Laura Carbognin

PARERE DI CONFORMITA'

La proposta di deliberazione è conforme alle norme legislative, statuarie e regolamentari. Il presente parere è reso nell'ambito delle funzioni consultive e di assistenza agli organi dell'Ente, di cui all'art. 97, comma 2, del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267 e art. 65, comma 3, dello Statuto Comunale.

Marostica, li 27/01/2009

Il Segretario Generale
Dott.ssa Stefania Di Cindio

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente
dott. Lorenzo Bertacco

Il Segretario Generale
Dott.ssa Stefania Di Cindio

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE

Certifico io sottoscritto SEGRETARIO GENERALE che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il : _____ ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi ai sensi del 1° comma dell' art. 124 del D. Lgs. Nr. 267 del 18/08/2000 (T.U.E.L.).

Il Segretario Generale
Dott.ssa Stefania Di Cindio

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto SEGRETARIO GENERALE, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

che la presente deliberazione:

- ☐ è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune in data _____ e che contro la stessa non è stato presentato alcun ricorso.
- ☐ è divenuta esecutiva il _____ per decorrenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione, ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.
- ☒ è stata dichiarata immediatamente eseguibile.

Il Segretario Generale
Dott.ssa Stefania Di Cindio

- ☐ Segretario
- ☐ Ufficio personale
- ☐ Servizi Sociali
- ☐ Servizi Demografici
- ☐ C.e.d.
- ☐ Ufficio Cultura e Biblioteca
- ☐ Ufficio Segreteria e Contratti

- ☐ Area 1^ Affari Generali
- ☐ Area 2^ Economico Finanziaria
- ☐ Area 3^ Lavori Pubblici
- ☐ Ufficio Progettazione
- ☐ Area 4^ Sviluppo del Territorio – Urbanistica
- ☐ Vigili
- ☐ Protezione Civile
- ☐ Unione dei Comuni