

Reg. Delib. N. 90  
Prot. N.  
Seduta del 29/10/2009



**COMUNE DI MAROSTICA**  
Provincia di Vicenza

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**Originale**

**OGGETTO: APPROVAZIONE "PIANO DI RECUPERO BELFE" DI VIA ROMA**

L'anno duemilanove, addì ventinove del mese di ottobre alle ore 20.30, nella Sala Consiliare del Castello Inferiore, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito sotto la presidenza del Presidente del Consiglio geom. Emanuel Cortese il Consiglio Comunale.

N.	Cognome e Nome	P	A
1	SCETTRO rag. Gianni	SI	
2	BERTAZZO prof. Alcide	SI	
3	BUCCO geom. Simone	SI	
4	COSTA arch. Mariateresa		SI
5	MINUZZO ing. Matteo	SI	
6	OLIVIERO S.Ten. cav. Giuseppe	SI	
7	CUMAN prof.ssa Maria Angela	SI	
8	CORTESE geom. Emanuel	SI	
9	RUBBO geom. Alessandro	SI	
10	TASCA Luca	SI	
11	BONAN rag. Riccardo	SI	

N.	Cognome e Nome	P	A
12	DALLA VALLE Giovanni	SI	
13	MORESCO dott. Ivan	SI	
14	VIVIAN Matteo		SI
15	BERTACCO dott. Lorenzo	SI	
16	MAROSO Nereo	SI	
17	ZAMPESE dr. Pierantonio	SI	
18	DINALE arch. Duccio		SI
19	BASSETTO ins. Daniela	SI	
20	ZANFORLIN dr. Valerio	SI	
21	MARCHIORATO arch. Giuseppe Loris	SI	

TOTALE

18	3
----	---

Partecipa Il Segretario Generale Dott.ssa Stefania Di Cindio

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a trattare l'argomento di cui in oggetto.

## **OGGETTO: APPROVAZIONE "PIANO DI RECUPERO BELFE" DI VIA ROMA**

Relazionano l'assessore all'Urbanistica I. Moresco e il capo area 4<sup>a</sup> Urbanistica arch. L. Carbognin presente alla seduta:

**PREMESSO** che con domanda pervenuta il 31/10/2007 prot. 16673, è stata chiesta l'approvazione di un piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato "BELFE" a destinazione residenziale, in un'area posta tra via Roma, via Gen. Dalla Chiesa e via Aldo Moro, a nome di CASPANI MANUELA, nata a Milano il 11/12/1968, residente a Pregassona (MI) in via Roncobello n.10, in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della Ditta NET REAL ESTATE SRL, con sede a Milano in viale Lunigiana n.23, partita IVA 05077060969, proprietaria al 100% dei terreni catastalmente individuati alla sezione di Marostica, foglio 11 mapp.li 43, 318, 245 sub 5 e 1074, 1075 8esterni al perimetro di PUA;

**DATO ATTO** che il Prg vigente classifica le aree come ZTO C3/6A e C3/6B, soggette a piano di recupero con i.t. 1,8 mc/mq, con un limite massimo di 2,5 mc/mq;

**CONSIDERATO** che il PRG individua due distinti ambiti di intervento aventi gli stessi parametri urbanistici, sui quali la proprietà ha presentato un progetto di intervento unitario al fine di garantire una migliore distribuzione delle aree pubbliche, soprattutto del parco posto a nord, e che pertanto, in base a quanto previsto all'art.11 comma 2 della L.R. 61/85, è stato modificato il perimetro delle aree accorpandole in un unico ambito C3/6A-B, senza che ciò costituisca variante urbanistica;

**CONSIDERATO** che i lottizzanti si sono impegnati a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie al recupero residenziale dell'ambito, costituite da: un'area a parco pubblico attrezzato, compresa la cessione di una porzione di un fabbricato esistente di circa mc 223 insistente sulla medesima; un ampio parcheggio pubblico su via Roma, atto a risolvere in parte il problema della sosta temporanea sulla carreggiata dovuta alla presenza delle scuole materne e medie, un parcheggio pubblico in linea lungo Via Dalla Chiesa e la cessione gratuita dell'area a parcheggio già realizzato all'incrocio tra Via Moro e Via Festa;

**CONSTATATO** che il piano introduce un unico lotto edificabile di superficie totale pari a mq 12.454, per una cubatura totale massima pari a mc 43.322.

**VALUTATA** la particolare progettazione indicativa scelta per il lotto, consistente in edifici uni-bifamiliari dotati di ampi spazi a verde con altezza massima dei fabbricati di mt 9,90, minore rispetto a quanto normato dal PRG che prevede per le ZTO C3 l'altezza massima a mt 11.70;

**PRESO ATTO CHE** con DGC n. 112 del 29/05/2009 la Giunta ha adottato il PdR Belfe, che è stato regolarmente pubblicato all'albo pretorio del Comune e che nel periodo di pubblicazione non sono pervenute osservazioni;

**SOTTOLINEATO CHE** l'adozione e pertanto anche la successiva approvazione sarà solo dal punto di vista urbanistico, rimandando ad una successiva pratica edilizia la presentazione degli esecutivi relativi alle opere di urbanizzazione e dei rispettivi enti competenti;

PRESO ATTO pertanto che i pareri degli enti Italgas, Telecom, Enel e della Etra spa verranno prodotti nella successiva pratica relativa alle opere di urbanizzazione, e che per il rilascio del permesso di costruire relativo alle stesse dovrà essere presentata idonea domanda comprensiva di tutti gli elaborati come da richiesta tipo depositata presso l'ufficio Piani e Programmi;

CONSIDERATO che la ditta ha integrato la documentazione con nota del 6/08/2009 prot. 12057 in base alle prescrizioni riportate nella delibera di adozione, ovvero:

- le planimetrie inerenti le reti tecnologiche dovranno riportare in area pubblica solo le reti principali: tutti gli allacci e i contatori dovranno insistere sul lotto privato, ovvero la rete di distribuzione ai singoli edifici non dovrà insistere su area pubblica;
- la piazzola ecologica deve insistere su proprietà privata e non sull'area a parcheggio in cessione; la stessa piazzola deve essere dimensionata per il numero di abitanti insediabili; può essere valutata la dislocazione di più punti raccolta, data la vastità del lotto; si adegui in tal senso anche la relazione illustrativa (pag 6);
- sia inserita nelle NTA e nelle planimetrie relative al planivolumetrico una tabella riassuntiva dei dati di progetto (pag 11 della relazione tecnica illustrativa);

DATO ATTO che in data 23 aprile 2009 la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole con n. di reg. 19580, con prescrizioni già integrate nelle tavole in adozione, e che in data 15 aprile 2009 la Commissione Consiliare Urbanistica ha espresso parere favorevole all'adozione del piano di lottizzazione;

CONSIDERATO il parere favorevole espresso dell'ULSS prot. n. 7688 del 19/05/2009;

VISTA la documentazione depositata agli atti, così come integrata, composta dagli elaborati di seguito elencati:

- Atto di proprietà ;
- Documenti d'identità (richiedente e progettista);
- Documentazione fotografica;
- Tavola n. 1 (estratti – cartografia – individuazione ambito);
- Tavola n. 2 (planimetria generale stato attuale – rilievo topografico);
- Tavola n. 3 (planimetria stato attuale: ambito di intervento, ambito piano di recupero, dimensionamento standards minimi);
- Tavola n. 4 (planimetria generale di progetto – verifica standards di progetto);
- Tavola n. 4A (planimetria generale di progetto: individuazione aree oggetto di cessione/vincolo uso pubblico);
- Tavola n. 5 (planimetria generale di progetto – previsione planivolumetrica- integrata il 6/08/2009);
- Tavola n. 5A (assonometria generale indicativa dei volumi di progetto- integrata il 6/08/2009);
- Tavola n. 5B (progetto edilizio di massima);
- v n. 6 (planimetria generale di progetto: viabilità – verde – parcheggio- integrata il 6/08/2009);
- Tavola n. 6A (planimetrie: Via Roma – Via Gen. Dalla Chiesa – Via Ing. F. Festa);
- Tavola n. 6B (sezioni: parcheggio Via Roma);
- Tavola n. 6C (sezioni: Via Gen. C. A. Dalla Chiesa – Via Ing. F. Festa);
- Tavola n. 6D (viabilità e segnaletica stradale: parere Polizia Locale del 06.04.2009);
- Tavola n. 6E (planimetrie: Via Roma – Via Gen. Dalla Chiesa – Via Ing. F. Festa: parere Polizia Locale del 06.04.2009);
- Tavola n.6F ( particolare piazzola ecologica – planimetria e pianta)
- Tavola n. 7 (planimetria rete fognatura Etra S.p.A.);
- Tavola n. 8 (planimetria rete acquedotto Etra S.p.A.- integrata il 6/08/2009);

- Tavola n. 9 (planimetria rete meteoriche e roggia marosticana);
- Tavola n. 10 (planimetria illuminazione pubblica);
- Tavola n. 11 (planimetria rete gas metano Italgas S.p.A.);
- Tavola n. 12 (planimetria rete telefonica Telecom Italia S.p.A.);
- Tavola n. 13 (planimetria rete elettrica Enel Distribuzione S.p.A.);
- Tavola n. 13A (cabina elettrica Enel Distribuzione S.p.A.);
- Tavola n. 14 (impianto irrigazione – sistemazione area verde e piantumazioni);
- Tavola n. 15A (planimetrie e dettagli parcheggi - D.P.R. n. 503/1996);
- Tavola n. 15B (percorsi pedonali pubblici - D.P.R. n. 503/1996);
- Tavola n. 16 (planimetria generale piano terra stato attuale: individuazione aree pavimentate – aree verdi – smaltimento acque piovane);
- Tavola n. 17A (planimetria generale piano interrato – stato attuale);
- Tavola n. 17B (planimetria generale piano terra – stato attuale);
- Tavola n. 17C (planimetria generale piano primo – stato attuale);
- Tavola n. 17D (planimetria generale piano secondo – stato attuale);
- Tavola n. 17E (piante, prospetti, sezioni “Annessi 3-4-5”– stato attuale);
- Tavola n. 18 (planimetria generale e sezioni calcolo dei volumi – stato attuale);
- Relazione tecnica specifica e dichiarazione di conformità D.P.R. n. 503/1996;
- Relazione tecnica illustrativa;
- Relazione tecnica “Valutazione previsionale del clima acustico”;
- Norme tecniche di attuazione del P. di R.- integrata il 6/08/2009;
- Schema di Convenzione del P. di R.;
- Preventivo di spesa opere di urbanizzazione.

Parere Polizia Locale:

- Tavola n. P1 (viabilità e segnaletica stradale, con visto parere favorevole Polizia Locale);
- Tavola n. P2 (planimetrie: Via Roma – Via Gen. Dalla Chiesa – Via Ing. F. Festa, con visto parere favorevole Polizia Locale).

CONSIDERATO che si prevede la realizzazione di una cabina elettrica ENEL in deroga rispetto alle distanze dovute dalle fasce di rispetto stradali e che in base all’art.99 del REC, può essere concessa la costruzione alla distanza minima di mt 1,5;

DATO ATTO che la domanda è stata presentata dalla totalità degli aventi diritto, così come previsto dall’art.20 comma 6 della L.R. 11/2004;

PRESO ATTO che la commissione urbanistica consigliere riunitasi in data 19/10/2009 ha espresso parere favorevole all’approvazione del PdR Belfe così come adottato dalla Giunta e successivamente integrato, con la puntualizzazione che il percorso pedonale esterno realizzato in pietra, garantisca il rispetto del concetto di “accessibilità”;

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;

Entra il cons. Dinale (presenti n. 19)

Il Presidente terminata la relazione dichiara aperta la discussione, alla quale partecipano i seguenti componenti consiliari, i cui interventi vengono così sommariamente sintetizzati, dando atto che gli interventi integrali sono registrati su nastro magnetico, conservato in atti:

**Maroso:** visto che c'è la pista ciclabile, chiedo che sia tenuto ben presente il rispetto delle barriere architettoniche.

**Dinale:** è un piano dalla lunga gestazione. Lo avevamo discusso più volte e fatto modificare con varie indicazioni. Siamo giunti ad una soluzione abbastanza soddisfacente. Finalmente la dismissione di una grossa industria (purtroppo per l'economia del nostro territorio) si traduce in un'area residenziale. E' un quartiere di un certo spessore. Dico abbastanza soddisfacente perché non so se la tipologia riflette la connotazione di quell'area. In quella zona ci sono edifici di notevoli dimensioni, anche liberty; questi edifici, però, sono costruiti molto vicini. C'è una serialità. E' quasi una tipologia a schiera con stacchi. E' un po' avulsa per il nostro territorio. Da un lato c'è una forte attenzione alla sostenibilità ambientale (tettivedi, vetrate, ecc.) ma mi chiedo se questo ravvicinamento è salubre oppure no.

Abbiamo già un incrocio a sud disastroso dove già ora ci sono problemi nelle ore di punta. Li starebbe molto bene una rotonda. Sarà un nodo difficile. Proponiamo lì una rotonda, magari a scomuto degli oneri.

Circa la casetta da cedere, ricordo che da anni il CAI cerca una sede. E' un'organizzazione seria con molte membra e molte teste che manterrebbero quella sede.

Sarebbe opportuno inoltre un filtro tra via Roma e quel grande parcheggio previsto, certo molto utile di fronte al plesso scolastico.

**Marchiorato:** io ho visto qui per la prima volta questo piano. Cogliamo positivamente la proposta che è innovativa. Questa esperienza andrebbe estesa anche in altre aree. Circa l'incrocio, più che pensare ad una rotonda, forse, si potrebbe pensare ad una rivisitazione della viabilità in via Roma complessiva. La progettazione è innovativa.

Terminata la discussione, si passa alle dichiarazioni di voto.

**Bertacco:** il nostro gruppo è favorevole. Finalmente c'è attenzione alla qualità della vita. Speravo che anche l'area Salin venisse realizzata così. Ritengo che tutto ciò che è bello può far solo crescere questa città. Il voto è favorevole.

**Dinale:** noi ci asteniamo per i motivi detti, cioè perché ci sono possibilità di miglioramento. Vorremmo arrivare al meglio.

**Rubbo:** la maggioranza è favorevole.

**Marchiorato:** il nostro gruppo è favorevole.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione dell'assessore e l'illustrazione degli aspetti tecnici del capo area arch. L. Carbognin;

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<sup>a</sup> 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.

A seguito di votazione palese espressa per alzata di mano, con il seguente esito:

Presenti votanti	n. 19
Favorevoli	n. 17
Contrari	n. ==
Astenuti	n. 2 (Dinale e Bassetto)

### **DELIBERA**

1. di approvare dal punto di vista urbanistico il Piano di Recupero "BELFE" a destinazione residenziale in un'area posta tra via Roma, via Gen. Dalla Chiesa e via Aldo Moro, così come prevede l'art.20 della L.R. 11/2004, costituito dai seguenti elaborati depositati agli atti:
  - Atto di proprietà ;
  - Documenti d'identità (richiedente e progettista);
  - Documentazione fotografica;
  - Tavola n. 1 (estratti – cartografia – individuazione ambito);
  - Tavola n. 2 (planimetria generale stato attuale – rilievo topografico);
  - Tavola n. 3 (planimetria stato attuale: ambito di intervento, ambito piano di recupero, dimensionamento standards minimi);
  - Tavola n. 4 (planimetria generale di progetto – verifica standards di progetto);
  - Tavola n. 4A (planimetria generale di progetto: individuazione aree oggetto di cessione/vincolo uso pubblico);
  - Tavola n. 5 (planimetria generale di progetto – previsione planivolumetrica- integrata il 6/08/2009);
  - Tavola n. 5A (assonometria generale indicativa dei volumi di progetto- integrata il 6/08/2009);
  - Tavola n. 5B (progetto edilizio di massima);
  - v n. 6 (planimetria generale di progetto: viabilità – verde – parcheggio- integrata il 6/08/2009);
  - Tavola n. 6A (planimetrie: Via Roma – Via Gen. Dalla Chiesa – Via Ing. F. Festa);
  - Tavola n. 6B (sezioni: parcheggio Via Roma);
  - Tavola n. 6C (sezioni: Via Gen. C. A. Dalla Chiesa – Via Ing. F. Festa);
  - Tavola n. 6D (viabilità e segnaletica stradale: parere Polizia Locale del 06.04.2009);
  - Tavola n. 6E (planimetrie: Via Roma – Via Gen. Dalla Chiesa – Via Ing. F. Festa: parere Polizia Locale del 06.04.2009);
  - Tavola n.6F ( particolare piazzola ecologica – planimetria e pianta)
  - Tavola n. 7 (planimetria rete fognatura Etra S.p.A.);
  - Tavola n. 8 (planimetria rete acquedotto Etra S.p.A.- integrata il 6/08/2009);
  - Tavola n. 9 (planimetria rete meteoriche e roggia marosticana);
  - Tavola n. 10 (planimetria illuminazione pubblica);
  - Tavola n. 11 (planimetria rete gas metano Italgas S.p.A.);
  - Tavola n. 12 (planimetria rete telefonica Telecom Italia S.p.A.);
  - Tavola n. 13 (planimetria rete elettrica Enel Distribuzione S.p.A.);
  - Tavola n. 13A (cabina elettrica Enel Distribuzione S.p.A.);
  - Tavola n. 14 (impianto irrigazione – sistemazione area verde e piantumazioni);
  - Tavola n. 15A (planimetrie e dettagli parcheggi - D.P.R. n. 503/1996);

- Tavola n. 15B (percorsi pedonali pubblici - D.P.R. n. 503/1996);
- Tavola n. 16 (planimetria generale piano terra stato attuale: individuazione aree pavimentate – aree verdi – smaltimento acque piovane);
- Tavola n. 17A (planimetria generale piano interrato – stato attuale);
- Tavola n. 17B (planimetria generale piano terra – stato attuale);
- Tavola n. 17C (planimetria generale piano primo – stato attuale);
- Tavola n. 17D (planimetria generale piano secondo – stato attuale);
- Tavola n. 17E (piante, prospetti, sezioni “Annessi 3-4-5” – stato attuale);
- Tavola n. 18 (planimetria generale e sezioni calcolo dei volumi – stato attuale);
- Relazione tecnica specifica e dichiarazione di conformità D.P.R. n. 503/1996;
- Relazione tecnica illustrativa;
- Relazione tecnica “Valutazione previsionale del clima acustico”;
- Norme tecniche di attuazione del P. di R.- integrata il 6/08/2009;
- Schema di Convenzione del P. di R.;
- Preventivo di spesa opere di urbanizzazione.

Parere Polizia Locale:

- Tavola n. P1 (viabilità e segnaletica stradale, con visto parere favorevole Polizia Locale);
- Tavola n. P2 (planimetrie: Via Roma – Via Gen. Dalla Chiesa – Via Ing. F. Festa, con visto parere favorevole Polizia Locale).

2. di approvare la modifica del perimetro delle aree C3/6A e C3/6B, accorpendole in un unico piano di recupero C3/6AB, in quanto zone aventi gli stessi parametri urbanistici, al fine di garantire una migliore distribuzione delle aree pubbliche, in base all’art.11 comma 2 della L.R. 61/85 senza che ciò costituisca variante urbanistica;
3. di autorizzare la costruzione di una cabina elettrica dell’ENEL in deroga rispetto alle distanze previste per le fasce di rispetto stradali previste, ovvero a mt 1,5 dal ciglio stradale, in base a quanto previsto dall’art.99 del REC vigente;
4. di demandare al successivo permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione, l’acquisizione di tutte le autorizzazioni degli enti competenti dei relativi sottoservizi;
5. di stabilire in anni 10 l’efficacia del piano dall’entrata in vigore della delibera di approvazione, 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.

Oggetto : APPROVAZIONE "PIANO DI RECUPERO BELFE" DI VIA ROMA

**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 22/10/2009

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 22/10/2009

Il Segretario Generale  
Dott.ssa Stefania Di Cindio

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio  
geom. Emanuel Cortese

Il Segretario Generale  
Dott.ssa Stefania Di Cindio

---

### **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Certifico io sottoscritto **SEGRETARIO GENERALE** che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il **25/11/2009** ed ivi rimarrà per la durata di 15 giorni consecutivi ai sensi del 1° comma dell'art. 124 del D.Lgs. n. 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