



Ufficio: URBANISTICA

**PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE DEL 21-10-16 N.120**

**Oggetto: VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA -  
AREE ERP, DENOMINATO "BOSCO URBANO" ADOTTATO CON D.G.C. 125/2015.  
APPROVAZIONE**

Soggetta a Controllo

Immediatamente eseguibile

Soggetta a ratifica

**PARERE: IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA**

Il Responsabile del servizio interessato  
Scantamburlo Giovanni

**PARERE: IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE**

Il Responsabile dei servizi finanziari  
Nacchi Annalisa

**PARERE: ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' ALLA NORMATIVA VIGENTE, ALLO STATUTO ED AI  
REGOLAMENTI**

Il Segretario Generale  
Piras Guido

Andreotti Patrizia

Sindaco

Mazzetto Lidia

Vice Sindaco

Zen Gianni

Assessore

Dini Alessandra

Assessore

Rigo Andrea

Assessore

Premesso che:

Il Comune di Noale ha adottato, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 125 del 04/12/2015, ai sensi dell'art.20 della L.R. 11/2004, la Variante al Piano di Lottizzazione residenziale, di iniziativa privata, denominato "Via Ippolito Nievo, Aree ERP", ri-denominato "Bosco Urbano", presentata in data 25/09/2015 con prot. 21099 dalla ditta Fincos Cinque srl e redatto dall'Arch. Maurizio Malvestio, per l'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Noale al foglio 8 mappali n. 52, 1140, 1142, 1143, per una superficie territoriale di mq 21.103;

Il piano è proposto da un'unica ditta proprietaria e con un unico ed unitario intervento che comprende l'intero ambito adottato;

L'ambito di intervento del Piano di Lottizzazione adottato, ricomprende le zone territoriali omogenee *C2-1/010 PEEP, F/074 e viabilità di progetto* del vigente P.R.G.. L'art. 12 lett. b) delle N.T.A. del vigente P.R.G. "*Piano per Edilizia economica Popolare, E.R.P. e Piano per gli Insediamenti Produttivi*", prevede "*<<...Le aree PEEP con indice 1,2 possono essere trasformate in ERP con indice 1,2, con obbligo di cessione del 20 per cento di volumetria in area già urbanizzata...>>*";

La variante adottata conferma, attraverso lo schema di convenzione, la previsione di cessione gratuita di un lotto completamente urbanizzato e della relativa volumetria (lotto n.3 - mc 3339), in osservanza della previsione di cui all'art. 20 delle N.T.A. e, ai sensi dell'art.5 bis della bozza di convenzione, prevede la cessione gratuita del lotto citato, "*<<... frazionato a cura e spese della Ditta lottizzante, avverrà contestualmente alla cessione delle aree e delle opere.... E' fatta salva la possibilità, per l'Amministrazione Comunale, di ottenere la preventiva cessione, per proprie esigenze, del lotto E.R.P. n.,3 entro n. 30 giorni dalla sua richiesta...>>*";

L'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., prescrive che "*<<...l'attuazione della C2-1/010 è vincolata alla cessione gratuita al Comune dell'area F/074..>*".

La delibera di G.C. n. 125/15 e gli atti relativi al suddetto Piano di Lottizzazione, sono stati depositati presso la segreteria del Comune per la durata di 10 (dieci) giorni a partire dalla data di pubblicazione dell'avviso all'albo pretorio (15/12/2015), come previsto dall'art. 20 della L.R. 11/2004;

Rilevato che la procedura per l'approvazione dei piani urbanistici attuativi, con l'entrata in vigore della L.R. 23/04/2004 n. 11 "*Norme per il governo del territorio*" viene disposta dall'art. 20, con l'adozione del piano da parte della Giunta Comunale e successiva approvazione di competenza della stessa Giunta Comunale, dopo l'avvenuto deposito, pubblicazione ed eventuali controdeduzioni da valutare nella stessa seduta della Giunta Comunale;

Nel periodo successivo al deposito previsto dall'art. 20 della L.R. 11/04 non sono pervenute osservazioni, come da certificazione del funzionario incaricato in data 19/02/2016 prot. n. 3956, agli atti dell'ufficio;

A seguito di richiesta inoltrata dalla ditta proponente in data 10/02/2016, la Commissione Regionale VAS, con parere motivato n. 100 in data 20 Aprile 2016 si è espressa ritenendo di *non assoggettare alla procedura VAS il Piano di Lottizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica denominato "Bosco Urbano"*, con le seguenti prescrizioni da ottemperarsi in sede di attuazione:

- *devono essere messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal RAP;*
- *devono essere recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali sopra riportati, nonché le prescrizioni VIncA precedentemente evidenziate...;*

Parte delle opere di urbanizzazione ricade in fascia di rispetto ferroviario e conseguentemente, a seguito di sottoscrizione di atto d'obbligo in favore di *R.F.I. - Rete Ferroviaria Italiana*, in data 13/09/2016 da Malvestio Maurizio in qualità di presidente del Consiglio di Amministrazione della società Fincos Cinque srl, presso il notaio Roberto Paone di Camposampiero, rep. N. 100570, registrato a Padova<sup>2</sup> il 19/09/2016 al n. 14850 serie 1T, la società *R.F.I.- Rete Ferroviaria Italiana*, con nota del 03/10/2016, agli atti con prot. 23196 del 10/10/2006 (comprensiva di n. 4 tavole grafiche), ha autorizzato la società Fincos Cinque srl, a realizzare le opere di urbanizzazione per la variante al piano di lottizzazione di edilizia residenziale pubblica "Bosco Urbano";  
Ciò premesso,

## LA GIUNTA COMUNALE

Udita la relazione dell'assessore all'urbanistica,

RICHIAMATA la propria Deliberazione n. 125 del 04/12/2015, di adozione della Variante al Piano di Lottizzazione residenziale, di iniziativa privata, denominato "Via Ippolito Nievo, Aree ERP", ridenominato "Bosco Urbano", presentato in data 25/09/2015 con prot. 21099 dalla ditta Fincos Cinque srl e redatto dall'Arch. Maurizio Malvestio, per l'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Noale al foglio 8 mappali n. 52, 1140, 1142, 1143, per una superficie territoriale di mq 21.103, per come integrato e modificato in data 15/09/2016 con prot. 20849;

DATO ATTO che la delibera di G.C. n. 125/15 e gli atti relativi al suddetto Piano di Lottizzazione, sono stati depositati presso la segreteria del Comune per la durata di 10 (dieci) giorni a partire dalla data di pubblicazione dell'avviso all'albo pretorio (15/12/2015), come previsto dall'art. 20 della L.R. 11/2004;

VISTO che nel periodo successivo al deposito previsto dall'art. 20 della L.R. 11/04 non sono pervenute osservazioni, come da certificazione del funzionario incaricato in data 19/02/2016 prot. n. 3956, agli atti dell'ufficio;

RILEVATO che la procedura per l'approvazione dei piani urbanistici attuativi, con l'entrata in vigore della L.R. 23/04/2004 n. 11 "*Norme per il governo del territorio*" viene disposta dall'art. 20, con l'adozione del piano da parte della Giunta Comunale e successiva approvazione di competenza della stessa Giunta Comunale, dopo l'avvenuto deposito, pubblicazione ed eventuali controdeduzioni da valutare nella stessa seduta della Giunta Comunale;

VISTO il "*Regolamento per la realizzazione delle aree destinate ad Edilizia Residenziale Pubblica*", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 28/09/2011;

DATO ATTO che la variante al piano attuativo conferma, attraverso lo schema di convenzione la previsione di cessione gratuita di un lotto completamente urbanizzato e della relativa volumetria (lotto n.3 - mc 3339), in osservanza della previsione di cui all'art. 20 delle N.T.A. e che ai sensi dell'art.5 bis della bozza di convenzione si prevede la cessione gratuita del lotto citato, "*<<... frazionato a cura e spese della Ditta lottizzante, avverrà contestualmente alla cessione delle aree e delle opere.... E' fatta salva la possibilità, per l'Amministrazione Comunale, di ottenere la preventiva cessione, per proprie esigenze, del lotto E.R.P. n.,3 entro n. 30 giorni dalla sua richiesta...>>*";

VISTO che nel rispetto dell'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., il quale prescrive che "*<<...l'attuazione della C2-1/010 è vincolata alla cessione gratuita al Comune dell'area F/074..>>*", tale area è coerentemente prevista in cessione gratuita;

DATO ATTO che a seguito di richiesta inoltrata dalla ditta proponente, la Commissione Regionale VAS, con parere motivato n. 100 in data 20 Aprile 2016 si è espressa ritenendo di *non assoggettare alla procedura VAS il Piano di Lottizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica denominato "Bosco Urbano"*, con le seguenti prescrizioni da ottemperarsi in sede di attuazione:

- *devono essere messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal RAP;*
- *devono essere recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali sopra riportati, nonché le prescrizioni VInCA precedentemente evidenziate.....;*

PRESO ATTO che a seguito di sottoscrizione di atto d'obbligo in favore di R.F.I. Rete Ferroviaria Italiana, sottoscritto il 13/09/2016 da Malvestio Maurizio in qualità di presidente del Consiglio di Amministrazione della società Fincos Cinque srl, presso il notaio Roberto Paone di Camposampiero, rep. n. 100570, registrato a Padova il 19/09/2016 al n. 14850 serie 1T, la società R.F.I. Rete Ferroviaria Italiana con nota del 03/10/2016, agli atti con prot. 23196 del 10/10/2016 (comprensiva di n. 4 tavole grafiche), ha autorizzato la società Fincos Cinque srl, a realizzare le opere di urbanizzazione per la variante al piano di lottizzazione di edilizia residenziale pubblica "Bosco Urbano";

Visti i seguenti pareri e/o nulla-osta rilasciati dai seguenti Uffici e/o Enti:

- Ufficio Ambiente del Comune di Noale – *"parere favorevole con prescrizioni"* prot. 26036 del 25/11/15;
- Ufficio Tecnico Lavori Pubblici del Comune di Noale – *"parere favorevole con prescrizioni"* prot. 965 del 14/01/2016;
- Corpo Polizia Locale – Unione dei Comuni del Miranese - *"parere favorevole con prescrizioni"* prot. 10316 del 30/11/2015;
- Veritas s.p.a. - *"parere favorevole con prescrizioni"* rot. 65817 del 07/08/2015 – *lottizzazione n. 848/79, relativo alla costruzione della fognatura nera;*
- Veritas s.p.a. - *"preventivo per lavori di allacciamento alla rete idrica"* rif. 4000437105 del 08/10/2015;
- Consorzio di Bonifica Acque Risorgive - *"parere idraulico favorevole con prescrizioni"* prot. 19568 del 28/10/2015;
- Enel Servizio Elettrico s.p.a. – *n. pratica 17506999 - preventivo n. 066793 per fornitura energia elettrica;*
- Enel Rete Gas – *n. preventivo 6402113 del 27/06/2013 per l'esecuzione lavori su rete gas;*
- Telecom Italia – *parere n. PNL039377 del 09/04/2013;*

Vista la relazione istruttoria dell'ufficio urbanistica del 21.10.2016 e relativo parere;

PRESO ATTO in ordine alle prescrizioni di cui ai pareri dell'Ufficio Ambiente e Ufficio Tecnico Lavori Pubblici del Comune di Noale e del Corpo di Polizia Locale dell'Unione dei Comuni del Miranese, il progettista ha adeguato e corretto il progetto e che con riferimento ai restanti pareri, le prescrizioni imposte sono specificatamente destinate alla fase di esecuzione delle opere;

DATO ATTO del rispetto di quanto previsto dall'art. 19 della L.R. 11/04 e dell'art. 11 delle N.T.A. per quanto attiene la documentazione presentata e del rispetto degli standards urbanistici per quanto riguarda il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dello strumento urbanistico attuativo;

Visto il P.R.G. vigente e le relative N.T.A.;

Visto il P.A.T. - Piano di Assetto del Territorio adottato con D.C.C. n. 26 del 01/08/2016

Viste la Legge Regionale n. 61 del 27 giugno 1985, e successive modifiche;

Visto l'art. 20 della L.R. 23/04/2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio";

Visto l'art. 48 del D.Lgs. 267/2000;

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1° del D.Lgs. 267/2000;

Con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge

## **D E L I B E R A**

- 1) le premesse vengono richiamate quale parte integrante dell'atto deliberativo;
- 2) di approvare ai sensi dell'art.20 della L.R. 11/2004, la Variante al Piano di Lottizzazione residenziale, di iniziativa privata, denominato "Via Ippolito Nievo, Aree ERP", ri-denominato "Bosco Urbano", presentato in data 25/09/2015 con prot. 21099 dalla ditta Fincos Cinque srl e redatto dall'Arch. Maurizio Malvestio, per l'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Noale al foglio 8 mappali n. 52, 1140, 1142, 1143, per una superficie territoriale di mq 21.103, per come integrato e modificato in data 15/09/2016 con prot. 20849 e costituito degli elaborati agli atti, di seguito elencati:
  1. Relazione tecnica – prot. 20849 del 15/09/2016
  2. Norme tecniche di attuazione del piano - prot. 15232 del 08/07/2015
  3. Schema di convenzione - prot. 20849 del 15/09/2016 (con correzioni d'ufficio)
  4. Conformità barriere architettoniche - prot. 20849 del 15/09/2016
  5. Relazione geologica - prot. 15232 del 08/07/2015
  6. Atti di proprietà - prot. 15232 del 08/07/2015
  7. Documentazione catastale - prot. 15232 del 08/07/2015
  8. Documentazione fotografica - prot. 15232 del 08/07/2015
  9. Abaco dei materiali - prot. 20849 del 15/09/2016
  10. Capitolato speciale delle opere di urbanizzazione - prot. 24004 del 30/10/2015
  11. Computo metrico opere di urbanizzazione primarie - prot. 20849 del 15/09/2016
  12. Computo metrico opere di urbanizzazione secondarie - prot. 20849 del 15/09/2016
  13. Rendering progetto - prot. 15232 del 08/07/2015
  14. Valutazione impatto acustico - prot. 15232 del 08/07/2015
  15. Tav.1 - Estratti di PRG - Mappa ( Inquadramento territoriale) - prot. 21099 del 25/09/2015
  16. Tav.2 - adeguamento perimetro art. 14/5 NTA - prot. 21099 del 25/09/2015
  17. Tav.3 - planimetria SF - prot. 20849 del 15/09/2016
  18. Tav.4 - planimetria di progetto – scala 1:500 - prot. 20849 del 15/09/2016
  19. Tav.5 - planimetria standars - prot. 20849 del 15/09/2016
  20. Tav.6 - tipologie edilizie di previsione - prot. 21099 del 25/09/2015
  21. Tav.7 - particolari verde e arredo urbano - prot. 20849 del 15/09/2016
  22. Tav.8 - sezioni stradali di progetto - prot. 20849 del 15/09/2016
  23. Tav.9 - reti fognature bianche e nere - prot. 20849 del 15/09/2016
  24. Tav.10 - reti enel e telecom - prot. 20849 del 15/09/2016
  25. Tav.11 - reti acquedotto e gas - prot. 20849 del 15/09/2016
  26. Tav.12 - rete illuminazione pubblica e segnaletica stradale - prot. 20849 del 15/09/2016

Richiamando i pareri e/o nulla-osta rilasciati dagli Enti e/o Uffici competenti di seguito elencati e le specifiche prescrizioni in essi contenute:

- Ufficio Ambiente del Comune di Noale – *“parere favorevole con prescrizioni”* prot. 26036 del 25/11/15;
- Ufficio Tecnico Lavori Pubblici del Comune di Noale – *“parere favorevole con prescrizioni”* prot. 965 del 14/01/2016;
- Corpo Polizia Locale – Unione dei Comuni del Miranese - *“parere favorevole con prescrizioni”* prot. 10316 del 30/11/2015;
- Veritas s.p.a. - *“parere favorevole con prescrizioni”* rot. 65817 del 07/08/2015 – *lottizzazione n. 848/79, relativo alla costruzione della fognatura nera;*
- Veritas s.p.a. - *“preventivo per lavori di allacciamento alla rete idrica”* rif. 4000437105 del 08/10/2015;
- Consorzio di Bonifica Acque Risorgive - *“parere idraulico favorevole con prescrizioni”* prot. 19568 del 28/10/2015;
- Enel Servizio Elettrico s.p.a. – *n. pratica 17506999 - preventivo n. 066793 per fornitura energia elettrica;*
- Enel Rete Gas – *n. preventivo 6402113 del 27/06/213 per l’esecuzione lavori su rete gas;*
- Telecom Italia – *parere n. PNL039377 del 09/04/2013;*

*Con le seguenti specifiche prescrizioni:*

- *Le recinzioni di RFI siano completate per tutto il tratto rappresentato nella tavole allegate all’autorizzazione di RFI e la loro posizione rispetti le quote indicate in tali specifici elaborati;*
- *Che lo schema di convenzione ai fini della sottoscrizione definitiva venga modificato con le correzioni d’ufficio riportate nella copia di cui all’elenco elaborati di piano, inserendo altresì in esso l’importo a carico della ditta lottizzante relativo agli oneri per la direzione lavori e gli oneri di sicurezza per le opere di urbanizzazione da realizzare;*
- *Siano ottemperate in sede di attuazione del piano le prescrizioni riportate nel parere motivato della Commissione Regionale VAS, n. 100 in data 20 Aprile 2016, :*
- *devono essere messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal R.A.P.;*
- *devono essere recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali sopra riportati, nonché le prescrizioni VInCA precedentemente evidenziate;*

- 3) di dare atto che la variante al piano attuativo conferma, attraverso lo schema di convenzione la previsione di cessione gratuita di un lotto completamente urbanizzato e della relativa volumetria (lotto n.3 - mc 3339), in osservanza della previsione di cui all’art. 20 delle N.T.A.. e che ai sensi dell’art.5 bis della bozza di convenzione si prevede la cessione gratuita del lotto citato, *“<<... frazionato a cura e spese della Ditta lottizzante, avverrà contestualmente alla cessione delle aree e delle opere.... E’ fatta salva la possibilità per l’Amministrazione Comunale di ottenere la preventiva cessione, per proprie esigenze, del lotto E.R.P. n.3 entro n. 30 giorni dalla sua richiesta...>>”;*
- 4) di prendere atto che nel rispetto dell’art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., il quale prescrive che *“<<...l’attuazione della C2-1/010 è vincolata alla cessione gratuita al Comune dell’area F/074..>>”*, tale area è coerentemente prevista in cessione gratuita;
- 5) di dare atto che tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione della convenzione urbanistica sono a totale carico della ditta richiedente e che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa;
- 6) di incaricare il Dirigente del Settore Tecnico degli adempimenti successivi previsti dall’art. 20 comma 5° della citata L.R. 11/04.