

La presente copia, in carta libera, ad uso amministrativo, è conforme all'originale agli atti del Comune.

Vigonovo,

6 LUG. 2017



IL VICESEGRETARIO COMUNALE

Dr.ssa Silvia Nardo

Per approvazione e conferma del presente verbale, composto dall'instestazione, n. 7 facciate e n. 0 fogli allegati, si sottoscrivono:

IL PRESIDENTE
F.to DANIELETTO

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to CAVALLIN

649

Copia della presente deliberazione viene:
- affissa all'albo pretorio per 15 gg.
consecutivi dal 6 LUG. 2017

IL VICESEGRETARIO COMUNALE
F.to NARDO

Conformemente al parere espresso in sede di proposta, si attesta, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/00, la regolarità tecnica della presente deliberazione.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to RINALDO

Conformemente al parere espresso in sede di proposta, si attesta, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/00, la regolarità contabile della presente deliberazione.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
FINANZIARIO

===

COPIA

PROT. N.°



COMUNE DI VIGONOVO CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

SEDUTA STRAORDINARIA DI 1ª CONVOCAZIONE
DEL 8 GIUGNO 2017 ORE 20:40

Alla data ed ora suindicati, nella residenza municipale, con inviti diramati in data utile, si riunisce il Consiglio Comunale. Eseguito l'appello risultano:

	Pres.	Ass.		Pres.	Ass.
DANIELETTO Andrea	X		CARTURAN Carla	X	
MICHIELI Susanna	X		GIRALDI Matteo	X	
MARIGO Andrea	X		ZARAMELLA Lorenzo	X	
SATTIN Luisa	X		CECCATO Alberto	X	
RUBIN Alberto	X		FOGARIN Filippo	X	
ZUIN Sabrina	X		MORESSA Rossano	X	
MORESSA Nicola	X				

Partecipa alla seduta la dr.ssa Ornella Cavallin, Segretario Generale del Comune. Il Sindaco, riconosciuta la validità dell'adunanza, ne assume la presidenza. Risultano designati scrutatori in apertura di seduta i sigg.ri: FOGARIN FILIPPO – MORESSA NICOLA

ESTRATTO N° 23 AD OGGETTO:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "TIGLI": ADOZIONE VARIANTE PARZIALE N. 32 AL P.R.G. VIGENTE AI SENSI DELL'ARTICOLO 48 COMMA 1 DELLA L.R. N. 11/2004, CON LE MODALITÀ PREVISTE DALL'ART. 50 COMMA 4, LETTERA B) E M) DELLA L.R. 61/85.

Il Presidente invita a trattare l'argomento posto all'ordine del giorno ed indicato in oggetto.

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio, certifica che:

- ☐ la presente deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134 comma 3 del D. Lgs. 267/2000, il _____ decorsi dieci giorni dalla sua pubblicazione, non essendo soggetta al controllo.
- ☐ la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. 267/2000.

Vigonovo,

IL SEGRETARIO GENERALE

Oggetto: PIANO DI LOTTIZZAZIONE "TIGLI": ADOZIONE VARIANTE PARZIALE N. 32 AL P.R.G. VIGENTE AI SENSI DELL' ARTICOLO 48 COMMA 1 DELLA L.R. N. 11/2004, CON LE MODALITA' PREVISTE DALL'ART. 50 COMMA 4, LETTERA B) E M) DELLA L.R. 61/85

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Vigonovo è dotato di Variante Generale al P.R.G., adottata con deliberazione di C.C. n. 38 del 16.07.1998 ed approvata con delibera della Giunta Regionale Veneto n. 1658 del 22.06. 2001;
- la L.R. 23 aprile 2004 n. 11 "Norme per il governo del territorio", all'art. 48 comma 1 dispone che "fino all'approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio (PAT), il Comune può adottare varianti allo strumento urbanistico generale con le procedure di cui all'art. 50 commi da 4 a 8;
- la L.R. 27 giugno 1985, n. 61 elenca all'art. 50 comma 4 le varianti parziali al P.R.G. che sono adottate e approvate dal Comune;
- la L.R. n. 30 del 30 dicembre 2016 (BUR 127/2016) recante "Collegato alla Legge di stabilità regionale 2017" all'art. 63 comma 9 stabilisce che le varianti allo strumento urbanistico generale, consentite in deroga al divieto di cui all'art. 48 comma 1, della L.R. n. 11/2004 possono essere adottate fino all'approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio (PAT), in modifica a quanto stabilito dall'art. 18 comma 1 della L.R. n. 32/2013;

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 19.02.1982, e successiva Delibera della Giunta del Comprensorio della Riviera del Brenta n. 10/314 del 31.03.1982, con la quale si approvava il Piano di Lottizzazione "Tigli" in Tombelle di Vigonovo;

VISTA la Delibera di G.M. n. 518 del 28.11.1984, con la quale venivano approvati gli elaborati tecnici e relativo schema di Convenzione del Piano di Lottizzazione di cui al punto precedente;

VISTA la Convenzione, del 17.04.1985 Rep. n. 3316-3317 Racc. n. 18154 registrata a Mestre (VE) l' 8.05.1985, redatta dal dott. Alberto Tessiore, Notaio in Mira;

VISTO che in data 03.11.1986 con il n. 1024 è stata rilasciata la "Concessione gratuita per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria in attuazione del piano di lottizzazione Quartiere dei Tigli" e successivamente in data 27.04.1987 è stata presentata la comunicazione di inizio lavori;

VISTO l'Atto costitutivo del Consorzio denominato "Consorzio I TIGLI", in data 04.06.1987 Rep. N. 36867-36878-37325 Racc. N. 20260 registrato a Mestre il 24.06.1987 al N. 1512 serie 2;

CONSIDERATO che con atto del dott. Alberto Tessiore, Rep. n. 44307-44320-44374 rispettivamente del 18.01.1990, del 19.01.1990 ed in data 30.01.1990 Racc. n. 23780 venivano trasferite parzialmente delle aree al Comune di Vigonovo;

VISTO il certificato di collaudo parziale dello stralcio nord (opere di urbanizzazione primaria), a firma dell'Ing. Mario Raniolo, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 176 del 09.07.1991;

DATO ATTO che in data 20.02.1994 l'Ing. Raniolo emetteva il secondo certificato di collaudo (stralcio sud -strade e marciapiedi - verde attrezzato mq 1450 -



parcheggi mq 1430 – piazza e strade mq 9830 – verde attrezzato mq 4500);
VISTA la Variante Generale al P.R.G. approvata con D.G.R.V. n. 1658 del 22.06.2001 nella quale venivano modificate le previsioni di P.R.G. prescrivendo per lo stralcio sud, non ancora realizzato, l'assoggettamento ad un nuovo P.U.A.;

CONSIDERATO che in data 08.06.2004 veniva sottoscritto un Accordo di Programma relativo alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale nella frazione di Tombelle, ratificato con delibera di C.C. n. 29 del 29.06.2004, con il quale è stato ceduto alla Parrocchia di Tombelle parte delle aree a standard realizzate nell'ambito del P. di L. "Tigli";

DATO ATTO che in data 28.11.2005 veniva redatto dal segretario Comunale Dr. Filippo De Angeli, l'atto di permuta dei terreni tra la Parrocchia di Tombelle e il Comune di Vigonovo in attuazione del Programma Integrato dei Riqualificazione Urbanistica, nel quale la Parrocchia cede al Comune di Vigonovo gli immobili censiti al N.C.T. Foglio 1, mappali n. 877 (mq. 930), n. 878 (mq. 800), n. 879 (mq. 800) a fronte dell'acquisizione delle aree pubbliche di cui al citato P.L. "Tigli" ricomprese nel P.I.R.U.E.A. "Tombelle";

DATO ATTO che la presente Variante, oggetto di adozione, non prevede modifiche della volumetria edificabile e delle destinazioni d'uso già ammesse dal P.R.G. e già convenzionate in data 17.04.1985. La Variante ha, quindi, la mera funzione ricognitiva e di bilanciamento degli standard urbanistici (finora non eseguito) conseguentemente all'approvazione dei seguenti strumenti:

- originaria approvazione del P. di L. convenzionato in data 17.04.1985;
- variante generale al P.R.G., approvato nel 2001, che ha modificato gli ambiti di un P.U.A. convenzionato;
- approvazione di un PIRUEA, in variante al P.R.G. efficace dal 2004, che ha assorbito aree a standard realizzati dal Consorzio "Tigli" e ceduti al Comune per essere poi trasformati in altra destinazione stabilita dal PIRUEA medesimo.

Data la specifica valenza sopradescritta della presente variante, altri aspetti connessi alle aree interessate, quali studio della viabilità, verifica dei sottoservizi, eventuale studio progettuale planivolumetrico degli edifici (in particolare quello attestato sulla piazza pubblica), saranno oggetto di successive elaborazioni, acclarato che la presente variante non interferisce con queste ultime. Infine la distinzione di due comparti funzionali, identificati con le lettere "A" e "B", quest'ultimo relativo ai lotti di proprietà comunale, non identifica due distinte e autonome "lottizzazioni", bensì due ambiti funzionali del medesimo piano attuativo. Tale determinazione consente di svincolare i tempi di realizzazione degli interventi tra i lotti di proprietà comunale e quelli di proprietà private, che con ogni probabilità seguiranno tempistiche diverse. In ogni modo ai fini di garantire comunque la contribuzione anche delle volumetrie ora comunali ai costi relativi ad eventuali interventi alle opere di urbanizzazione, collaudi, etc., l'importo corrispondente al versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria saranno vincolati per la medesima intera lottizzazione.

DATO ATTO che:

- Rimane inalterata la Tav. 14.1 "Verifica del dimensionamento – progetto" del vigente P.R.G.;
- La verifica del dimensionamento delle aree a standard di cui alla presente variante è stata effettuata ai sensi della vigente normativa in materia (L.R.

n. 61/85) e non, quindi, utilizzando i parametri assunti per i dimensionamenti relativi all'originaria approvazione del P.U.A.;

- L'ambito originariamente identificato come "Stralcio Sud", ridefinito in sede di Variante Generale al P.R.G., approvata in data 22.06.2001, come nuova lottizzazione, risulta essere dotato di standard pubblici pari a mq. 5.238, rispettando la dotazione minima di norma, corrispondente a mq. 4.263;

RAVVISATO, da parte dell'Amministrazione Comunale, per le motivazioni sopra riportate e per quanto contenuto negli elaborati grafici e descrittivi sotto elencati, la necessità di apportare una variante parziale al vigente P.R.G.;

VISTI gli elaborati costituiti da:

- TAV. n. 1: estratto di mappa, estratto di P.R.G., estratto P.A.T., ortofoto, estratto di P.R.G. di variante;
- TAV. n. 2: Progetto allegato alla Convenzione sottoscritta il 17.04.1985;
- TAV. n. 3: Planimetria assestamento volumetrie di cui all'atto costitutivo del Consorzio "I Tigli";
- TAV. n. 4: Situazione al completamento delle opere di cui alla nota prot. 8072 del 21.09.1993;
- TAV. n. 5: Situazione attuale. Sovrapposizione ambiti con attribuzione volumetria ai lotti;
- TAV. n. 6: Planimetria con perimetro di variante;
- TAV. n. 7: Verifica definitiva degli standard pubblici;
- Relazione tecnica con verifica dimensionamento.

CONSIDERATO che la proposta di variante in oggetto rientra tra quelle consentite dall' articolo 48 comma 1 della L.R. n. 11/2004, disciplinate dall' art. 50 comma 4 della L.R. 61/85, lett. b) "le modifiche di indicazioni progettuali puntuali purché non comportino nuova edificazione o cambi di destinazioni d'uso" e lett. m) "l'adeguamento dei rapporti e dei limiti di dimensionamento di cui all'articolo 25, conseguente a disposizioni statali e regionali e che non comportino modifiche agli elaborati di cui alla lettera b) del punto 2 del comma primo dell'articolo 10";

DATO ATTO che la proposta di Variante è stata sottoposta all' esame della Commissione Consiliare del Territorio nella seduta del 25.05.2017, la quale ha espresso parere favorevole;

VISTA la legge regionale 27.6.1985, n. 61 recante "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" e s.m.i.;

VISTA la legge regionale 23/04/2004, n. 11 recante " Norme per il governo del territorio" e s.m.i.;

VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO l'art. 92 del D.lgs 163/2006;

VISTO l'art. 111 del Regolamento sull'Ordinamento dei Servizi ed Uffici;



ACQUISITO il parere favorevole di regolarità tecnica di cui all'art. 49 del testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti locali, con Dec. Leg.vo 18 agosto 2000, n. 267;

Discussione:

Il Sindaco invita il Responsabile dell'Area Urbanistica Arch. Rinaldo ad accomodarsi fra i banchi del Consiglio per tutti gli eventuali chiarimenti tecnici. Passa quindi ad un breve excursus dell'annosa vicenda del Piano di lottizzazione risalente a 35 anni fa facendo presente che ormai c'è un obbligo morale a dare una risposta ai cittadini che da tantissimi anni hanno acquistato questi lotti pagando solo tasse senza poter costruire.

E' stato un lavoro complesso che ha richiesto la convocazione di tre Commissioni del Territorio per arrivare ad una soluzione del problema.

Il cons. Zaramella ritiene che siano state tralasciate le questioni che hanno reso difficoltosa la realizzazione del Piano. E' scorretto che il Sindaco affermi che in qualche mese si è trovata la soluzione, lasciando intendere l'inerzia delle precedenti Amministrazioni, senza dire però che questa soluzione è stata offerta solo ora grazie ad una recente Legge Regionale. Ritiene anche che si stia correndo per conseguire velocemente dei risultati facendo però male il lavoro.

Il Sindaco precisa che già dal primo giorno di mandato si è attivato per risolvere questa questione approfittando della possibilità offerta dalla Legge Regionale. Sulla problematica della viabilità afferma che ci sarà un secondo passaggio in Consiglio previa trattazione in Commissione Territorio.

Il cons. Moressa R. ricorda che nel programma di questa maggioranza era previsto il censimento delle case sfitte o abbandonate prima di pensare a nuovi insediamenti urbanistici. Inoltre sarebbe buona norma invitare, almeno fra il pubblico, gli ex amministratori quando si parla di loro, perché nello svolgimento delle varie attività c'erano delle filosofie che dovrebbero essere contestualizzate.

In Commissione Territorio la questione è stata affrontata ma avrebbe bisogno di ulteriori approfondimenti. Non si trova d'accordo sul percorso seguito, da una parte si uniscono i comparti A e B dall'altra si dividono i lotti. Si capisce la volontà di trovare una soluzione però oltre agli equilibri di standard, bisogna trovare parallelamente anche soluzioni di viabilità, altrimenti si rischia che la lottizzazione si realizzi con l'attuale e inadeguato sistema viario. Si rischia di complicare ancor più le cose, di fare un passo avanti e tre indietro.

Il suo voto sarà contrario, non per l'obiettivo di portare a compimento la lottizzazione ma per la forma, ci vuole la contestualità e la vivibilità del contesto attorno.

Il Sindaco sottolinea la valenza morale dell'impegno di trovare una soluzione a questa annosa e complicata vicenda, non si tratta di una nuova lottizzazione ma di una problematica già affrontata delle precedenti Amministrazioni che di fatto, senza voler fare delle critiche, non hanno risolto.

La divisione in lotti ha una valenza di interesse pubblico per potersi svincolare dalla vendita dei lotti. La viabilità sarà esaminata in un secondo tempo.



L'arch. Rinaldo precisa che gli elaborati e la relazione sono stati integrati con le richieste emerse in commissione.

Il cons. Rubin precisa che nel programma elettorale era stigmatizzata la volontà di completare le vecchie lottizzazioni e di non crearne nuove in questo senso l'Amministrazione si dimostra coerente.

Il cons. Zaramella sottolinea l'impegno delle precedenti Amministrazioni che hanno portato Vigonovo a quella realtà che ora vediamo.

Il cons. Fogarin chiede se andando in porto la variante si realizzeranno 2 ambiti con piani di lottizzazione privati.

L'arch. Rinaldo fa presente che la variante non prevede nuova cubatura né sottrae standard.

Il comparto funzionale non identifica un'area dove deve essere progettato un p.d.l., trattasi di un comparto edilizio e non urbanistico, non è un obbligo ma una opportunità.

Il cons. Fogarin ritiene che si cerchi di risolvere con una variante di minima, che minima non è, e si va invece a complicare ancor più i terreni pubblici. Adesso sono cambiati i proprietari che su questa cosa potrebbero avere qualcosa da dire. Perché visto che gli standard sono rispettati, non approvare direttamente il p.d.l.? Perché, se manca il verde, non fare una modifica del perimetro entro il 10%?

Il Sindaco afferma che la soluzione è stata discussa e condivisa anche con i proprietari, c'è la valenza pubblica perché si possano estrarre i lotti di proprietà comunale per poterli vendere. Ribadisce che si tratta di una variante di minima in quanto i 64.000 mq si riferiscono a tutta l'area che risulta per gran parte già edificata.

Il cons. Fogarin chiede perché non è stata inserita solo l'area verde.

L'arch. Rinaldo precisa che questa è la prima tappa e rappresenta il percorso più semplice. Nel momento in cui si riattiveranno gli interventi edilizi dovranno essere dimostrate le idoneità dei sottoservizi.

Il cons. Fogarin dichiara un voto di astensione in quanto pur sussistendo una volontà apprezzabile di risolvere la situazione si va invece a, suo giudizio, a complicarla.

Il cons. Moressa R. chiede rispetto ai 41.000 m³ già realizzati se in questo momento si stia attuando una concertazione con questi proprietari.

Il Sindaco fa presente di aver concertato con la parte sud e che ogni caso l'impatto della variante con questi proprietari è minimale.

In ogni caso c'è la fase delle osservazioni dove qualsiasi cittadino potrà esprimere i propri rilievi.

Il cons. Zaramella chiede se dal punto di vista tecnico esistono differenze tra

questa variante e quella presentata dalla precedente Amministrazione e se quest'ultima poteva essere approvata.

L'arch. Rinaldo precisa che la legge 11 era vigente anche all'epoca però l'art. 48 ha aperto negli anni diverse finestre. Afferma che come contenuti non ci sono molte differenze e che poteva essere approvata anche allora.

Terminata la discussione il Sindaco pone in votazione la proposta di delibera.

Con voti favorevoli n. 9, voti contrari n. 3 (Moressa, Zaramella e Ceccato), voti astenuti n. 1 (Fogarin);

DELIBERA

1. di dare atto che quanto riportato in premessa costituisce parte integrante e sostanziale del deliberato, che si approva;
2. di adottare la variante parziale n. 32 al P.R.G. redatta ai sensi 48 comma 1 della L.R. n. 11/2004, disciplinata dall'art. 50 comma 4 della L.R. 61/85, lettera b) ed m) composta dei seguenti elaborati, depositati agli atti d'ufficio:
 - TAV. n. 1: estratto di mappa, estratto di P.R.G., estratto P.A.T., ortofoto, estratto di P.R.G. di variante;
 - TAV. n. 2: Progetto allegato alla Convenzione sottoscritta il 17.04.1985;
 - TAV. n. 3: Planimetria assestamento volumetrie di cui all'atto costitutivo del Consorzio "I Tigli";
 - TAV. n. 4: Situazione al completamento delle opere di cui alla nota prot. 8072 del 21.09.1993;
 - TAV. n. 5: Situazione attuale. Sovrapposizione ambiti con attribuzione volumetria ai lotti;
 - TAV. n. 6: Planimetria con perimetro di variante;
 - TAV. n. 7: Verifica definitiva degli standard pubblici;
 - Relazione tecnica con verifica dimensionamento.
3. di disporre che le fasi procedurali inerenti l'adozione e l'approvazione avvengano in conformità e nel rispetto di quanto previsto dai commi 6-7-8 dell'art. 50 della L.R. 61/85;
4. di demandare al Responsabile dell'Area Edilizia Privata e Urbanistica ogni incombenza inerente l'iter procedimentale della presente variante fino alla sua entrata in vigore;
5. di dare atto che la presente deliberazione, ed ogni relativo effetto, non comportano impegno di spesa per l'Ente.

Con successiva e separata votazione favorevole unanime per alzata di mano il Consiglio Comunale;

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134
comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000.



RELAZIONE TECNICA

Trattasi di proposta di Variante al P.R.G., ai sensi dell'art. 48 comma 1 della L.R. n. 11/2004, con le modalità previste dall'art. 50 comma 4 della L.R. n. 61/85, relativamente alla fusione dei due ambiti di Piani Urbanistici Attuativi con la creazione di un unico Piano di Lottizzazione denominato "I Tigli", nella frazione di Tombelle.

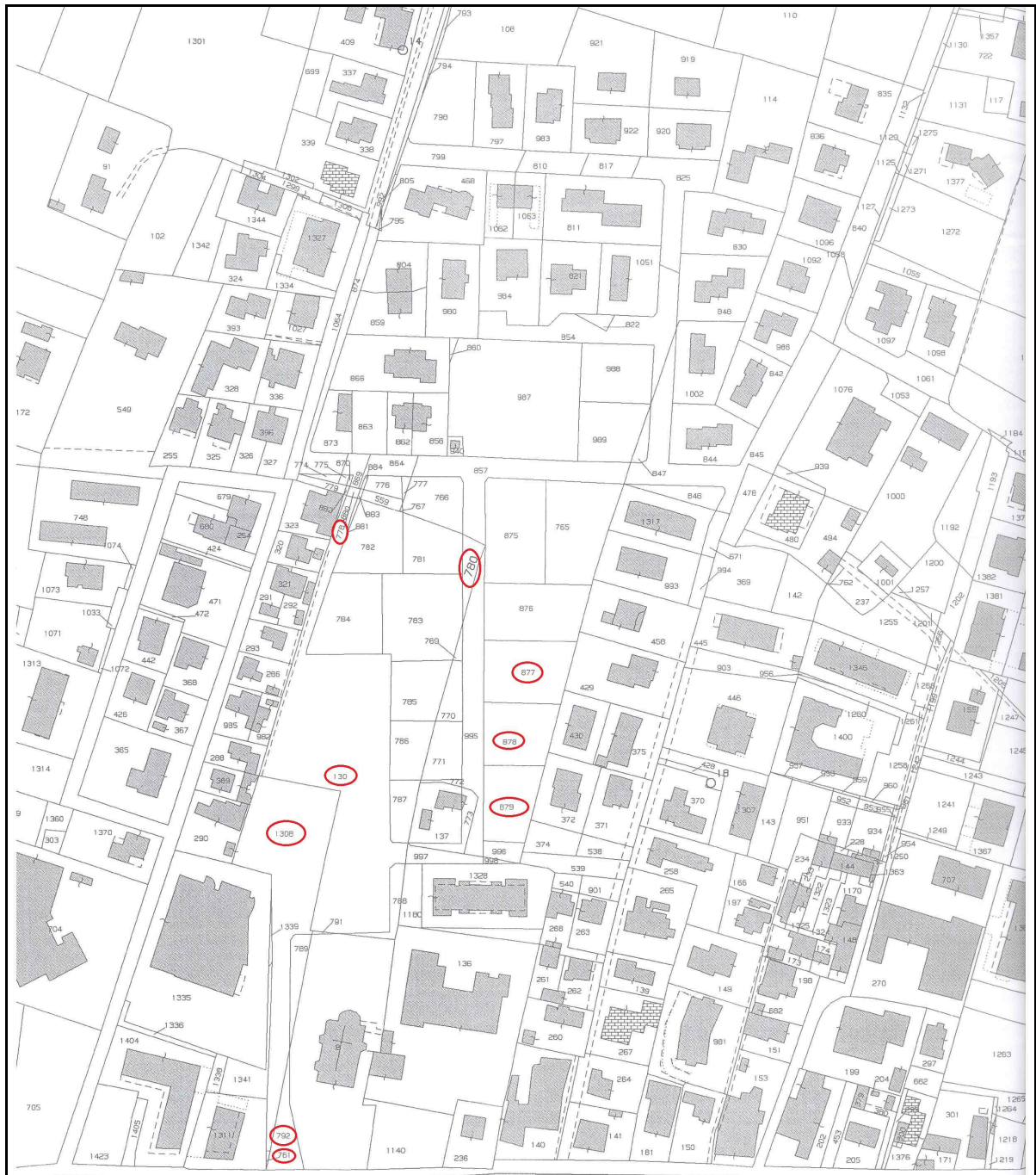
Premesse:

- La ditta lottizzante in data 26.03.1980 presentava istanza volta ad ottenere concessione a lottizzare l'area;
- Il Piano di lottizzazione venne APPROVATO nel 1982 con Delibera della Giunta del Comprensorio della Riviera del Brenta n. 36/396 e successivamente con Delibera di Giunta Comunale n. 518 del 1984 venivano approvati gli elaborati tecnici e lo schema di Convenzione;
- in data 17.04.1985 veniva sottoscritta la CONVENZIONE URBANISTICA dal dott. Alberto Tessiore, notaio in Mira, e nella quale erano previsti i seguenti dati metrici (come da tav. 6BIS allegata alla Convenzione):

Superficie territoriale	Mq 61.155
Superficie fondiaria	Mq 39.670
Volumetria	Mc 64.500
Abitanti insediabili	645 (100 mc/ab)
Verde primario	Mq 1.450
park	Mq 1.430
Verde secondario	Mq 4.500
piazzale	Mq 5.115

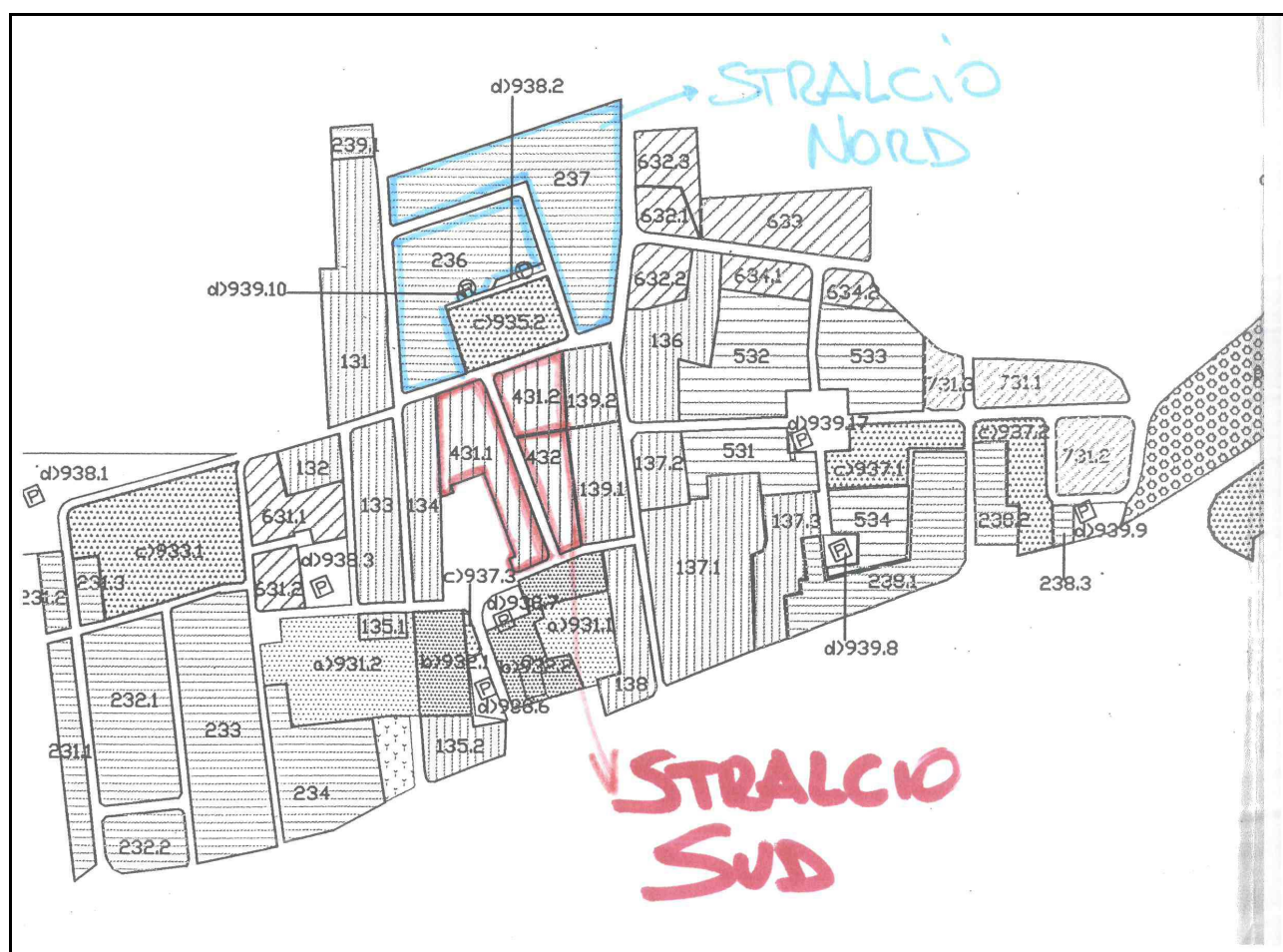
- in data 03.11.1986 con il n. 1024 veniva RILASCIATA la "Concessione gratuita per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria in attuazione del piano di lottizzazione Quartiere dei Tigli" e l'anno successivo sono INIZIATI I LAVORI (27.04.1987);
- nel 1987, con atto notarile sottoscritto dal Dott. Tessiore, veniva costituito "CONSORZIO DEI TIGLI", nel quale veniva specificato:
 - che il P. di L. venisse attuato in 2 stralci: "stralcio Nord" e "stralcio Sud";
 - la suddivisione del volume;

- che venisse attribuito ai lottizzanti del primo stralcio, oltre che un incremento del volume, anche un contributo da parte del Comune di Vigonovo per le opere di urbanizzazione eccedenti a quelle minime previste per legge;
- Nel frattempo nel 1990 vengono CEDUTI con atto Notaio Tessitore alcuni mappali con destinazione strade di pubblico transito – piazza – parcheggi al comune di Vigonovo (sono comprese le opere di urbanizzazione prevista dalla convenzione urbanistica) – VEDI ESTRATTO MAPPA;



- Nel 1991 l'ing. Raniolo – capo ufficio tecnico comunale - emette il verbale di visita ed il CERTIFICATO DI COLLAUDO PARZIALE dello stralcio nord (opere di urbanizzazione primaria), approvato con delibera di Giunta comunale n. 176/91;

- Nel 1994 l'ing. Raniolo emette il SECONDO CERTIFICATO DI COLLAUDO (stralcio sud – strade e marciapiedi – verde attrezzato mq 1450 – parcheggi mq 1430 – piazza e strade mq 9830 – verde attrezzato mq 4500) con specificazione che il tratto di strada e marciapiede collegante la lottizzazione e la via Toniolo non è stato realizzato in quanto era stata prevista una variante al PRG ove si dava indicazione di realizzazione di un percorso pedonale al posto della strada suddetta. (*collaudo mai approvato dalla giunta comunale*);
- Nel 2001 viene approvata dalla Regione Veneto la VARIANTE GENERALE AL P.R.G. con D.G.R. n. 1658 del 22.06.2001 (PRG adottato nel 1998) modificava le previsioni di P.R.G. prescrivendo per lo stralcio sud, non ancora realizzato, l'assoggettamento ad un nuovo PUA; Il P.R.G. prevede aree di espansione C1 per una cubatura totale di mc 23.766;



COMUNE DI VIGONOVO

PROVINCIA DI VENEZIA anno stes

V.G.P.R.G. - VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO - PROGETTO

AREE RESIDENZIALI

ZTO A	AREA	SUPERF. RESID.	ZTO B	AREA	SUPERF. RESID.	ZTO C	AREA	SUPERF. RESID.	ZTO PEEP	AREA	SUPERF. RESID.	ZTO E4	AREA
n°	mq.		n°	mq.		n°	mq.		n°	mq.		n°	mq.
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2
A1		-	B1	131	9 803	C1	431.1	6 157	PEEP	731.1	4 384	E4	3
A1		-		132	1 834		431.2	2 912		731.2	3 801		4
				133	5 526		432	2 814		731.3	1 527	E4	
A2		-		134	4 325	C1		11 883	PEEP		9 712		
A2		-		135.1	826								
				135.2	2 778	C2	531	4 627					
				136	6 688		532	8 682					
				137.1	12 623		533	6 476					
				137.2	2 524		534	3 458					
				137.3	4 327	C2		23 243					
				138	3 886								
				139.1	4 042	C3	631.1	3 966					
				139.2	2 553		631.2	1 891					
			B1		61 735		632.1	1 661					
							632.2	2 303					
			B2	231.1	1 277		632.3	2 701					
				231.2	3 746		633	6 368					
				231.3	1 093		634.1	2 144					
				232.1	9 879		634.2	1 342					
				232.2	3 129	C3		22 376					
				233	13 636								
				234	7 764								
				236	10 244								
				237	15 192								
				238.1	8 438								
				238.2	2 498								
				238.3	538								
				239.1	898								
			B2		78 332								

VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO AI SENSI DELLA TAVOLA 14.1 DEL P.R.G. E AI SENSI DELL'ART. 21.1 DELLE N.T.A.

Z.T.O.	Area	Superficie Residenziale	Densità edilizia territoriale	Rapporto copertura	Altezza massima	Distanza strade
C1	431.1	Mq. 6.157	2,00 mc/mq	40%	ml. 9,80	ml. 5,00
C1	431.2	Mq. 2.912	2,00 mc/mq	40%	ml. 9,80	ml. 5,00
C1	432	Mq. 2.814	2,00 mc/mq	40%	ml. 9,80	ml. 5,00
Totale		Mq. 11.883	Mc. 23.766	Mq. 4.753,20		

– Nel 2004 viene approvato il PIRUEA TOMBELLE che interessa parte sud del P. di L. “Tigli” e che comporta:

- o modifica del perimetro del P.di L. (linea verde tratteggiata che viene sovrapposta alla linea azzurra relativa al PIRUEA, vedasi tav. di variante n. 5)
- o standard del P.di L. sono inglobati dal PIRUEA e precisamente **mq 700 a verde primario** e **mq 925 a park** (eliminati per la realizzazione del patronato)

- in data 28.11.2005 viene redatto dal segretario Comunale Dr. Filippo De Angeli, L'ATTO PERMUTA dei terreni nella frazione di Tombelle tra la Parrocchia di Tombelle e il Comune di Vigonovo in attuazione del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, nel quale la Parrocchia, con permuta, cede al Comune di Vigonovo gli immobili censiti al N.C.T. Foglio 1, mappali n. 877 (mq. 930), n. 878 (mq. 800), n. 879 (mq. 800) per un totale di mq. 2.530 con destinazione urbanistica "Z.T.O. di tipo C1 – soggetta a Piano Attuativo";

CUBATURA TOTALE (da Convenzione e relativa tav. 6 BIS)	mc. 64.500
--	------------

CUBATURA EFFETTIVA (mc. 64.500-1200-1480-1470) (a meno dei lotti 39-40-41 non più ricompresi nella Lottizzazione)	mc. 60.350
--	------------

DIMENSIONAMENTO STANDARD AI SENSI DELL'ART. 25 L.R. 61/85

N. ABITANTI TEORICI INSEDIABILI: mc. 60.350 / 150mc/ab	ab. 402
--	---------

PARCHEGGIO (mq/ab. 3,5 x 402)	mq. 1.408
-------------------------------	-----------

VERDE (mq./ab 5 x 402)	mq. 2.011
------------------------	-----------

VERDE (art. 26) (mq./ab 5 x 402)	mq. 465 < mq. 1.000	MONETIZZAZIONE
----------------------------------	---------------------	----------------

SECONDARI (mq./ab. 19 x 402)	mq. 7.644
------------------------------	-----------

Tot.	mq. 11.064
------	------------

STANDARD CONVENZIONATI / REALIZZATI (ai sensi del D.M. 1444/68) **VEDI TAV. 7**

PARCHEGGIO	mq. 1.540
------------	-----------

VERDE	mq. 2.125
-------	-----------

SECONDARI (verde+piazzale)	mq. 8.945
----------------------------	-----------

Tot.	mq. 12.610
------	------------

ELABORATI DI VARIANTE

TAV. n. 1: estratto di mappa, estratto di P.R.G., estratto P.A.T., ortofoto, estratto di P.R.G. di variante;

TAV. n. 2: Progetto allegato alla Convenzione sottoscritta il 17.04.1985;

TAV. n. 3: Planimetria assestamento volumetrie di cui all'atto costitutivo del Consorzio "I Tigli";

TAV. n. 4: Situazione al completamento delle opere di cui alla nota prot. 8072 del 21.09.1993;

TAV. n. 5: Situazione attuale. Sovrapposizione ambiti con attribuzione volumetria ai lotti;

TAV. n. 6: Planimetria con perimetro di variante;

TAV. n. 7: Verifica definitiva degli standard pubblici;

Relazione tecnica con verifica dimensionamento.

CONCLUSIONI DI PROGETTO DI VARIANTE

La presente Variante parziale al P.R.G. viene adottata ai sensi dell' art. 48 comma 1 della L.R. n. 11/2004, con le modalità previste dall'art. 50 comma 4 della L.R. n. 61/85, lett. b) "le modifiche di indicazioni progettuali puntuali purché non comportino nuova edificazione o cambi di destinazioni d'uso" e lett. m) "l'adeguamento dei rapporti e dei limiti di dimensionamento di cui all'articolo 25, conseguente a disposizioni statali e regionali e che non comportino modifiche agli elaborati di cui alla lettera b) del punto 2 del comma primo dell'articolo 10".

La variante sarà adottata ai sensi dei commi 6-7-8 del medesimo art. 50 di seguito riportati:

6. Le varianti parziali di cui al comma 4 sono adottate dal consiglio comunale ed entro cinque giorni sono depositate a disposizione del pubblico per dieci giorni presso la segreteria del comune e della provincia; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'albo del comune e della provincia e mediante l'affissione di manifesti, nonché attraverso altre eventuali forme di pubblicità deliberate dal comune. Nei successivi venti giorni chiunque può presentare osservazioni alla variante adottata.

7. Il consiglio comunale entro trenta giorni dalla scadenza del termine stabilito per la presentazione delle osservazioni, approva la variante apportando le eventuali modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni pertinenti e la trasmette alla Regione per la pubblicazione.

8. La variante approvata viene inviata alla struttura regionale competente e acquista efficacia trascorsi trenta giorni dalla pubblicazione nell'albo pretorio del comune interessato.

In termini riepilogativi, non vengono previste modifiche della volumetria edificabile e delle destinazioni d'uso già ammesse dal P.R.G. e già convenzionate in data 17.04.1985

Rimane, conseguentemente, inalterata la Tav. 14.1 "Verifica del dimensionamento – progetto" del vigente P.R.G.;

La verifica del dimensionamento degli standard pubblici di cui alla presente variante è stata effettuata ai sensi della vigente normativa in materia (L.R. n. 61/85) e non, quindi, utilizzando i parametri assunti per i dimensionamenti relativi all'originaria approvazione del P.U.A.;

L'ambito originariamente identificato come "Stralcio Sud", ridefinito in sede di Variante Generale al P.R.G., approvata in data 22.06.2001, come nuova lottizzazione, risulta essere dotato di standard pubblici pari a mq. 5.238, rispettando la dotazione minima di norma, corrispondente a mq. 4.263;

La Variante ha quindi la mera funzione ricognitiva e di bilanciamento degli standard urbanistici, (finora non eseguito) conseguentemente all'approvazione dei seguenti strumenti:

1- originaria approvazione del P. di L. convenzionato in data 17.04.1985;

- 2- variante generale al P.R.G. che ha modificato gli ambiti del P.U.A. convenzionato;
- 3- approvazione di un PIRUEA, in variante al P.R.G., che ha assorbito aree a standard e infrastrutture realizzati dal Consorzio “Tigli” e ceduti al Comune per essere poi trasformati in altra destinazione.

Le suddette varianti urbanistiche descritte ai punti 2 e 3 non sono state seguite dai necessari successivi corrispondenti provvedimenti e aggiornamenti degli atti convenzionali sottoscritti. Ciò ha significato che non sono state adeguate alle medesime varianti urbanistiche gli obblighi e gli oneri a carico dei vari soggetti attuatori in termini convenzionali, nonché le relative progettazioni esecutive, autorizzazioni e nulla osta degli enti competenti, permessi di costruire, direzioni lavori, fideiussioni a garanzia (in termini sia di aree/opere per le quali la fideiussione viene accesa, che di soggetti attuatori che prestano le garanzie medesime) e quant’altro, originariamente tutto definito in relazione all’intero ambito del piano di lottizzazione.

Data la specifica valenza sopradescritta della presente variante, altri aspetti connessi alle aree interessate, quali studio della viabilità, verifica dei sottoservizi, eventuale studio progettuale planivolumetrico degli edifici (in particolare quello attestato sulla piazza pubblica), saranno oggetto di successive elaborazioni, acclarato che la presente variante non interferisce con queste ultime.

Infine la distinzione di due comparti funzionali, identificati con le lettere “A” e “B”, quest’ultimo relativo ai lotti di proprietà comunale, non identifica due distinte e autonome “lottizzazioni”, bensì due ambiti funzionali del medesimo piano attuativo.

Tale determinazione consente di svincolare i tempi di realizzazione degli interventi tra i lotti di proprietà comunale e quelli di proprietà private, che con ogni probabilità seguiranno tempistiche diverse.

In ogni modo ai fini di garantire comunque la contribuzione anche delle volumetrie ora comunali ai costi relativi ad eventuali interventi alle opere di urbanizzazione, collaudi, etc., l’importo corrispondente al versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria saranno vincolati per la medesima intera lottizzazione.

Vigonovo, lì 1.06.2017

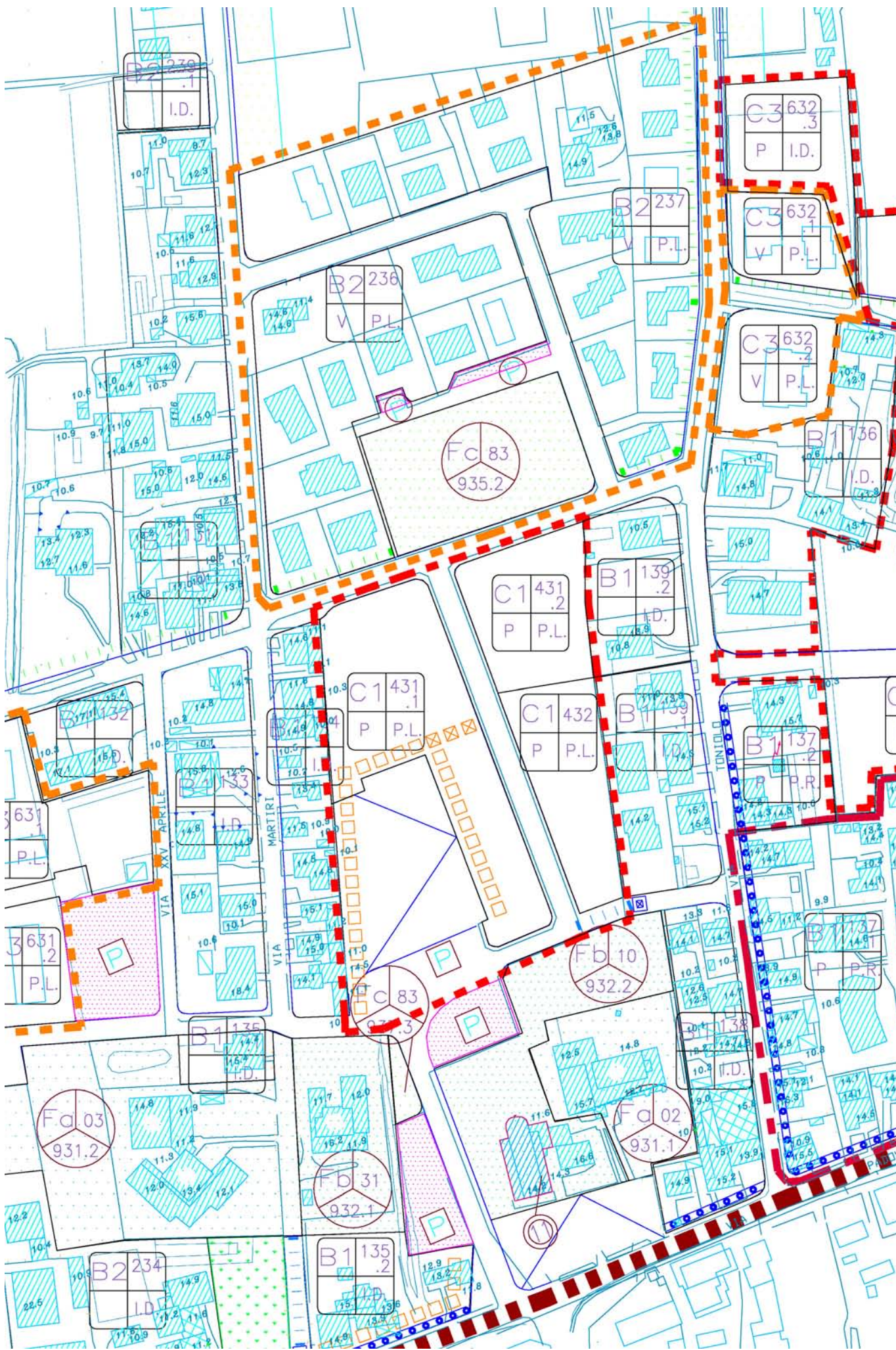
Arch. Andrea Rinaldo _____

Arch. Thomas Carraro _____

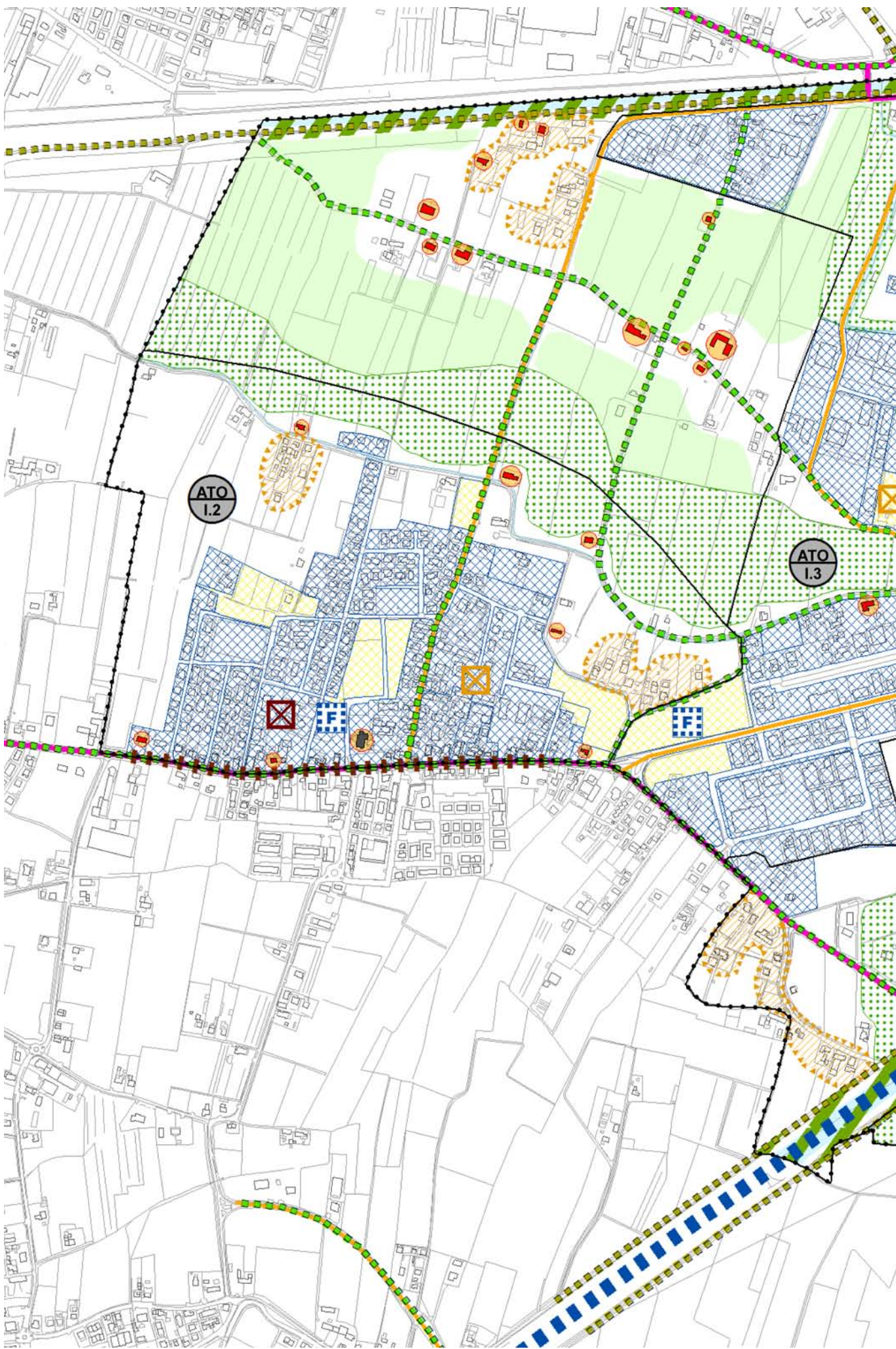


Tav. 1- Estratto di mappa, di PRG, dal PAT,
ortofoto, variante di PRG .

data:	scala:
31 Marzo 2017	1:10000 -1:2000



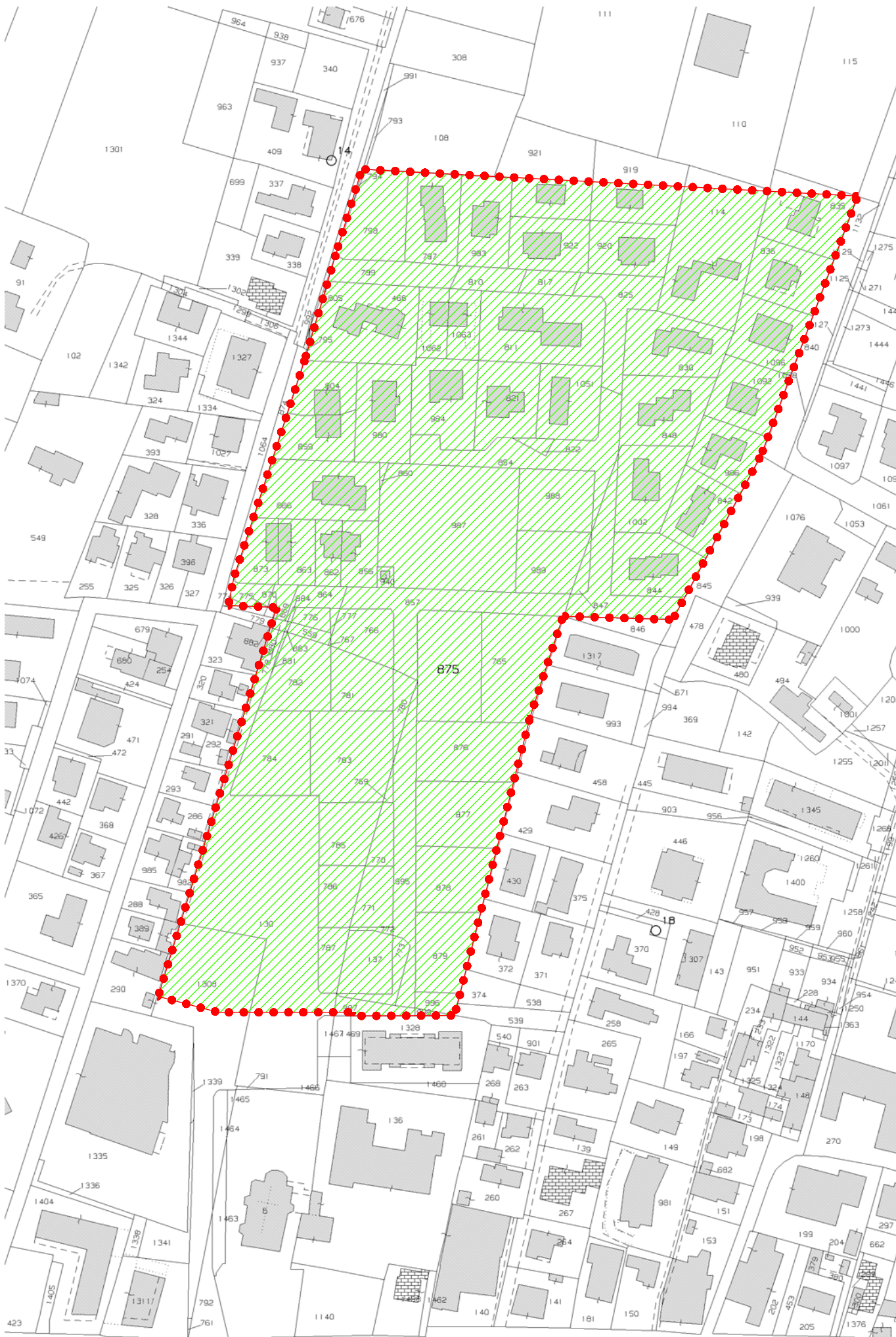
Estratto dal PRG - scala 1:2000



Estratto dal PAT adottato - scala 1:10000



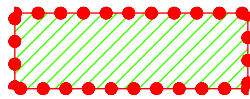
Estratto dal PRG di variante - scala 1:2000



Estratto di mappa - Vigonovo foglio 1 - scala 1:2000
Aree oggetto di variante.

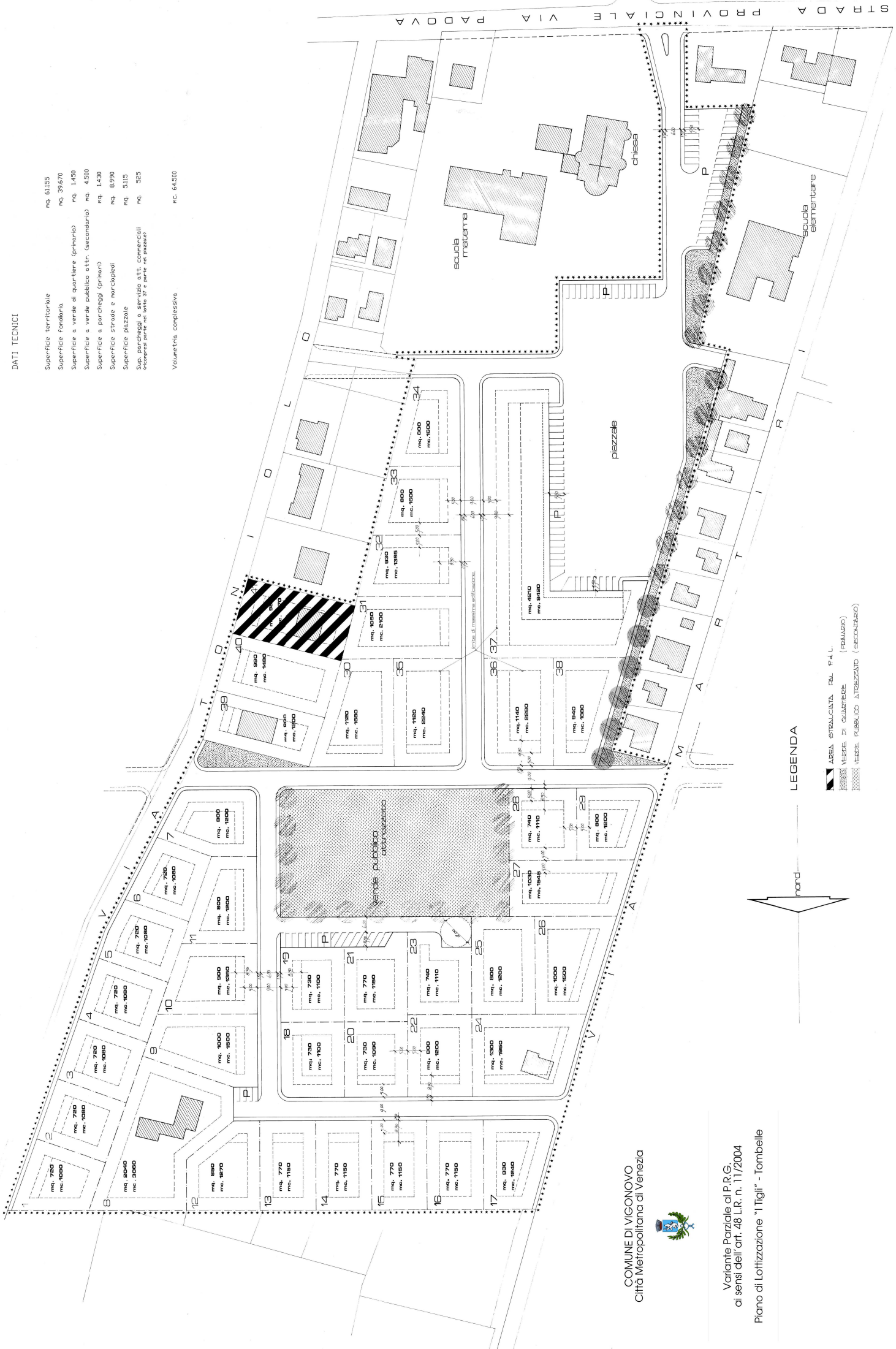


Ortofoto - scala 1:2000

 Limite ambito di intervento

DATI TECNICI

Superficie territoriale	mq. 61.135
Superficie fondiaria	mq. 39.570
Superficie a verde di quartiere (primario)	mq. 1.450
Superficie a verde pubblico att. (secondario)	mq. 4.500
Superficie a verde parcheggi (primari)	mq. 1.430
Superficie strade e marciapiedi	mq. 8.990
Superficie piazzale	mq. 5.115
Superficie parcheggi a servizio att. commerciali	mq. 525
Superficie parcheggi a servizio att. 27 e 28 (secondario)	mq. 525
Volume complessivo	mc. 64.500



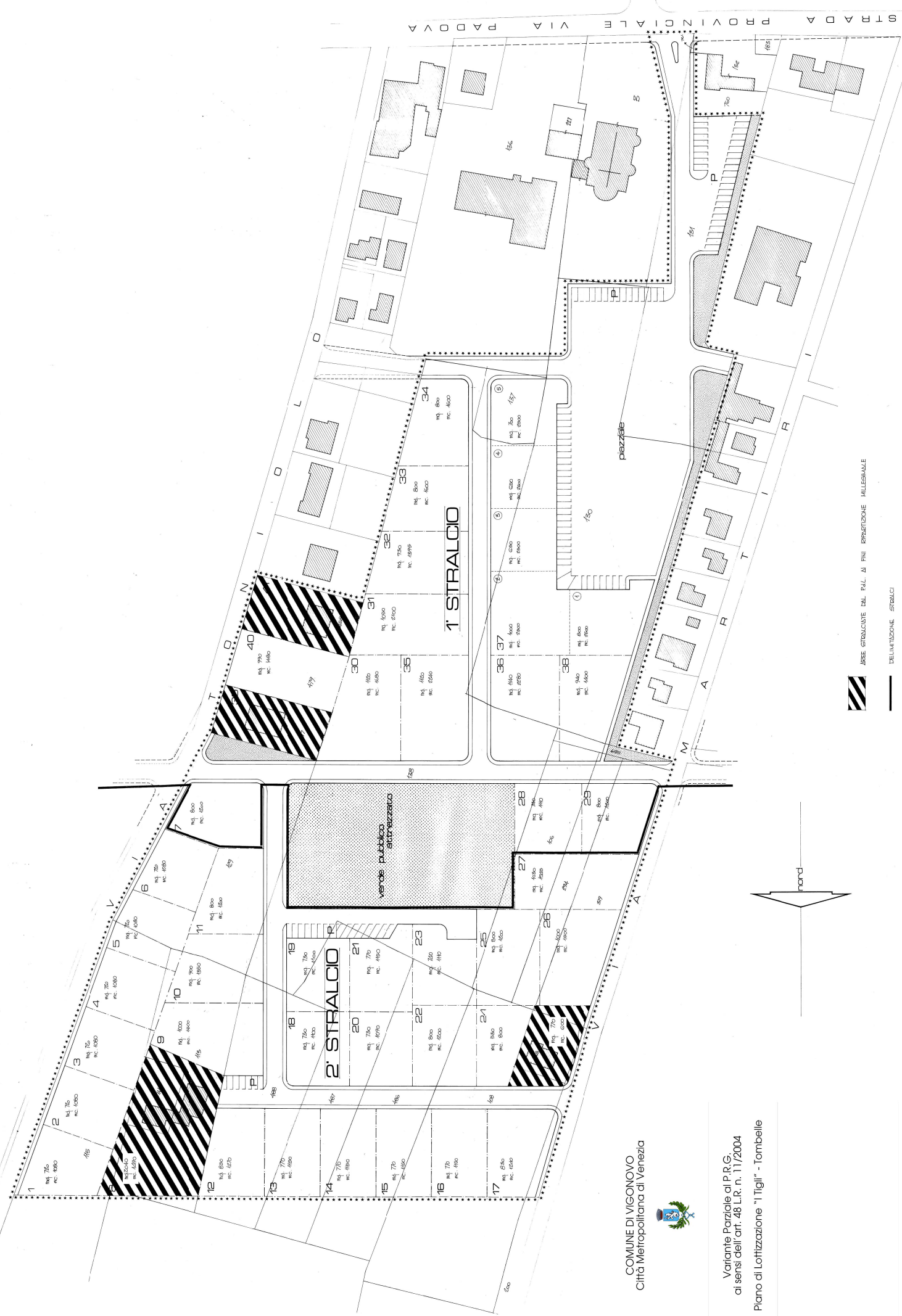
LEGENDA

- AREA STRALCIATA DAL P.A.L.
- VERDE DI QUARTIERE (PRIMARIO)
- VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (SECONDARIO)

COMUNE DI VIGONOVO
Città Metropolitana di Venezia



Variente Parziale al P.R.G.
ai sensi dell'art. 48 L.R. n. 11/2004
Piano di Lottizzazione "I Tigli" - Tombelle



-  AREA STRALCIANTE DAL P.A.L. AI FINI RIPARTIZIONE ALLESTIMALE
-  DELIMITAZIONE STRALCI
-  AREA DI PROPRIETA' DEL SINGOLO LOTIZZANTE

COMUNE DI VIGONOVO
Città Metropolitana di Venezia



Varante Parziale al P.R.G.
ai sensi dell'art. 48 L.R. n. 11/2004
Piano di Lottizzazione "I Tigli" - Tombelle



DATI TECNICI

Superficie territoriale	mq. 60.120
Superficie fondiaria	mq. 38.785
Superficie a verde di quartiere (primario)	mq. 1.605
Superficie a verde pubblico attr. (secondario)	mq. 4.485
Superficie a parcheggi (primari)	mq. 1.430
Superficie area cabina Enel	mq. 55
Superficie strade e marciapiedi	mq. 8.555
Superficie piazzale	mq. 4.980
Superficie tratto strada non eseguito	mq. 155
Superficie retitto ceduto al frontista	mq. 70
Sup. parcheggi a servizio att. commerciali (compresi parte nell'atto 37 e parte nel piazzale)	mq. 515
Volumetria complessiva zona collaudata	mc. 37.715
Volumetria di previsione (zona sud)	mc. 26.785
Volumetria complessiva	mc. 64.500

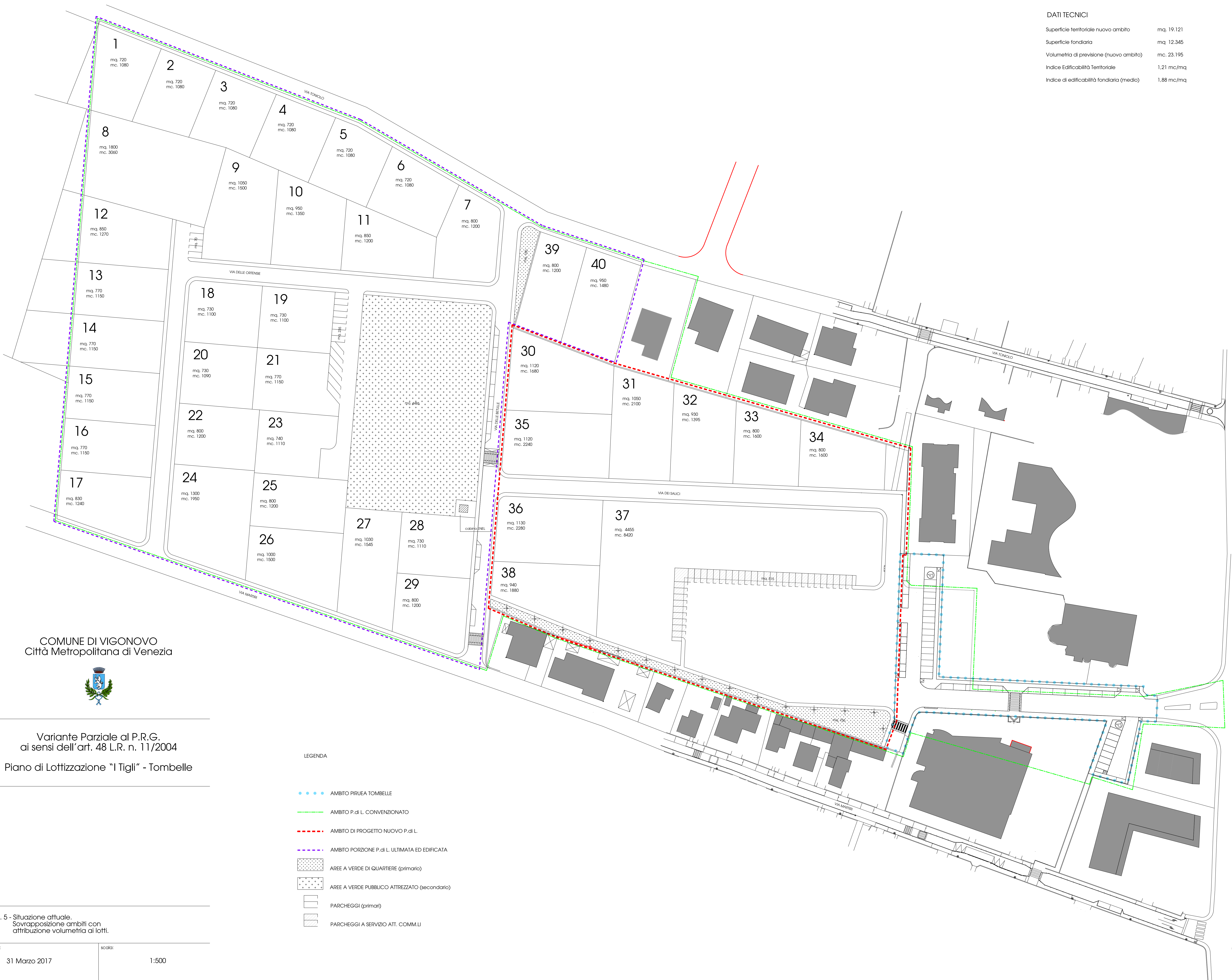
COMUNE DI VIGONOVO
Città Metropolitana di Venezia



Variante Parziale al P.R.G.
ai sensi dell'art. 48 L.R. n. 11/2004
Piano di Lottizzazione "I Tigli" - Tombelle

- LEGENDA
- PERIMETRO AMBITO DI INTERVENTO ORIGINARIO
 - AREE A VERDE DI QUARTIERE (primario)
 - AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (secondario)
 - PARCHEGGI (primari)
 - PARCHEGGI A SERVIZIO ATT. COMM.LI
 - AREE EDIFICATE
 - AREE INEDIFICATE
 - AREE A STANDARD GIÀ TRASFERITE AL COMUNE
 - PERIMETRO ZONA COLLAUDATA (con approvazione G.M.)

Tav. 4 - Situazione al completamento delle
opere P. di L. convenzionato di cui alla
comunicazione prof. 8072 del 21/09/93.



DATI TECNICI	
Superficie territoriale nuovo ambito	mq. 19.121
Superficie fondiaria	mq. 12.345
Volumetria di previsione (nuovo ambito)	mc. 23.195
Indice Edificabilità Territoriale	1,21 mc/mq
Indice di edificabilità fondiaria (medio)	1,88 mc/mq

COMUNE DI VIGONOVO
Città Metropolitana di Venezia



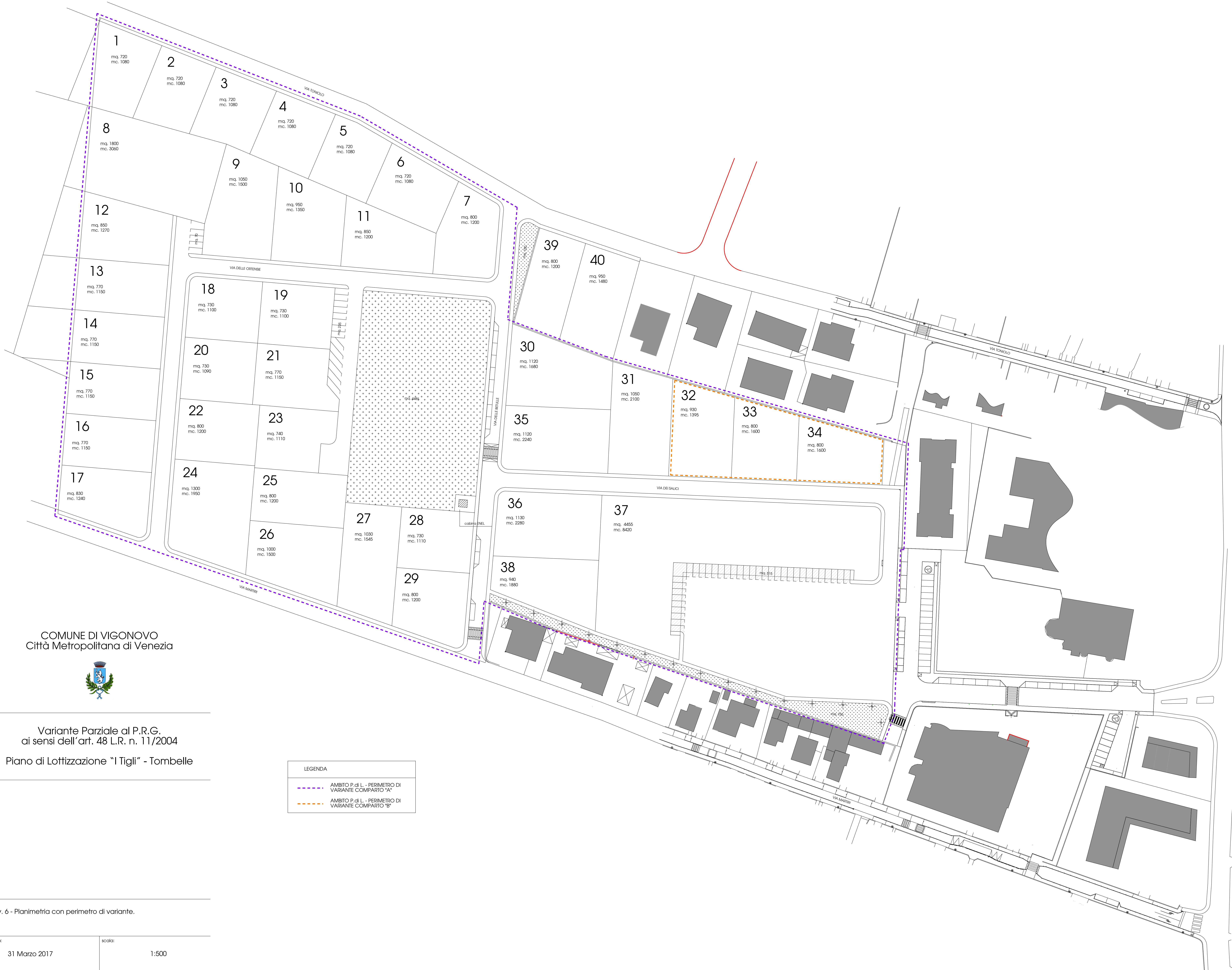
Variante Parziale al P.R.G.
ai sensi dell'art. 48 L.R. n. 11/2004

Piano di Lottizzazione "I Tigli" - Tombelle

LEGENDA

- ● ● ● AMBITO PIRUEA TOMBELLE
- AMBITO P.di L. CONVENZIONATO
- - - AMBITO DI PROGETTO NUOVO P.di L.
- - - AMBITO PORZIONE P.di L. ULTIMATA ED EDIFICATA
- ▨ AREE A VERDE DI QUARTIERE (primario)
- ▨ AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (secondario)
- ▨ PARCHEGGI (primari)
- ▨ PARCHEGGI A SERVIZIO ATT. COMM.LI

Tav. 5 - Situazione attuale.
Sovrapposizione ambiti con
attribuzione volumetrica ai lotti.



COMUNE DI VIGONOVO
Città Metropolitana di Venezia



Variante Parziale al P.R.G.
ai sensi dell'art. 48 L.R. n. 11/2004
Piano di Lottizzazione "I Tigli" - Tombelle

LEGENDA	
---	AMBITO P.d.L. - PERIMETRO DI VARIANTE COMPARTO "A"
---	AMBITO P.d.L. - PERIMETRO DI VARIANTE COMPARTO "B"

Tav. 6 - Planimetria con perimetro di variante.

