

N. 41 di reg.  
Del 26.04.2004

N. 4867 di prot.



COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA  
Provincia di Padova

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

PRECISAZIONE DELL'AMBITO TERRITORIALE DI INTERVENTO E CONTESTUALE APPROVAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "OSTIGLIA" NEL CAPOLUOGO.

L'anno duemilaquattro addì **ventisei** del mese di **aprile** alle ore 20.50, nella sala delle adunanze, previa convocazione con avvisi scritti n. **4204** in data 20 aprile 2004, tempestivamente notificati, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica, 1° convocazione.

Sono presenti i seguenti Consiglieri:

1. CAVINATO DINO
2. SERAFIN RENATA M.
3. PERUZZO MARIANO
4. ROSSI FRANCESCO
5. CAVINATO DARIO
6. REATO ANTONIO A.
7. BORDIN ALESSANDRO
8. BERGAMIN RAFFAELE M.
9. DANIELI ANTONIO
10. BETTANELLO SERGIO G.
11. ZIN EVA C.
12. PAJETTA MARCO
13. PAIUSCO ALESSANDRO
14. SCANTAMBURLO FERNANDA
15. DE PELLEGRINI MASSIMILIANO
16. MALAMAN FABIO
17. BISON STEFANO
18. BIASIO MASSIMO
19. BELLOT ROMANET FEDERICO
20. CORRADIN MARCO
21. FURIN GIOVANNA

Presenti	Assenti
Sì	
	A.G.
Sì	
	A.I.
Sì	
Sì	
Sì	
	A.I.

Consiglieri assegnati n. 21

Consiglieri presenti n. 18

Sono altresì presenti gli Assessori non Consiglieri Sigg. **Biasio dr. Gianfranco, Cortese dott. Renzo, Marcon dott. Renato, Tecchio Ing. Roberto.**

E' altresì assente l'Assessore non Consigliere Sig. **Serrano dott. Edgar José.**

Partecipa alla seduta il Vice Segretario Generale **Dott. Paolo Fortin**, che cura la verbalizzazione ai sensi dell'art. 97 comma 5°, del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267 e ai sensi dell'art. 43 del Regolamento del Consiglio Comunale.

Consiglieri in carica n. 21

Consiglieri assenti n. 3

Il Sig. **Danieli Ing. Antonio** nella sua qualità di Presidente del Consiglio, ai sensi dell'art. 16/bis dello Statuto, assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e chiama all'ufficio di scrutatori i Sigg.: **Paiusco Alessandro, Zin Eva, Corradin.**

**OGGETTO:PRECISAZIONE DELL'AMBITO TERRITORIALE DI INTERVENTO E  
CONTESTUALE APPROVAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO  
"OSTIGLIA" NEL CAPOLUOGO**

Illustra la seguente relazione l'Assessore **Cortese dott. Renzo**.

Partecipa alla seduta l'Arch. **Danilo Rossetto**.

Con deliberazione n. 27 del 24/04/2002 il Consiglio Comunale ha approvato l'individuazione e delimitazione delle aree interessate alla trasformazione urbana ex art. 120 del D.Lgs. n. 267/2000, fase propedeutica alla formazione del P.E.E.P. e alla sua realizzazione attraverso la Società di Trasformazione Urbana (S.T.U) appositamente costituita.

Il coordinamento degli interventi, l'unità formale e funzionale dei progetti da attuarsi mediante strumenti attuativi (P.d.L. / P.P.) è contenuto, unitamente alla definizione dell'ambito di intervento, nel progetto di coordinamento urbanistico approvato da questo consiglio con delibera n. 18 del 15/04/2002; quel progetto individuava con precisione la localizzazione del futuro nucleo P.E.E.P., le aree di destinazione a servizi/standard, nonché impegnava i proprietari delle stesse alla loro cessione rispettando l'importo stabilito dall'ormai nota delibera consiliare n. 55/2000 (€ 7,74 al metro quadrato).

Il progetto di lottizzazione introduce delle piccole modifiche rispetto al piano di coordinamento precedentemente approvato (ambito territoriale) al fine di migliorare la soluzione urbanistica definitiva, rispettando comunque il "range" del 10% riferito al perimetro del nuovo ambito come stabilito dall'art. 11 della L.R. 61/85.

La premessa invero doverosa, ci introduce all'argomento in questione, ossia la conclusione logica di un processo tecnico - amministrativo per certi versi innovativo che si conclude con la presentazione del piano di lottizzazione denominato "Ostiglia" da parte di tutti i proprietari, con la volontà ribadita nello schema di convenzione preliminare di procedere alla cessione volontaria delle aree che andranno a fare parte del futuro nucleo P.E.E.P., evitando procedure coercitive e odiosi contenziosi.

I proprietari in data 07/04/2004, hanno trasmesso il progetto di P.d.L. che, su proposta del responsabile del procedimento è stato sottoposto all'esame della C.E.C. nella seduta del 23/04/04 con esito favorevole.

La documentazione trasmessa, invero completa, sviluppa anche con l'ausilio del Consorzio Pedemontano Brenta il delicato problema relativo allo smaltimento delle acque meteoriche (deposito della documentazione presso il Consorzio in data 25/08/2003) attraverso la microlaminazione.

Numerosi sono gli aspetti progettuali che meritano di essere sottolineati, per comodità ne commenteremo solo tre:

- a) le caratteristiche e gli obiettivi dell'impianto del piano;
- b) il verde pubblico attrezzato;
- c) le aree destinate all'edificazione.

a) Caratteristiche ed obiettivi dell'impianto del piano

L'obiettivo è quello di creare una sorta di piccolo quartiere strutturato attraverso delle unità edilizie minime. E' previsto un grande "cannocchiale" verde, in senso nord/sud, spostato verso ovest, dimensionato perché caratterizzi il quartiere e diventi elemento strutturale di riconoscibilità. Si sono applicati i principi della "moderazione del traffico", per ottenere che la qualità della vita percepita e le relazioni sociali siano favorite. Per gli abitanti del quartiere questa tecnica stabilirà delle regole di comportamento comune, preziose per facilitare rapporti di convivenza tra gli abitanti e condizione per garantire la minima fruibilità degli spazi pubblici;

b) Verde pubblico attrezzato

Le aree verdi pubbliche sono state dimensionate e distribuite in modo che il verde sia percepito il più possibile. Delle ampie aiuole sono state ubicate ai fianchi della viabilità principale. Le zone a verde attrezzato sono state utilizzate anche come elemento caratterizzante l'area in senso Est - Ovest, ossia come cerniera tra la pista ciclo - pedonale (ex ferrovia) e la Via Nizza e quindi l'edificazione posta a Ovest di quest'ultima.

Per le piante si sono previste delle essenze autoctone, sulle aree a verde è previsto l'irrigazione con impianto automatico, nonché la loro illuminazione.

c) Aree destinate all'edificazione

Le aree destinate all'edificazione sono state definite come Unità Minime di Intervento (U.M.I.), riconducibili a delle "insule", in queste, il progetto degli edifici è previsto unitario. Il viale centrale della lottizzazione è inteso come viale di città con ai lati, gruppi di residenze omogenee per ciascuna U.M.I. caratterizzate da modelli compositivi che richiamino il "paese", cioè aggregate come un insieme di interventi successivi tra loro armonizzati, con l'attenzione di evitare edifici ripetuti. Ogni U.M.I. avrà una soluzione personalizzata e distinta per ottenere nel complesso e per quanto possibile, i caratteri di un paese edificato nel tempo.

Questa tipologia edilizia è applicabile a tutte le U.M.I.

Si rileva che le abitazioni sono recintabili, però volendo ottenere la massima trasparenza sono state pressoché annullate le murette di recinzione prevedendo solo siepi. Si sono considerati dei fili fissi prescrittivi.

Lo schema urbanistico adottato ha permesso di dilatare il fronte delle abitazioni, ciò ha reso possibile che il volume edificabile previsto possa essere distribuito su ampi fronti mantenendo così un rapporto diretto delle unità abitative con il verde.

I criteri sopra esposti troveranno seguito nella progettazione del nucleo P.E.E.P., posto in diretta prosecuzione rispetto alla viabilità di accesso dell'area. In questa ipotesi progettuale i due ambiti privato e pubblico interagiscono tra loro ma al tempo stesso consentono una realizzazione funzionale con tempistiche diverse.

I dati dimensionali più significativi si possono così riassumere:

- Superficie territoriale: mq 84954.60
- Volume edificabile lordo: mc 63715.95
- $I_t = 0.75$  mc/mq
- Abitanti insediabili: 425
- Alloggi realizzabili (mc 450 netti): 141
- Di questi 99 privati e i rimanenti 42 pubblici
- Verde attrezzato: mq 24256.70
- Parcheggi : mq 4306.94

Relativamente allo schema di convenzione proposto dai proprietari che verrà definitivamente approvato con determina dirigenziale, fornisce quale indirizzo riguardante la cessione delle aree P.E.E.P. che, il valore fissato in € 7,75/mq rimanga inalterato per un anno a far data dalla stipula della convenzione stessa, per essere poi aggiornato su base ISTAT.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita l'esposizione dell'assessore all'urbanistica, **dott. Cortese**

Visto l'art. 60 della L.R.V. 61/85;

Visto il vigente piano regolatore generale;

Richiamate le precedenti deliberazioni n. 18 e 27 entrambe del 2002, esecutive;

Acquisito il parere favorevole della C.E.C. nella seduta del 23.04.2004, parere subordinato al superamento della precisazione relativa all'art. 3 dello schema di convenzione;

Acquisito il parere della Commissione Ambiente e Territorio nella seduta del 20 aprile 2004;

Dato Atto che è stato acquisito sulla proposta relativa alla presente deliberazione il parere formale in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1°, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 267/00;

In conformità dell'esito di apposita votazione espressa in forma palese da n° 18 consiglieri presenti che da il seguente risultato:

Voti favorevoli n° 13;  
Voti contrari nessuno;  
Astenuiti n° 5 (De Pellegrini, Biasio, Bellot Romanet, Malaman, Corradin),

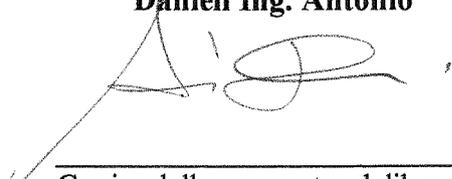
## **DELIBERA**

- 1) **DI APPROVARE** il nuovo ambito territoriale di intervento al quale riferire il progetto di P.D.L., così come esplicitato nella tavola n. 1 in atti del Comune;
- 2) **DI APPROVARE** il Piano di Lottizzazione relativo alle aree già comprese nella delimitazione dell'ambito territoriale di intervento come definito al punto precedente, presentato da tutti i proprietari e composto dai seguenti elaborati:
  - Tavola A: Relazione – norme – dati tecnici;
  - Tavola B: Schema di convenzione;
  - Tavola C/1: Computo metrico estimativo – Opere a carico della ditta lottizzante;
  - Tavola C/2: Computo metrico estimativo – Opere a carico del Comune (E.R.P.);
  - Allegato 4: Estratti catastali – Visure;
  - Allegato 1: Documentazione fotografica;
  - Tavola 0: Rilievo;
  - Tavola 1: Determinazione ambito di intervento;
  - Tavola 2: Zonizzazione;
  - Tavola 3: Planivolumetrico;
  - Tavola 4: Profili regolatori edifici;
  - Tavola 5: Aree da cedere al Comune;
  - Tavola 6: Aree da cedere al Comune su base catastale;
  - Tavola 7: Viabilità – Sezioni stradali;
  - Tavola 8: Servizi tecnologici – reti acquedotto e gas;
  - Tavola 9: Servizi tecnologici – rete acque bianche;
  - Tavola 10: Servizi tecnologici – rete acque nere;
  - Tavola 11: Servizi tecnologici – reti telefonica ed elettrica;
  - Tavola 12: Tavola sinottica dei servizi tecnologici;
  - Tavola 13: Verde pubblico – illuminazione – particolari costruttivi;
  - Tavola 14: Legge 13/89;
  - Tavola 15: Dimostrazione lotti di frangia;
  - Tavola 16: Dimostrazione interventi esterni all'ambito.
- 3) **DI PRENDERE ATTO** che il piano non contiene gli elementi previsti dalla L. 443 del 21/12/2001, art. 1, comma 6, come recepiti dalla variante parziale 10/03 al P.R.G.;
- 4) **IL CAPO SETTORE COMPETENTE** provvederà ad approvare la convenzione preliminare sottoposta alla visione del Consiglio, secondo gli indirizzi dallo stesso forniti;

Al fine di dare immediato avvio all'intervento urbanistico, con voti favorevoli n° 13, astenuti n° 5 (De Pellegrini, Malaman, Biasio, Bellot Romanet, Corradin, dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4<sup>^</sup>, del T.U.EE.LL. approvato con D.Lgs. 267/2000.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue

**Il Presidente del Consiglio  
Danieli Ing. Antonio**



**Il Vice Segretario Generale  
Fortin dott. Paolo**

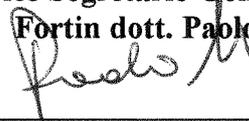


Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo pretorio da oggi e per quindici giorni consecutivi.

Piazzola sul Brenta, 5 MAG. 2004



**Il Vice Segretario Generale  
Fortin dott. Paolo**

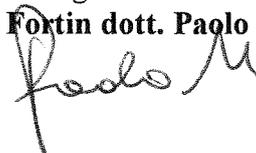


La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n° 267.

Piazzola sul Brenta, 5 MAG. 2004



**Il Vice Segretario Generale  
Fortin dott. Paolo**



E' copia conforme all'originale.

Piazzola sul Brenta, \_\_\_\_\_

### **CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

(art. 134, Decreto Legislativo 18.08.2000, n° 267)

Si certifica che la suesesa deliberazione non soggetta al controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi senza opposizioni o reclami ed è divenuta esecutiva dopo il decimo giorno dalla pubblicazione, a norma dell'art. 134, comma 3, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n° 267.

Piazzola sul Brenta, 26 MAG. 2004



**Il Segretario Generale  
Zampieri dott. Giovanni**

