

N. 71 di reg.

Del 24.11.2003

N. 13113 di prot.



COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA
Provincia di Padova

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "PRIMAVERA" IN VACCARINO.
APPROVAZIONE.

L'anno duemilatre addì ventiquattro del mese di novembre alle ore 20.25, nella sala delle adunanze, previa convocazione con avvisi scritti n. 13193 in data 18 novembre 2003, 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
Si	
	A.I.
Si	
Si	

Consiglieri assegnati n. 21

Consiglieri presenti n. 20

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

Consiglieri in carica n. 21

Consiglieri assenti n. 1

Partecipa alla seduta il Segretario Generale **Dott. Giovanni Zampieri**, che cura la verbalizzazione ai sensi dell'art. 97 comma 4°, del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267 e ai sensi dell'art. 43 del Regolamento del Consiglio Comunale.

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, Scantamburlo Fernanda, Furin Giovanna.**

Oggetto: Piano di lottizzazione denominato "Primavera" in Vaccarino. Approvazione.

Il Presidente pone in discussione l'argomento iscritto al n. 8 (otto) dell'O.d.G., dando la parola all'Assessore **Renzo Cortese**, il quale illustra la seguente relazione, in precedenza distribuita ai consiglieri.

Signori Consiglieri,

Con deliberazione n. 31 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 la delibera n. 59 del 27/09/2002; 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).

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 "Primavera" da parte del presidente del consorzio dei proprietari costituitosi con atto del notaio Roberto Paone in data 02 maggio 2002, rep. n. 48043, con la volontà ribadita nello schema di convenzione preliminare di procedere alla cessione delle aree che andranno a far parte del P.E.E.P., evitando procedure coercitive e odiosi contenziosi.

Il consorzio dei proprietari in data 06/06/2003, ha 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 10/10/2003 con esito favorevole, seppur subordinato a numerose prescrizioni.

La documentazione trasmessa il 12/11/2003, prot. 12959, supera tutte le prescrizioni imposte dalla C.E.C. e sviluppa con l'ausilio del Consorzio Pedemontano Brenta anche il delicato problema relativo allo smaltimento delle acque meteoriche (istanza al Consorzio datato 12/11/2003, prot. 13000)

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 "villaggio" strutturato attraverso delle insule. E' previsto un grande viale alberato dimensionato perché caratterizzi il quartiere e diventi centro di aggregazione. Si sono applicati i principi della "moderazione del traffico", per ottenere che la qualità della vita percepita e le relazioni sociali siano favorite. Si è pertanto dimensionato Via S.Gaetano per una percorribilità normale con carreggiata di m. 7,00 affiancata da marciapiedi e pista ciclabile, mentre il viale con direzione sud-nord è stato previsto come una "zona trenta", formato da una corsia centrale carraia larga m. 2,80, delimitata da paracarri che creano una larghezza reale della corsia di m. 3,20 e tra loro distanziati in modo da permettere e rendere necessario ai veicoli che si incrociano di darsi strada. Questa tecnica renderà naturale per le auto, la percorrenza del viale a velocità ridotta, stimolerà un'attenzione viva di fronte ad una situazione stradale non abituale. Per gli abitanti del quartiere invece questa tecnica stabilirà delle regole di comportamento comune, preziose per facilitare rapporti di convivenza tra gli abitanti. Comunque sul lato destro e sinistro della carreggiata è prevista una fascia della larghezza di m. 4,00 da utilizzare come slargo per permettere l'intersezione dei veicoli e ulteriori m. 2,00 come parcheggio laterale alla strada. All'esterno dei parcheggi sono previste due aiuole alberate e marciapiedi;

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 del viale principale. Le zone a verde attrezzato, sono state, una ricavata in ampliamento del verde di quartiere esistente e una lungo il lato nord dell'abitato. Tali indicazioni lontane dalla viabilità stradale rendono le stesse sicure e tranquille. Le varie zone a verde sono state

Allegato alla deliberazione di C.C. n. 71 del 24/11/2003

specializzate, si sono perciò suddivise in zone per i giochi specializzati per le varie fasce d'età, dai bambini agli anziani, una zona è a frutteto, una a roseto, in una si è prevista una siepe "antica", si sono individuati spazi per le passeggiate lungo la campagna. Mentre le zone per bambini hanno vari tipi di giochi, per gli anziani si è prevista una pergola con la vite. Una seconda pergola si è posta lungo la Via S. Gaetano per creare un cannocchiale che inviti al percorso verde sul lato nord. Per le piante da piantumare si sono previste delle essenze autocoltivate. Sulle aree a verde è previsto l'irrigazione con impianto automatico;

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.

Nella tav. 6 "Disciplina Edilizia" si rileva che i lotti con accesso laterale sono stati organizzati ponendo gli accessi alle abitazioni dal fronte est e i giardini ubicati sul lato ovest. Antistanti alle abitazioni e quindi sempre a est sono posizionati i parcheggi esterni con pavimentazione tipo green-park, e intercalati da aiuole alberate. Le abitazioni sono recintabili, però volendo ottenere la massima trasparenza sono state pressoché annullate le murette di recinzione prevedendo reti su pali in legno e siepi. Si sono considerati dei fili fissi prescrittivi. Tale vincolo, per Via S. Gaetano, ha il solo obiettivo di porre le case lungo un allineamento stradale, ottenendo così maggior ordine. Lungo il viale centrale invece l'allineamento degli edifici a filo marciapiede ha lo scopo di creare delle cortine murarie sulle quali la luce dei lampioni stradali si rifletterà racchiudendo il viale. Questo assumerà l'aspetto di una galleria alberata con una forte carattere e quindi sarà percepito come polo di incontro e aggregazione.

Lo schema urbanistico adottato, ha principalmente, 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 ed il verde.

I criteri sopra esposti troveranno seguito nella progettazione del nucleo P.E.E.P., posto in diretta precisazione sul versante Sud; la rotatoria prevista alla fine del asse principale riveste il carattere della provvisorietà e quindi lascerà il posto ad una "manica" della larghezza di mt. 3,20 che costituirà una sorta di seconda porta di accesso al quartiere più propriamente pubblico. 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 59757

Volume edificabile lordo: mc 57647

$I_t = 0.96$ mc/mq

Abitanti insediabili: 384

Alloggi realizzabili (mc 450 netti): 102

Di questi 71 privati e i rimanenti 31 pubblici

- Verde attrezzato: mq 13777

- Parcheggi : mq 2007

Il Consigliere **De Pellegrini** fa presente che durante la riunione della Commissione Ambiente e Territorio aveva evidenziato alcuni aspetti che riguardavano la strada interna di servizio dell'intera lottizzazione: in particolare la circolazione prevista con restrizioni e pilastri, sembra un po' rischiosa. Anziché prevedere dei pilastri si suggeriva di creare un sistema biunivoco per dei piccoli rialzi, segnalati con green pareti.

La disposizione degli edifici è buona da un punto di vista estetico, ma da un punto di vista degli spazi tra edifici non è altrettanto condivisibile in quanto non ci sono pareti finestrate. Attenzione dovrà essere fatta alla realizzazione del PEEP per evitare disomogeneità simili a quelle realizzate lungo Via Fiume.

L'Assessore **Cortese** fa presente che trattasi di piano di lottizzazione, non di un progetto esecutivo, quanto piuttosto di tipo esplicativo.

C'è rispetto per il lavoro fatto dai tecnici e nel caso specifico il lavoro che è stato fatto è degno della massima considerazione. I suggerimenti sono sempre utili e saranno tenuti in considerazione.

L'importanza della scelta di questa sera è decidere se questa sperimentazione con quartieri a misura d'uomo e non di macchina: il quartiere nasce da un approccio culturale diverso, a misura delle famiglie. L'automobilista dovrà sopportare di andare a 30 Km/h e questo potrà creare delle proteste. La scelta fatta è irreversibile, mentre ci sono spazi per migliorarla: i pilastri che servono per contenere le auto possono essere rimossi per rimodulare la sede stradale. Solo con il progetto esecutivo si andrà a definire nel dettaglio questo tipo di sperimentazione.

Il Sindaco fa presente che la decisione di tale deliberazione riguarda alcune indicazioni: per questo piano verrà chiesto un plastico e con una immagine tridimensionale si potrà valutare meglio.

E' importante ribadire il concetto che non si deve affrontare il problema della convivenza dei quartieri con le stesse idee degli anni scorsi: oggi i cittadini sono sempre più sensibili alle questioni che riguardano i confini e i rumori.

Il Consigliere **Malaman** chiede se le strade del P.d.L. e del PEEP saranno comunicanti: La preoccupazione è che il traffico della lottizzazione graviti solo su Via San Gaetano. Viene, inoltre, evidenziato che l'orientamento della lottizzazione è est - ovest: chiede se non si stiano facendo cose rovesce, che non godranno della luce del sole. L'area rischia di essere insalubre in quanto avente pareti a nord.

Il Sindaco precisa che Via San Gaetano è orientata nord - sud e gli accessi sono est - ovest.

L'Assessore **Cortese** rispondendo al Consigliere **Malaman** fa presente che corrisponde al vero il fatto che l'edilizia fino agli anni 50 aveva la facciata a sud, ma si trattava di un fabbricato con altre esigenze in quanto si trattava di una casa colonica che ospitava diverse funzioni. Questa esigenza della facciata a sud è stata superata quando si è passati dalla casa colonica alla casa a schiera, dove il nord viene penalizzato. La massima illuminazione va ricercata esponendo l'edificio a sud-est e sud-ovest. Questo modo è poco coerente con il passato ma coerente con il nostro modo di vivere.

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. 31 e 59 entrambe del 2002, esecutive;

Acquisito il parere favorevole della C.E.C. nella seduta del 10/10/2003, parere subordinato al superamento di alcune precisazioni, non ultima quella di acquisire il parere del Consorzio Pedemontano Brenta per lo smaltimento delle acque meteoriche;

Dato Atto che il professionista in data 12/11/2003 ha trasmesso gli elaborati adeguati alle prescrizioni imposte dalla C.E.C.;

Acquisito il parere della Commissione Ambiente e Territorio nella seduta del 19 novembre 2003;

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 di apposita votazione espressa in forma palese da n° 20 consiglieri presenti che dà il seguente risultato:

Voti favorevoli n° 15;

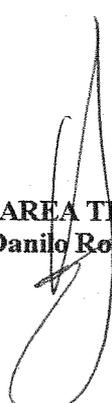
Astenuti n° 5 (De Pellegrini, Malaman, Bison. Biasio, Furin),

Oggetto: Piano di lottizzazione denominato "Primavera" in Vaccarino. Approvazione

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: Il sottoscritto, quale responsabile del servizio interessato, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Piazzola sul Brenta, li 19/11/2003

IL CAPO AREA TECNICA
Arch. Danilo Rossetto



D E L I B E R A

- 1) **Di approvare** il Piano di Lottizzazione relativo alle aree già comprese nella delimitazione dell'ambito territoriale di intervento definito con un precedente provvedimento, presentato dal Consorzio dei proprietari all'uopo costituito con atto pubblico, di cui risulta essere presidente il sig. Volpon Mario Igino, con sede in Limena. Via del Santo, 66 e composto dai seguenti elaborati:
 - Relazione
 - Convenzione preliminare, allegata al presente atto;
 - Norme tecniche
 - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione di primaria e secondaria;
 - Computo metrico estimativo per sede stradale in proprietà comparto 2;
 - Documentazione fotografica;
 - Tav. 1 - Estratti;
 - Tav. 2 - Rilievo;
 - Tav. 3 - PRG e trasposizione di zona;
 - Tav. 4 - Piano Particellare – schema aree in cessione e soggette a servitù, allegato al presente atto;
 - Tav. 5 - Planivolumetrico vincolante;
 - Tav. 6 - Disciplina edilizia;
 - Tav. 7 - Sezioni stradali;
 - Tav. 8 - Sistemazione del verde;
 - Tav. 9 - Rete fognaria bianca e nera;
 - Tav. 10 - Rete Enel ed illuminazione pubblica;
 - Tav. 11 - Rete Telecom;
 - Tav. 12 - Rete acqua e gas.

- 2) **Di prendere atto** che il piano riconferma l'ambito territoriale già approvato con la deliberazione consiliare n. 59 del 27/09/2002;

- 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 a dare esecuzione al presente atto;

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue

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



**Il Segretario Generale
Zampieri dott. Giovanni**

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

Piazzola sul Brenta, 28 NOV. 2003



**Il Segretario Generale
Zampieri dott. Giovanni**

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, _____

E' copia conforme all'originale.

Piazzola sul Brenta, _____

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

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

Si certifica che la suesata 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, 23 DIC. 2003



**Il Segretario Generale
Zampieri dott. Giovanni**