

Sindaco  
dott. Massimo Pavan

Segretario Comunale  
dott. Candia Massimo

Responsabile dell'Area Tecnica  
arch. Antonella Disegna

Progettista  
ing. Luca Zanella



## Proposta di controdeduzione alle osservazioni

TERZO PIANO DEGLI INTERVENTI

novembre 2017



Il presente documento costituisce il parere tecnico di supporto alle determinazioni del Consiglio Comunale relativamente alle **undici** osservazioni pervenute a seguito dell'adozione con D.C.C n. 32 del 31/07/2017 e successiva pubblicazione del 3° Piano degli Interventi.

Le stesse sono catalogate, riassunte e controdedotte di seguito nel presente fascicolo in forma tabellare con le eventuali rettifiche a cartografia e normative rappresentate in calce per estratti.

Nella medesima forma, ma identificati con lettere dell'alfabeto, vengono posti in evidenza anche:

- il sopravvenuto perfezionamento dell'accordo di programma con il Comune di Sarcedo relativo all'intervento adottato n. 32;
- le prescrizioni di cui al parere della Regione Veneto - Unità Organizzativa Genio Civile di Vicenza del 06/09/2017 protocollo n. 372254;
- un intervento di allineamento sull'apparato documentale;
- l'opportunità di richiamare anche nella normativa di PI le prescrizioni di PATI per i manufatti minori di interesse ambientale".

Il fascicolo è costituito dalle sezioni seguenti:

- quadro d'unione degli ambiti interessati con localizzazione territoriale e numerazione delle osservazioni cartografabili;
- riepilogo, catalogazione e proposta di parere in forma tabellare;
- estratti degli elaborati cartografici interessati da variazioni;
- selezione degli articoli di NTO interessati da variazioni conseguenti l'istruttoria proposta:
- *al TITOLO II - VINCOLI*
  - ART. 21 - COMPATIBILTA' IDRAULICA
    - Prescrizioni del Genio Civile di cui al parere n. 372254 del 06/09/2017
- *al TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO*
  - ART. 30 - PEREQUAZIONE
    - Ambiti di intervento soggetti a contributo straordinario perequativo (NN° 2 - 12 - 13 - 14)
  - Art. 48- EDIFICI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE
    - MANUFATTI MINORI DI INTERESSE AMBIENTALE-TESTIMONIALE
- *al TITOLO VI - ZONIZZAZIONE*
  - ART. 60 - STRALCIATO
  - ART. 69 - ZONE SOGGETTE A STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI
    - Paragrafo 2 -PUA DI PROGETTO  
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
- *al TITOLO VIII - DISPOSIZIONI PARTICOLARI*
  - ART. 84 - COSTRUZIONI ACCESSORIE
- *al TITOLO IX - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI*
  - ART. 91 - ALLEGATI
    - Allegato 1 -PRONTUARIO DEGLI INTERVENTI PUNTUALI (N° 22)

Nella fase presente, a completare la documentazione che compone il Piano approvato, si allegano gli accordi perfezionati seguenti:

- Accordo 1: località San Pietro, Delibera G.C. n. 47 del 12/07/2017.
- Accordo 3: località intersezione tra le Vie Don G. Vigolo, Rivaro, Via Cantarana. Delibera G.C. n. 48 del 12/07/2017.

La selezione della normativa di PI mantiene il **colore rosso** di evidenza del testo già introdotto con l'adozione e pone in evidenza con **colore azzurro** il testo aggiuntivo del presente parere, mentre è di ~~colore azzurro barrato doppio~~ il corrispondente testo eliminato.

Per quanto riguarda la verifica del dimensionamento l'osservazione n. 1 utilizza 100 mc di carico residenziale disponibile, mentre le osservazioni n. 2, n. 5 e n. 9 riducono zone residenziali e recuperano rispettivamente 957, 793 e 70 mc.

Il saldo complessivo algebrico è di 1 720 mc di carico residenziale recuperato.

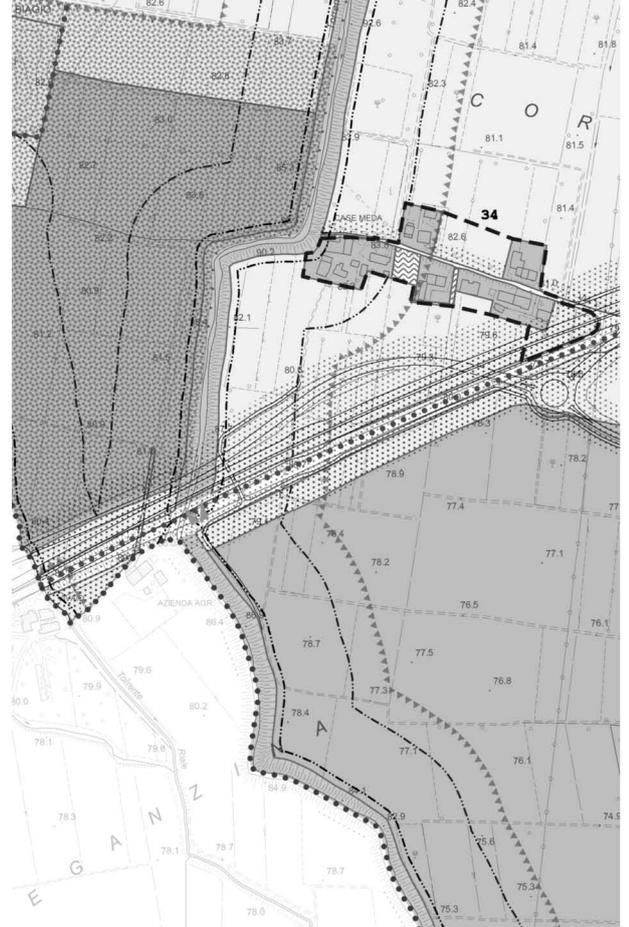
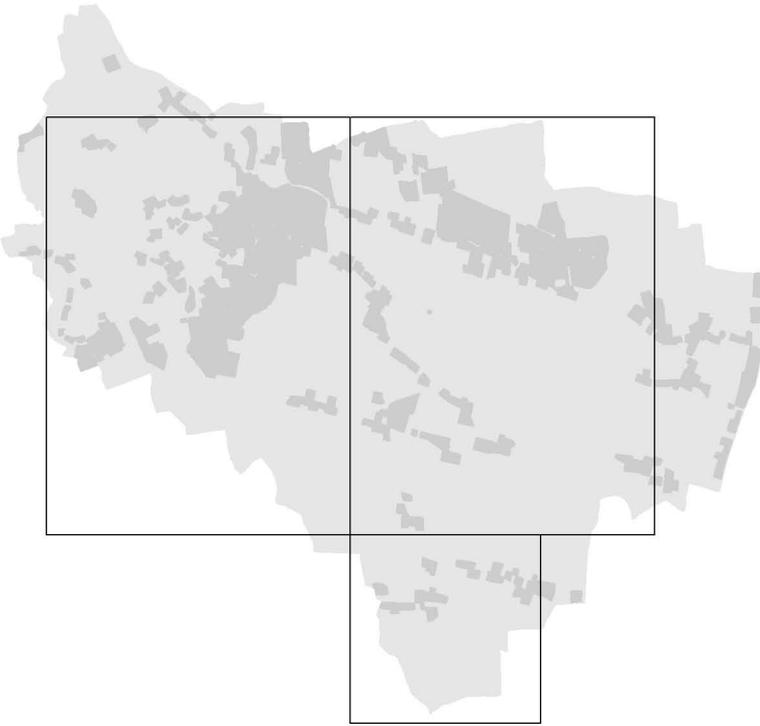
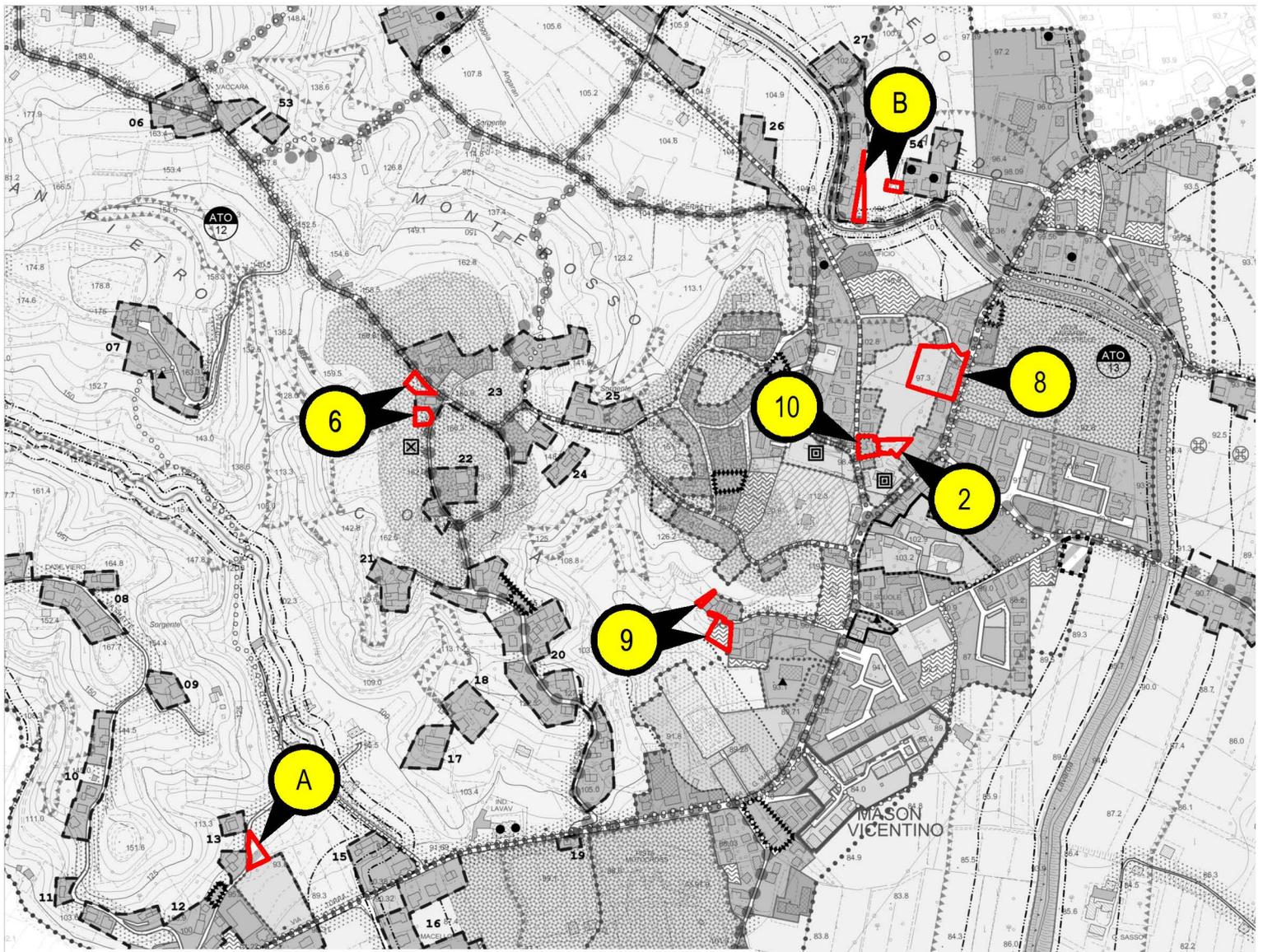
Nessuna osservazione influisce sul consumo di SAU entro i limiti della SAT di PATI.

Sulla base dei valori soprariportati saranno adeguate le tabelle dimensionali della relazione programmatica in sede di adeguamento del complesso documentale di PI alla delibera di approvazione.

In tale sede appare infine opportuno correggere anche i riferimenti dimensionali riportati nella descrizione dell'intervento n. 4 da "... *due ambiti di edificazione di 1250 + 800 mc*" a "... *due ambiti di edificazione di 800 + 800 mc*", allineandoli ai valori corretti della tabella del capitolo "DIMENSIONAMENTO".

Analogamente appare opportuno azzerare il computo dimensionale specifico del carico urbanistico residenziale dell'intervento n. 14, il quale per sua natura (si tratta di trasferimento di volume), pur soggetto a contributo straordinario perequativo, non incide direttamente sui carichi urbanistici di PATI.





Localizzazione e riferimento delle osservazioni



Oss n.	Prot.	Data	Osservante	Rif. intervento	Sintesi osservazione
1	6184	11/09/17	PIGATO PAOLA AMBRA	9	Aumento della volumetria realizzabile da 400 a 500 mc nell'ambito oggetto di contributo straordinario perequativo n. 12.
2	6227	12/09/17	CORTESE MARINO	-	Conversione di porzione di zona C2.2 (PP/10) in verde privato e parcheggio privato.
3	6674	27/09/17	PIGATO PAOLA AMBRA	-	Possibilità di rendere applicabile l'art. 84 delle NTO, sulla possibilità di realizzare opere accessorie, anche alle zone agricole.
4	6684	27/09/17	SASSO UGO	12	Spostamento dell'area individuata come edificabile sul confine est della particella di proprietà e congrua rappresentazione in tavv. 1:2000 e 1:5000.
5	6689	27/09/17	CORRADIN SILVANO e LORENZO	-	Modifica del limite di zona C1.2/155 sui mappali di proprietà (in riduzione) ed eliminazione del grado 5 sul fabbricato adibito a stalla.
6	- 7375	28/09/17 18/10/17	FANTIN MAURIZIO per conto di RICCIOLINI WERNER	17	Riclassificazione a "verde privato" dell'area pertinenziale ricompresa nel mappale di proprietà esterna alla zona C1.2/50 adottata.
7	6785	29/09/17	ROMAN SERENO	-	Si chiede di poter realizzare, all'interno della proprietà, un'area a parcheggio privato di 1500 mq e di poter ampliare il fabbricato esistente di circa 55 mq, da adibire a uffici e residenza, riservando una parte di area attualmente agricola ad area pertinenziale e la restante proprietà a verde privato. Ad est della proprietà verrà realizzato un percorso pedonale protetto di larghezza 2 mt.
8.1	6786	29/09/17	PERIN ANTONIO E FABIO (GILDA SHOPPING S.A.S.)	10	Nel PL/18 aumento altezze consentite, attualmente 12.5 m, a 14 m e variazione del riferimento per il calcolo.

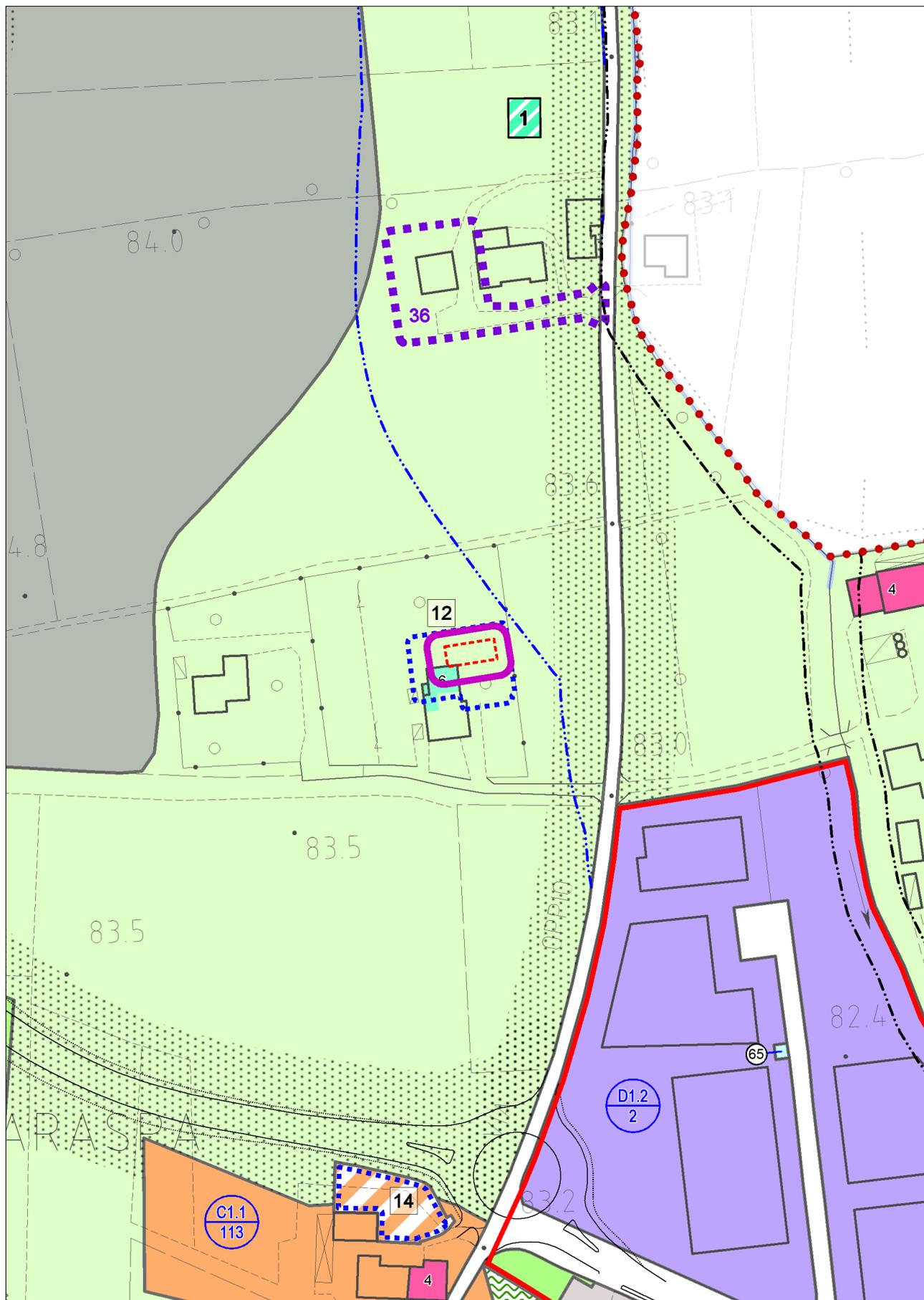
Parere tecnico	Proposta	Elaborati interessati variati	Carico urbanistico residenz. (mc) + utilizzato - recuperato	Carico urbanistico produttivo (mq) + utilizzato - recuperato	SAT (mq) + utilizzato - recuperato	Standard parcheggi (mq)	Oss n.
Compatibile con l'intervento edilizio già definito, fatta salva la necessità di adeguare il contributo straordinario perequativo e con conseguente ricalibrazione del sedime proporzionata all'aumento di volume.	Accoglibile	Tavole 3.3-3.4 NTO art. 30	100	0	0	0	1
Fatta salva la possibilità di destinare a verde privato anche porzioni soggette a PUA, appare certamente accoglibile la richiesta limitatamente all'area destinata a parcheggio privato, escludendola dal PUA. Conseguentemente viene escluso dal perimetro del PUA (PP/10) la porzione del mappale 336 fg. 4, riclassificandola a verde privato.	Accoglibile parzialmente	Tavole 3.2-3.3	-957	0	0	0	2
Accoglibile, riformulando l'art. 84 e precisando la limitazione alle aree pertinenziali di edifici residenziali in zona E. Contestualmente si riposiziona la limitazione allo sbancamento che per sua natura non può essere riferita ad accessori amovibili.	Accoglibile	NTO art. 84	0	0	0	0	3
La ricalibrazione della posizione del sedime edificabile nel contesto insediato esistente è accettabile e viene rappresentata al limite est fronte strada del mappale di proprietà, sulla base del mosaico catastale elaborato sull'intero territorio comunale a supporto della redazione della variante.	Accoglibile	Tavola 3.3	0	0	0	0	4
La rettifica del limite della zona agricola e dell'ambito di edificazione diffusa appaiono condivisibili, così come la rimozione del grado sull'edificio esistente.	Accoglibile	Tavola 3.8	-793	0	0	0	5
La pertinenza dell'abitazione esistente, come individuata combinando l'integrazione (prot. 7375 del 18/10/17) con gli allegati grafici dell'osservazione originaria (oss. pervenuta il 28/09/17) viene classificata come verde privato integrato al perimetro di edificazione diffusa.	Accoglibile	Tavola 3.2	0	0	0	0	6
La proposta, soggetta per sua natura ad accordo pubblico-privato e generatrice di una nuova scheda di attività produttiva fuori zona, è in linea con il documento preliminare, ma non è stata perfezionata in tal senso. Nel presente PI non si effettua dunque alcuna variazione.	Non accoglibile	Tavola 3.6	0	0	0	0	7
Il riferimento per il calcolo viene più convenientemente individuato nell'accesso all'area da via Braglio, mentre in luogo dell'aumento delle altezze consentite si ritiene più opportuno introdurre lo scomputo dello spessore di eventuali intercapedini tecnologiche in corrispondenza dei solai, purché sviluppate sull'intera estensione di questi e prescrivere la copertura piana per i nuovi edifici.	Accoglibile parzialmente	NTO art. 69	0	0	0	0	8.1

Oss n.	Prot.	Data	Osservante	Rif. intervento	Sintesi osservazione
8.2	6786	29/09/17	PERIN ANTONIO E FABIO (GILDA SHOPPING S.A.S.)	10	Si chiede di poter applicare, in merito agli standard, quanto previsto in linea generale dall'art. 33 del PI, con lo stralcio del divieto di monetizzazione. In alternativa, concedere una monetizzazione parziale del 40% della superficie da reperire a parcheggio e/o reperire l'eventuale percentuale mancante nelle zone limitrofe.
9	6787	29/09/17	LAZZARETTO GIORGIO E MARIA LORETTA, AZZOLIN PALMIRA	27	Attribuzione di zona agricola alla porzione di zona B2/6 a sud della viabilità privata di accesso alla corte e conversione in zona agricola delle zone a "verde privato" di variante contigue alla ZTO B2/6.
10	7437	19/10/17	ZAMBONINI GIUSEPPE e altri	16	Estensione ambito di edificazione in allineamento con edifici esistenti sul lato strada ed eliminazione cartografica della fascia stradale da cedere, che si propone diventi oggetto di valutazione da concordare e definire in convenzione.
11	7660	25/10/17	LAZZARETTI ARIANNA (La Bicocca sas)	14	Ricalibrazione della cubatura residua e del valore perequativo dell'ambito oggetto di contributo straordinario perequativo n. 14 in seguito a misurazioni effettuate in loco con riscontro su catastale.
A	8053	09/11/17	COMUNE DI SARCEDO	32	Sopervenuta approvazione dell'accordo di programma specifico con Delibera del Consiglio Comunale di Sarcedo n. 43 del 03/11/2017.
B	6090	06/09/17	PARERE GENIO CIVILE	5	- Nel caso di ampliamenti o nuove edificazioni, è opportuno che i pluviali degli edifici scarichino direttamente in fognatura e non su aree verdi. - Per l'intervento di ampliamento classificato con il n. 5 in area soggetta a inondazioni periodiche dovranno valutarsi accorgimenti (es. piano di calpestio sopraelevato) al fine di evitare possibili danni e/o pericoli dovuti agli allagamenti - Eventuali aree destinate a nuovi posti auto siano dotate di pavimentazioni drenanti su sottofondo che ne garantisca l'efficienza di drenaggio o in pavimentazione impermeabile su materiale arido permeabile con all'interno condotte drenanti collegate a caditoie di raccolta delle acque meteoriche.
C	-	-	Allineamento/miglioramento apparato documentale	-	Permanenza in legenda e normativa della zona "D6", non più presente nel territorio comunale.

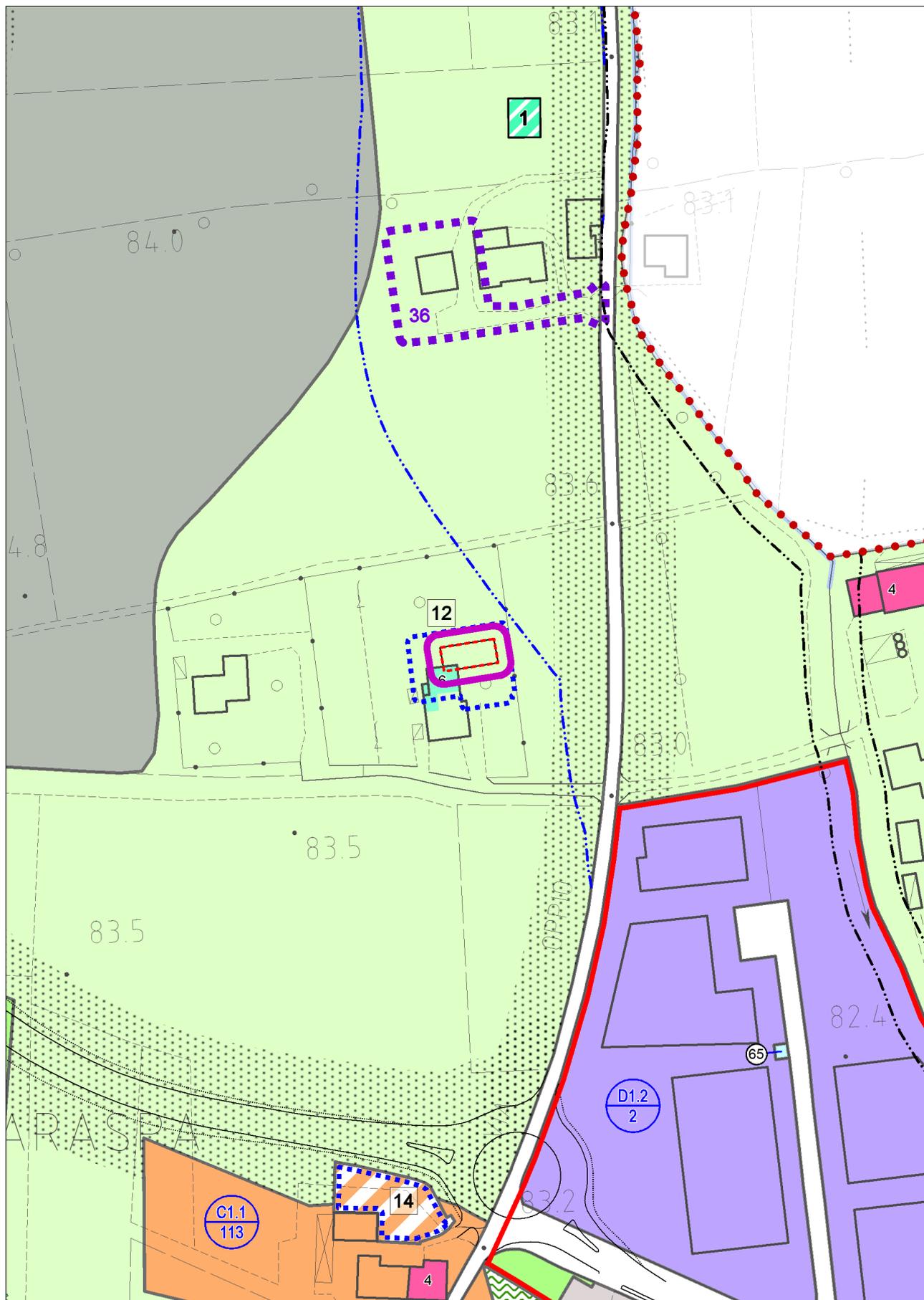
Parere tecnico	Proposta	Elaborati interessati variati	Carico urbanistico residenz. (mc) + utilizzato - recuperato	Carico urbanistico produttivo (mq) + utilizzato - recuperato	SAT (mq) + utilizzato - recuperato	Standard parcheggi (mq)	Oss n.
Ammissibile l'individuazione in sede di PUA di aree a standard integrate nella struttura edilizia e/o esterne al comparto, comunque da attuare contestualmente, ammettendo una percentuale massima del 15% dello standard minimo a parcheggio che può essere oggetto di monetizzazione.	Accoglibile parzialmente	NTO art. 69	0	0	0	0	8.2
Variazioni di zona omogenea e stralcio ulteriore ammissibili secondo richiesta.	Accoglibile	Tavola 3.2	-70	0	0	0	9
Appare ammissibile ridurre la distanza di rispetto dalla strada come allargata, fino a un minimo di 1.5 m, e mantenere l'allineamento con il fronte strada degli edifici dei lotti confinanti, in tal caso la mancata cessione di area dovrà essere compensata da opere di pari valore economico.	Accoglibile	Tavole 3.2-3.3 NTO art. 91	0	0	0	0	10
Viene allineata ai rilievi di dettaglio la tabella dell'articolo 30 delle NTO riportando come volume totale edificabile 915 mc.	Accoglibile	NTO art. 30	0	0	0	0	11
A seguito di avvenuta speculare approvazione da parte del Consiglio Comunale di Mason Vicentino, si conferma la previsione urbanistica, comprendendone l'area nell'ambito di edificazione diffusa n. 12, rimasto invariato per errore materiale nella cartografia adottata, ed esplicitando i richiami alle DCC di approvazione di entrambi i comuni nella tabella dell'articolo 30 delle NTO.	-	Tavole 3.2-3.5 NTO art. 30	0	0	0	0	A
Si recepiscono le prescrizioni di cui al parere della Regione Veneto - Unità Organizzativa Genio Civile di Vicenza in calce all'art. 21 delle NTO e con nota specifica per l'intervento n. 5 all'art. "30-Perequazione", tabella degli "Ambiti di intervento soggetti a contributo straordinario perequativo", al N. 2.	-	NTO artt. 26/30	0	0	0	0	B
In sede istruttoria delle osservazioni si è riscontrata la permanenza nell'apparato norativo e in legenda di cartografia della zona D6 non più presente nel territorio comunale. A fugare eventuali dubbi interpretativi, se ne propone lo stralcio sia nell'atto normativo all'art. 60, sia nella tavola con Legenda e Quadro d'Unione degli elaborati 1:2000.	-	Tavola 3.0 NTO art. 60	0	0	0	0	C

Oss n.	Prot.	Data	Osservante	Rif. intervento	Sintesi osservazione
D	-	-	Allineamento/miglioramento apparato documentale	-	Opportunità di integrazione normativa per i "MANUFATTI MINORI DI INTERESSE AMBIENTALE-TESTIMONIALE" non trattati in sede di PI.

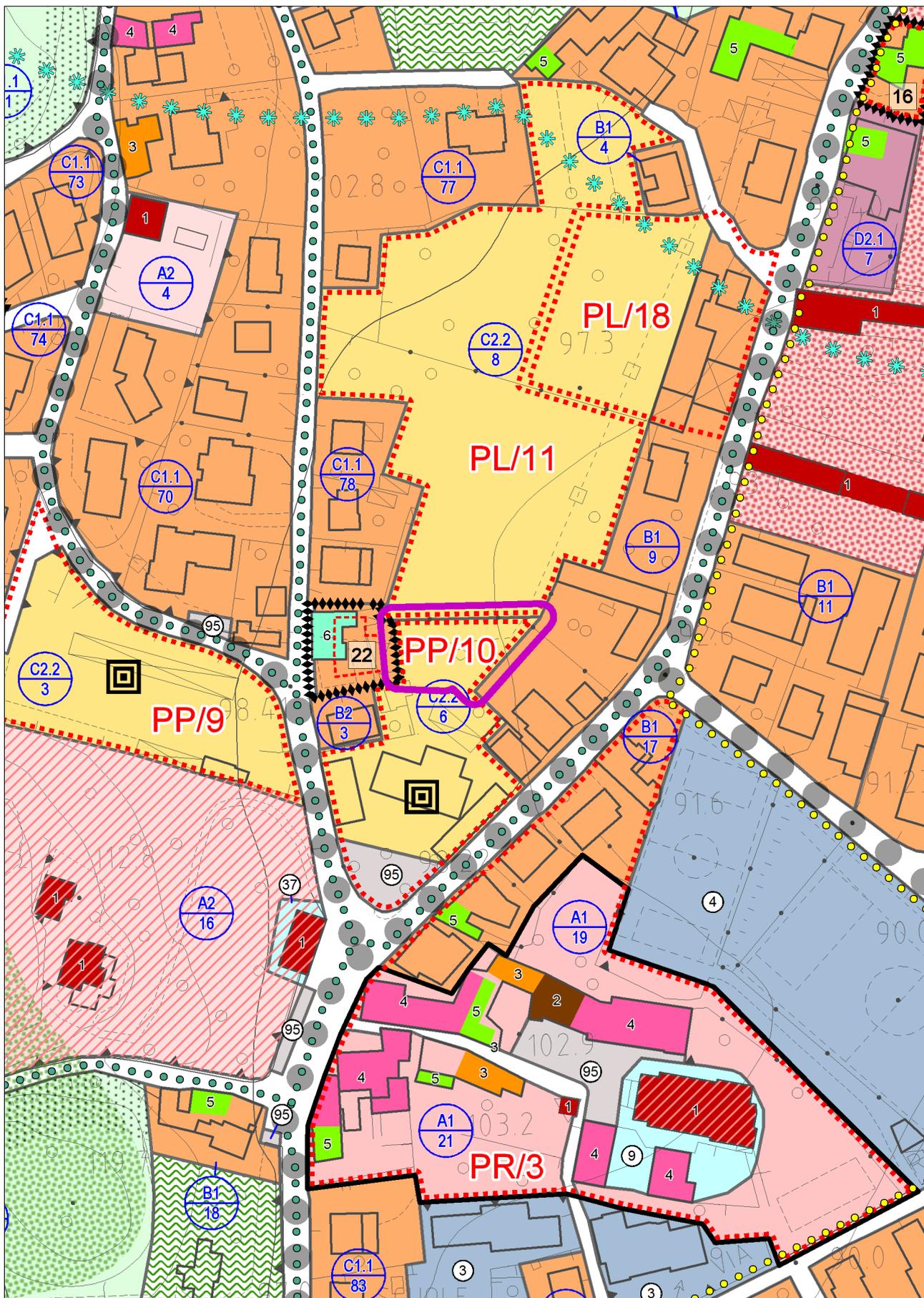
Parere tecnico	Proposta	Elaborati interessati variati	Carico urbanistico residenz. (mc) + utilizzato - recuperato	Carico urbanistico produttivo (mq) + utilizzato - recuperato	SAT (mq) + utilizzato - recuperato	Standard parcheggi (mq)	Oss n.
Per maggiore chiarezza si ritiene opportuno riprendere la normativa di PATI in calce all'art. 48 delle NTO relativamente ai manufatti minori di interesse ambientale e testimoniale, precisando la necessità di verifiche specifiche in sede di provvedimento edilizio.	-	NTO art. 48	0	0	0	0	D
<b>SALDI TOTALI</b>			<b>-1.720</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	



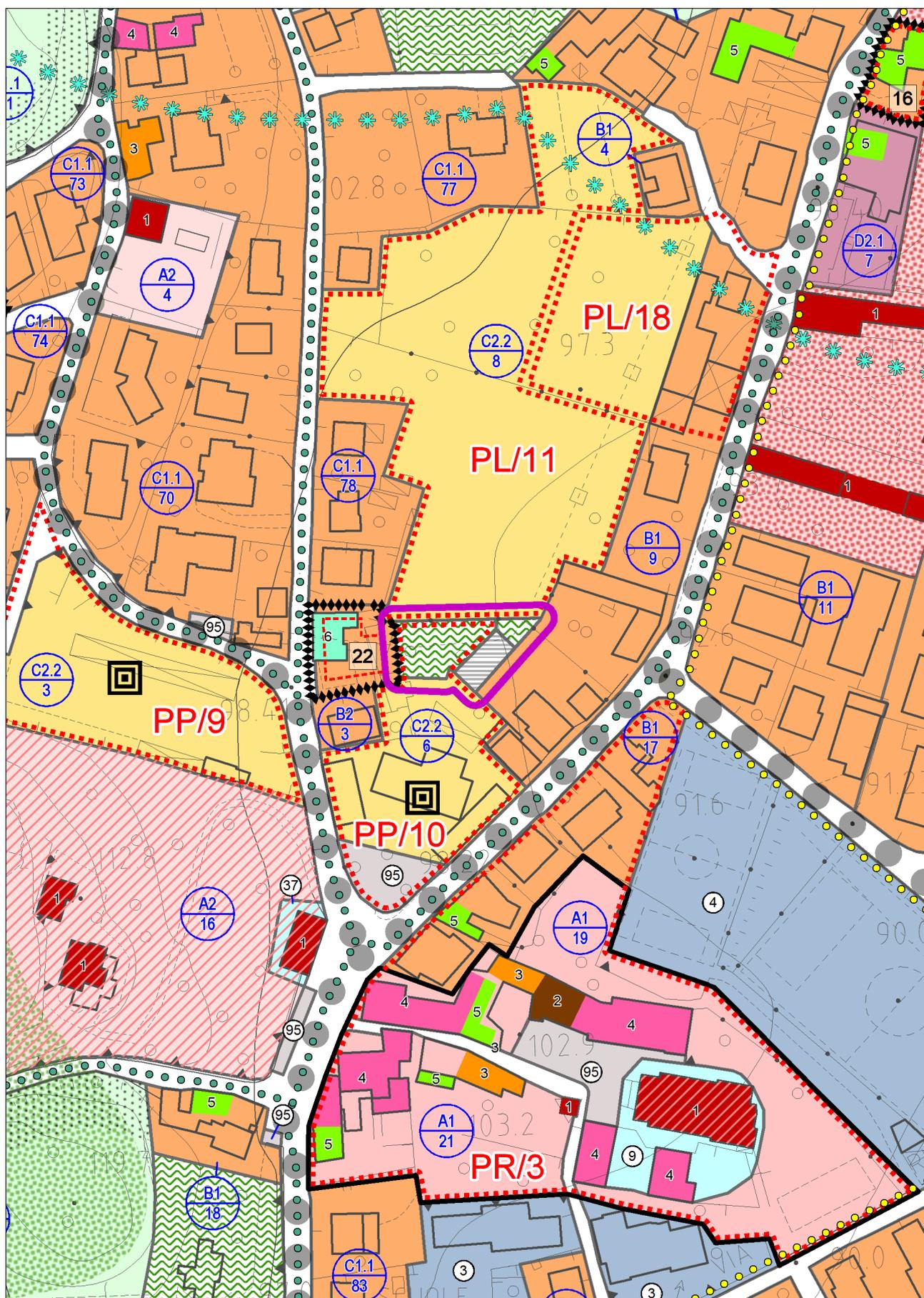
con evidenza dell'ambito variato in risposta all'osservazione



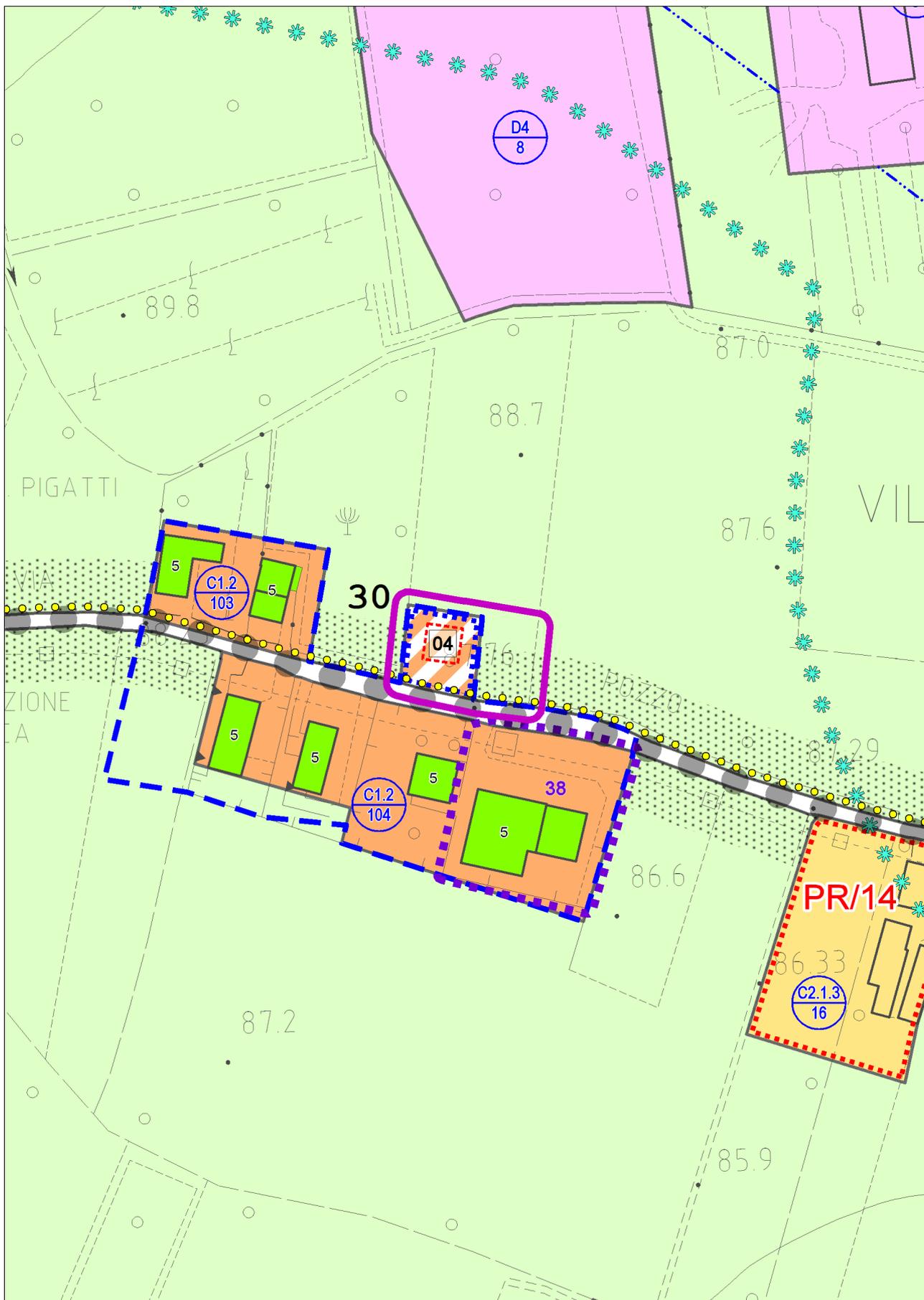
con evidenza dell'ambito variato in risposta all'osservazione



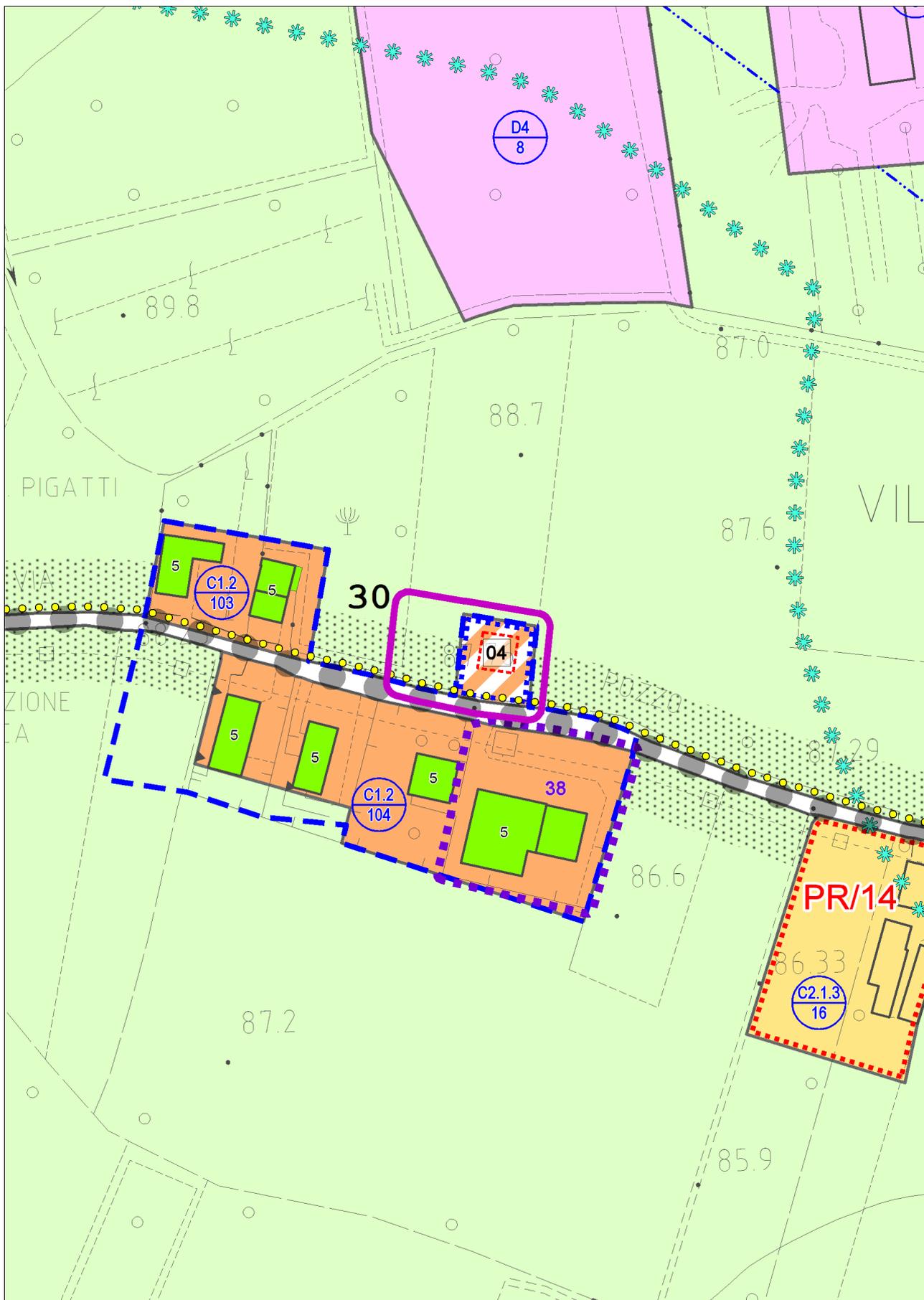
con evidenza dell'ambito variato in risposta all'osservazione



con evidenza dell'ambito variato in risposta all'osservazione



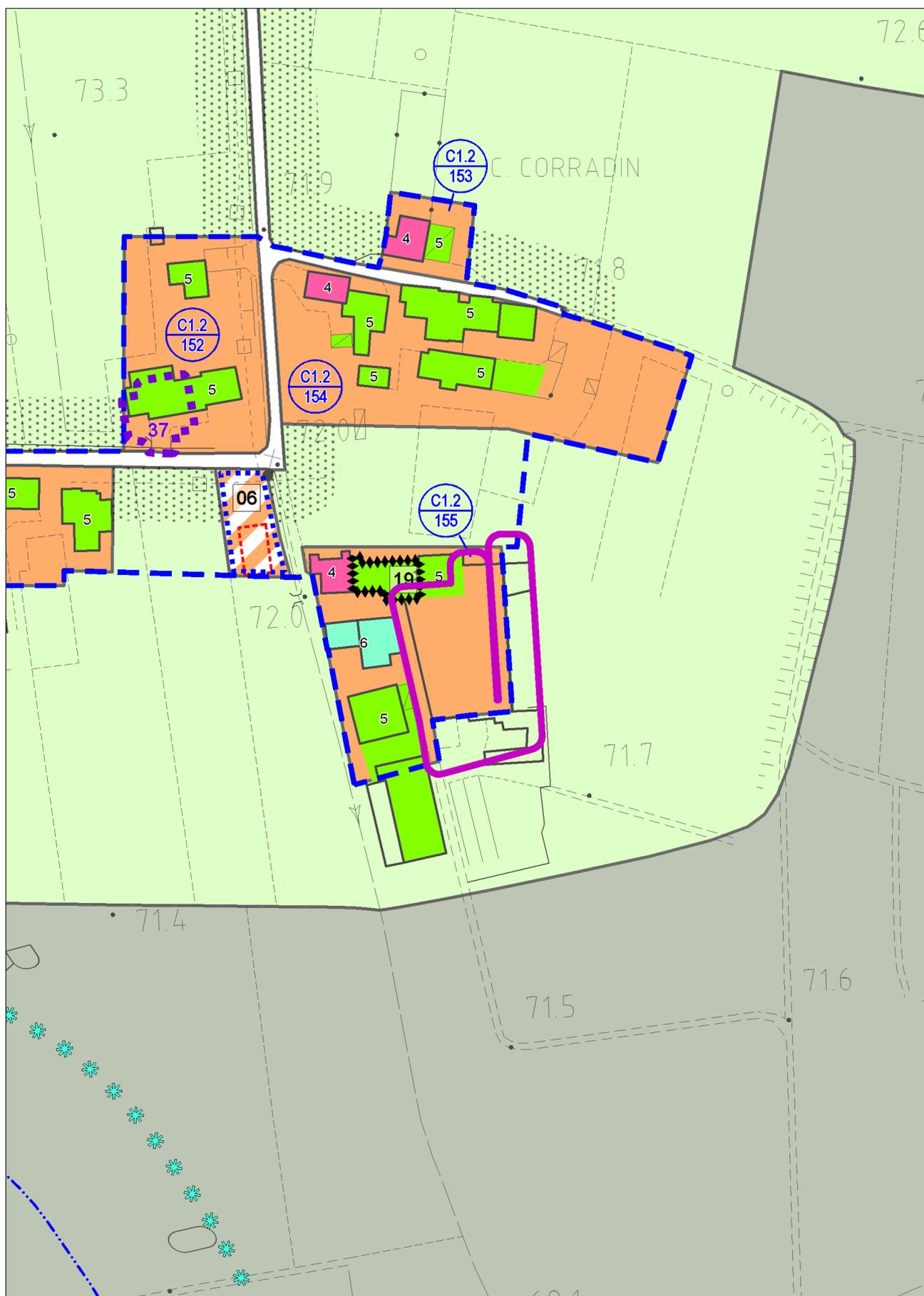
con evidenza dell'ambito variato in risposta all'osservazione



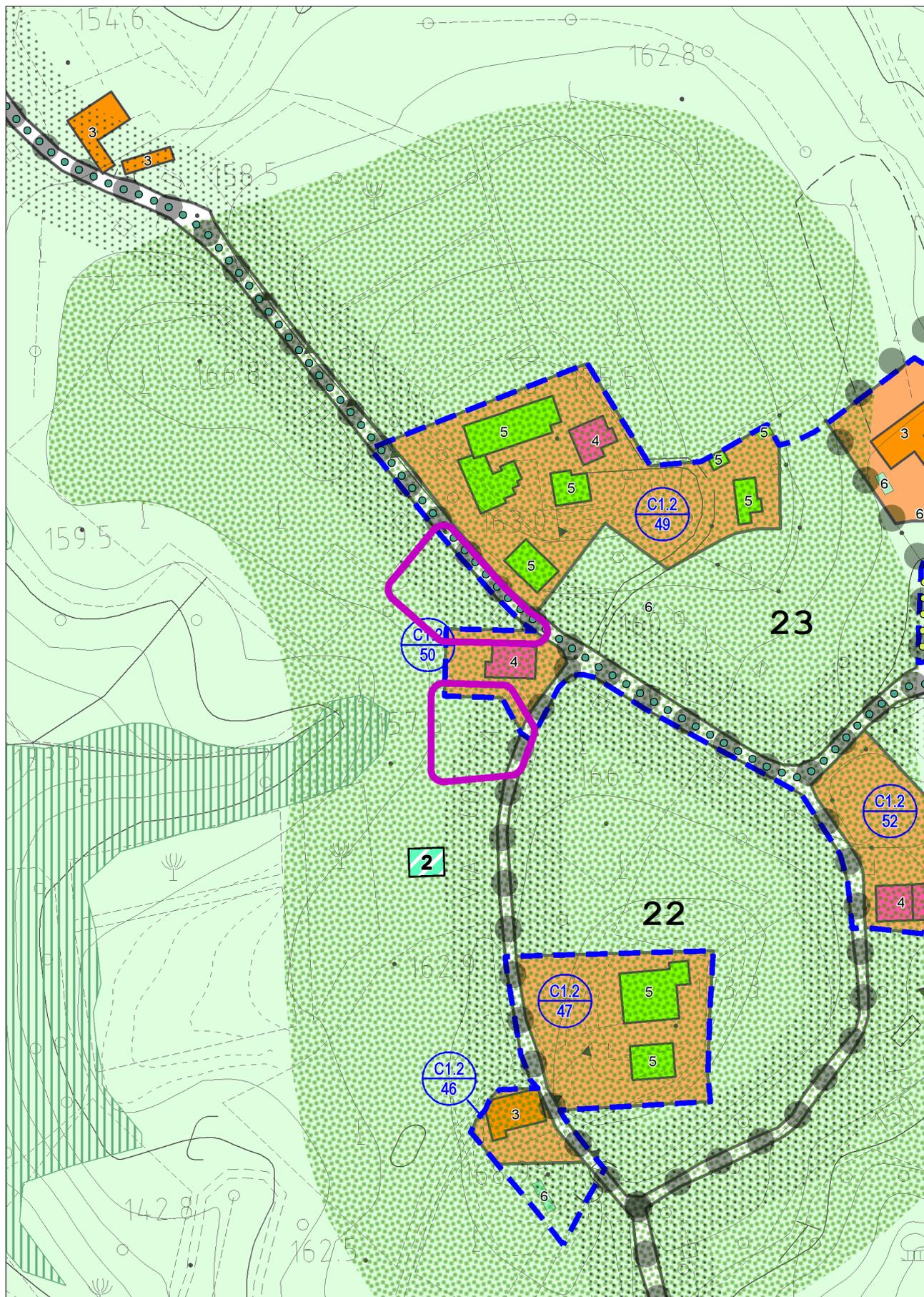
con evidenza dell'ambito variato in risposta all'osservazione



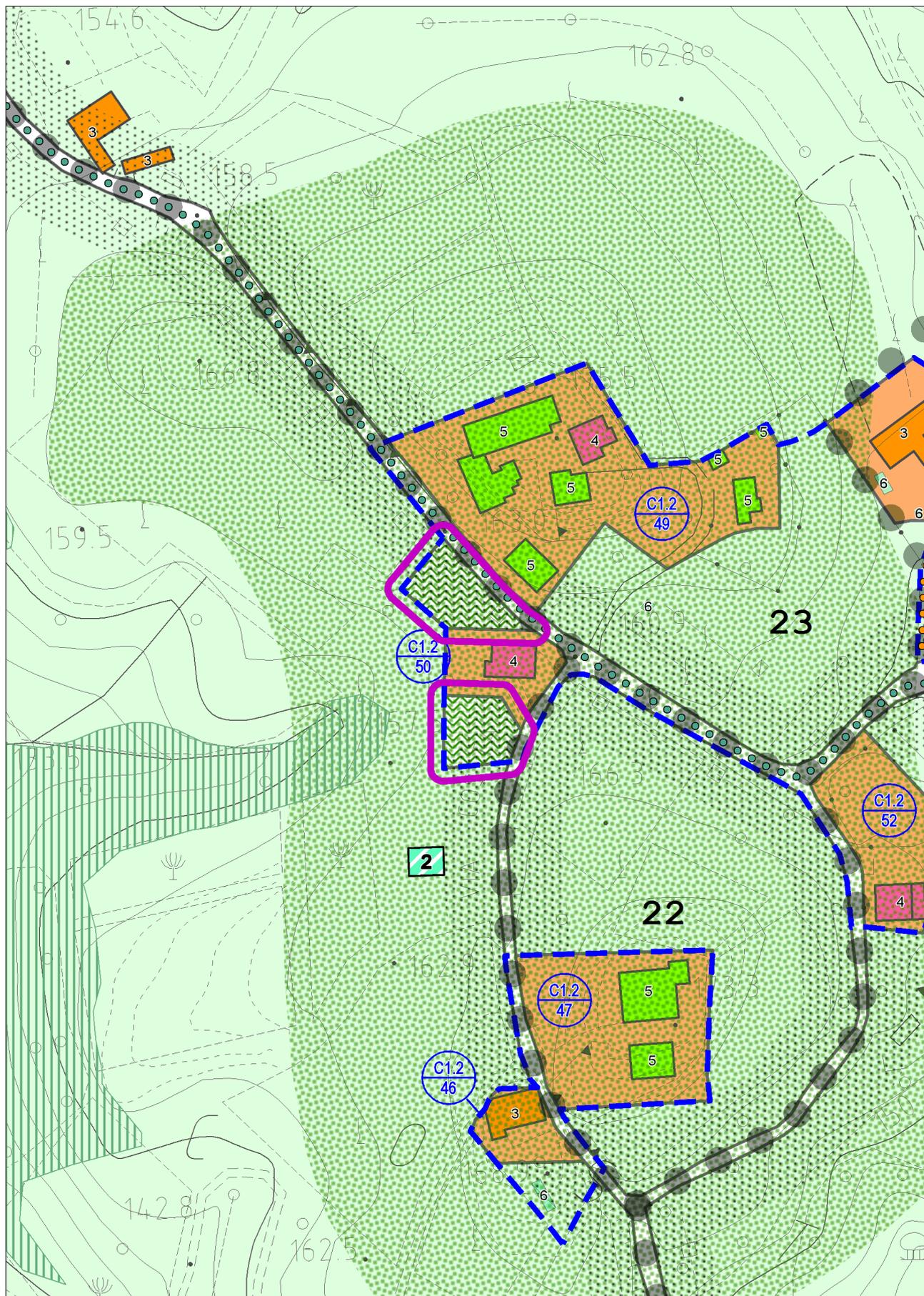
con evidenza dell'ambito variato in risposta all'osservazione



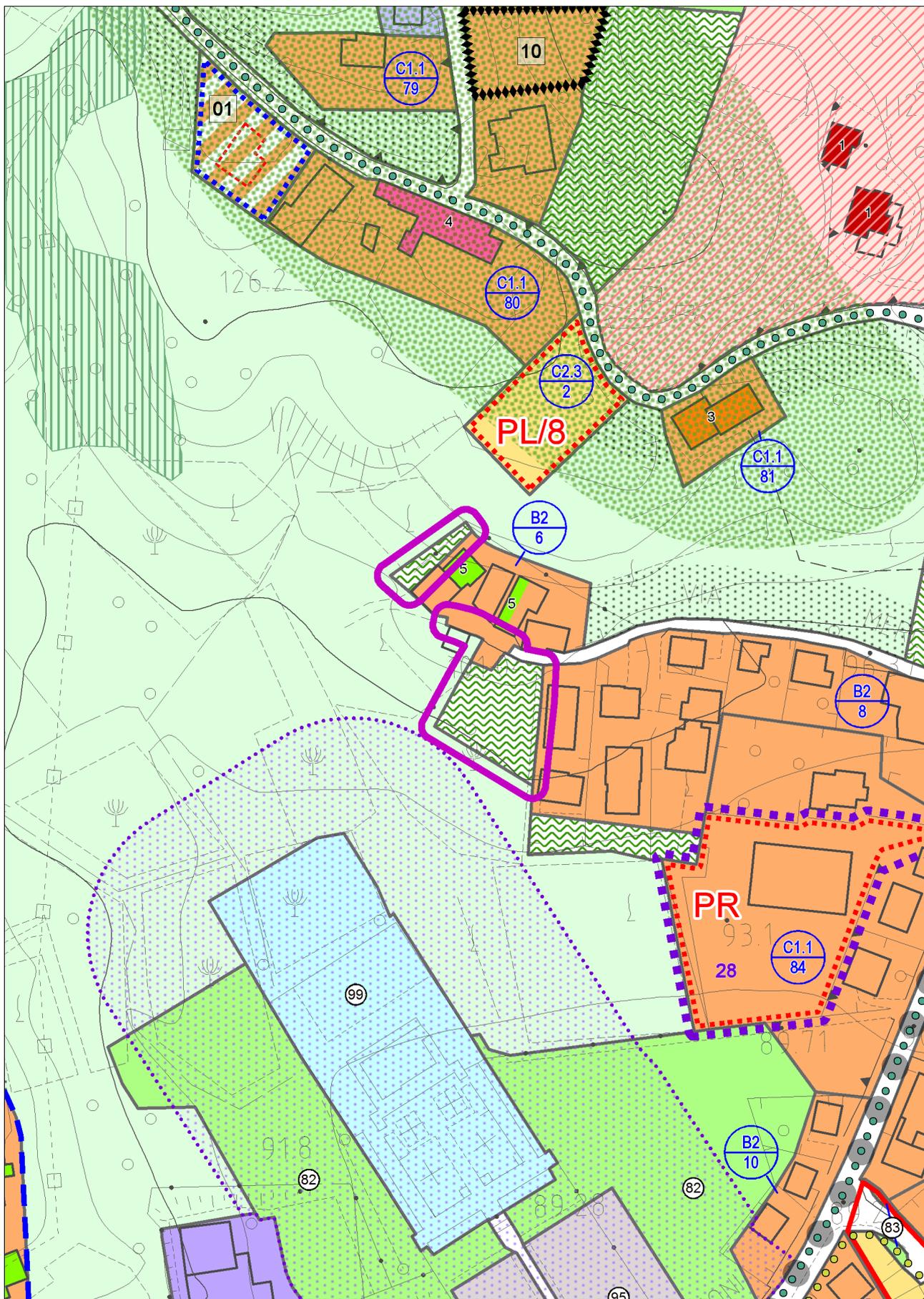
con evidenza dell'ambito variato in risposta all'osservazione



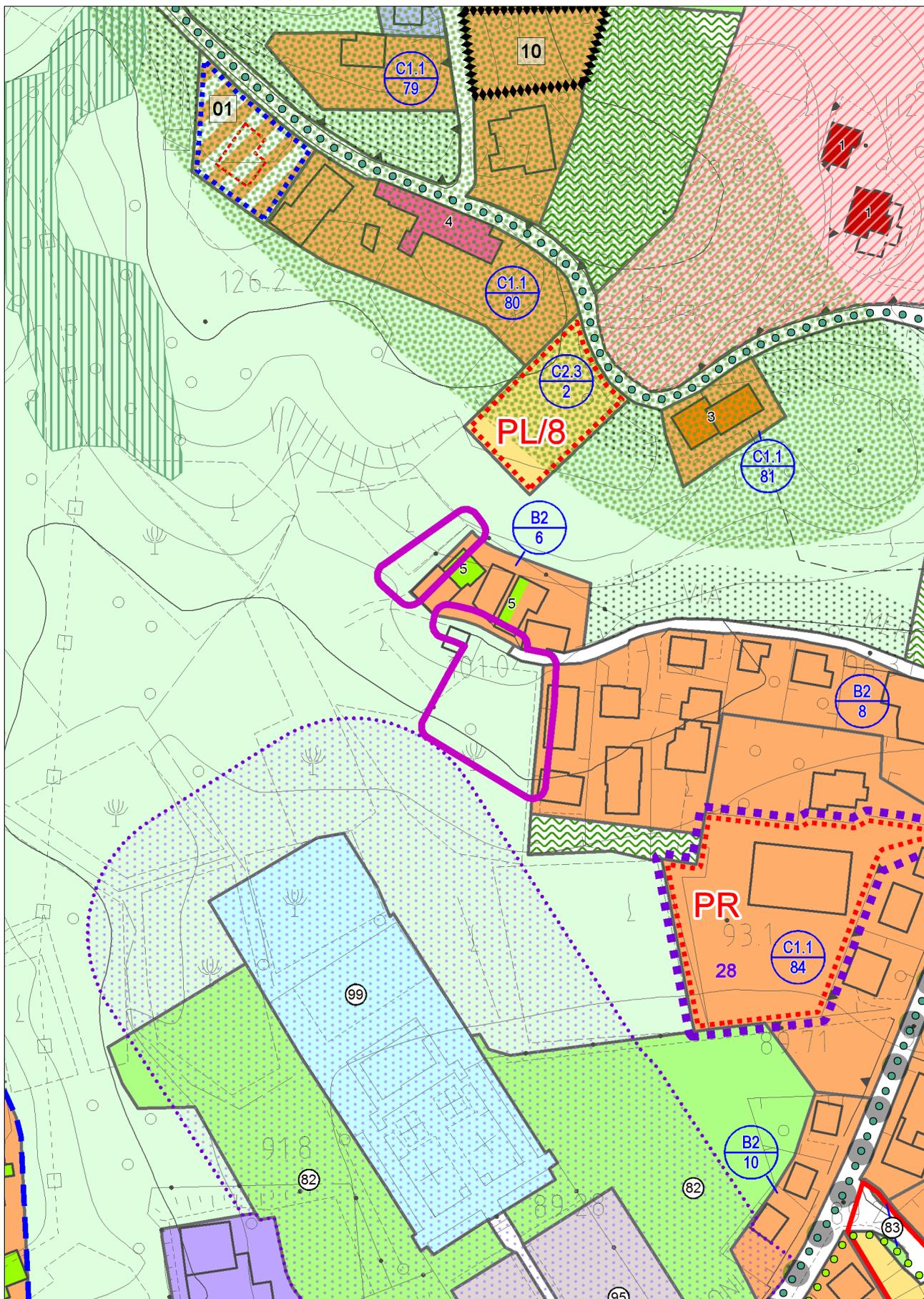
con evidenza dell'ambito variato in risposta all'osservazione



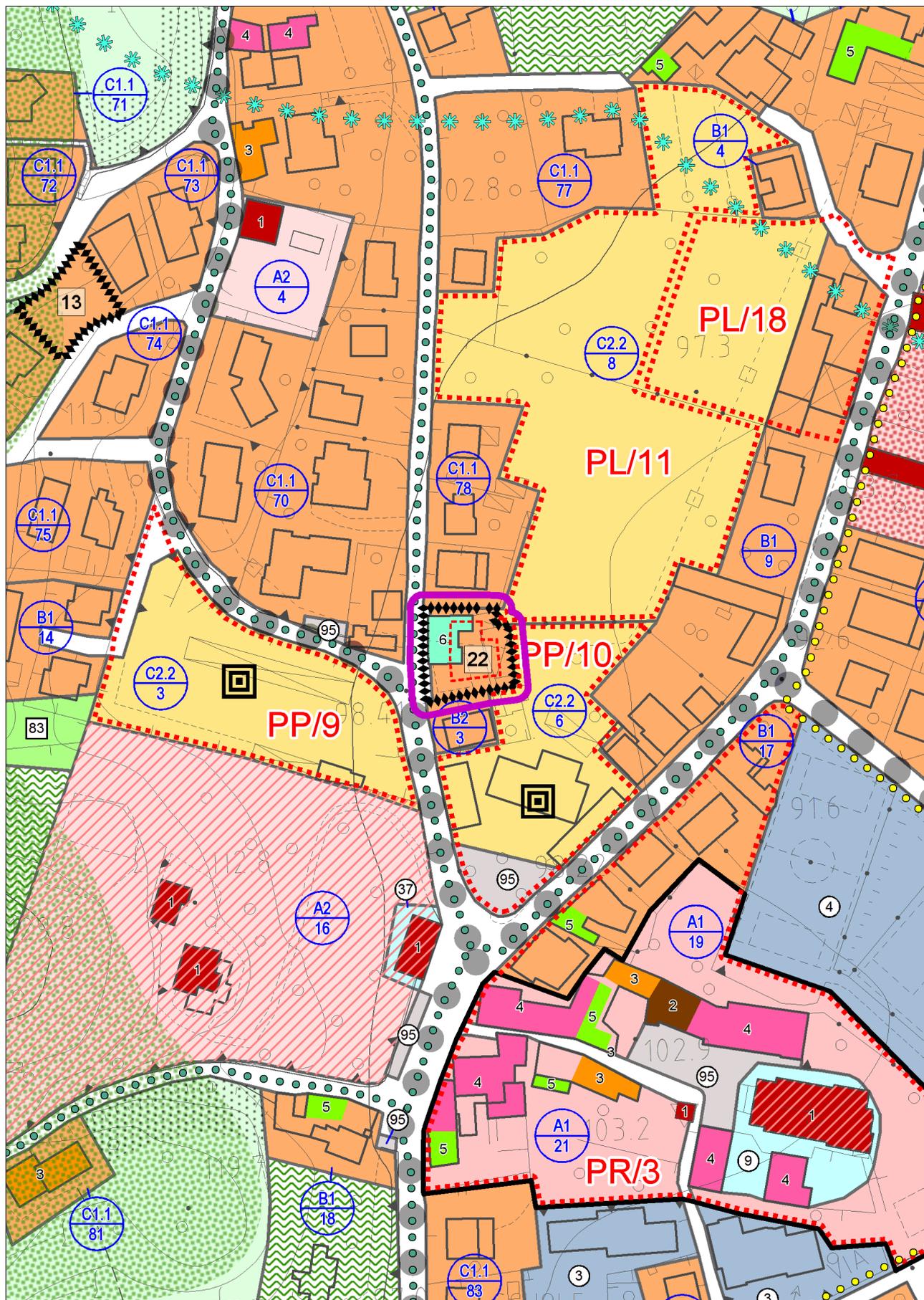
con evidenza dell'ambito variato in risposta all'osservazione



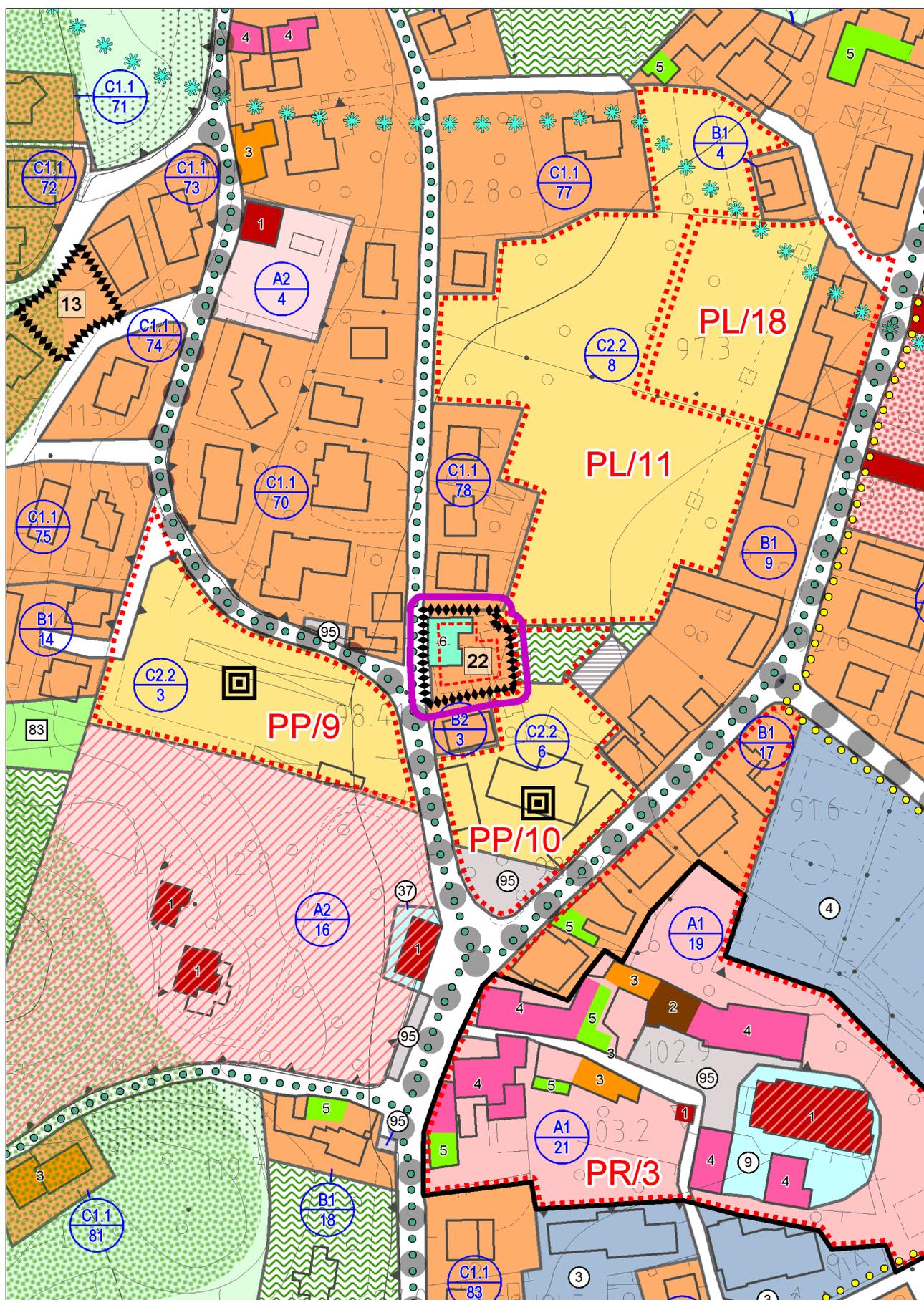
con evidenza dell'ambito variato in risposta all'osservazione



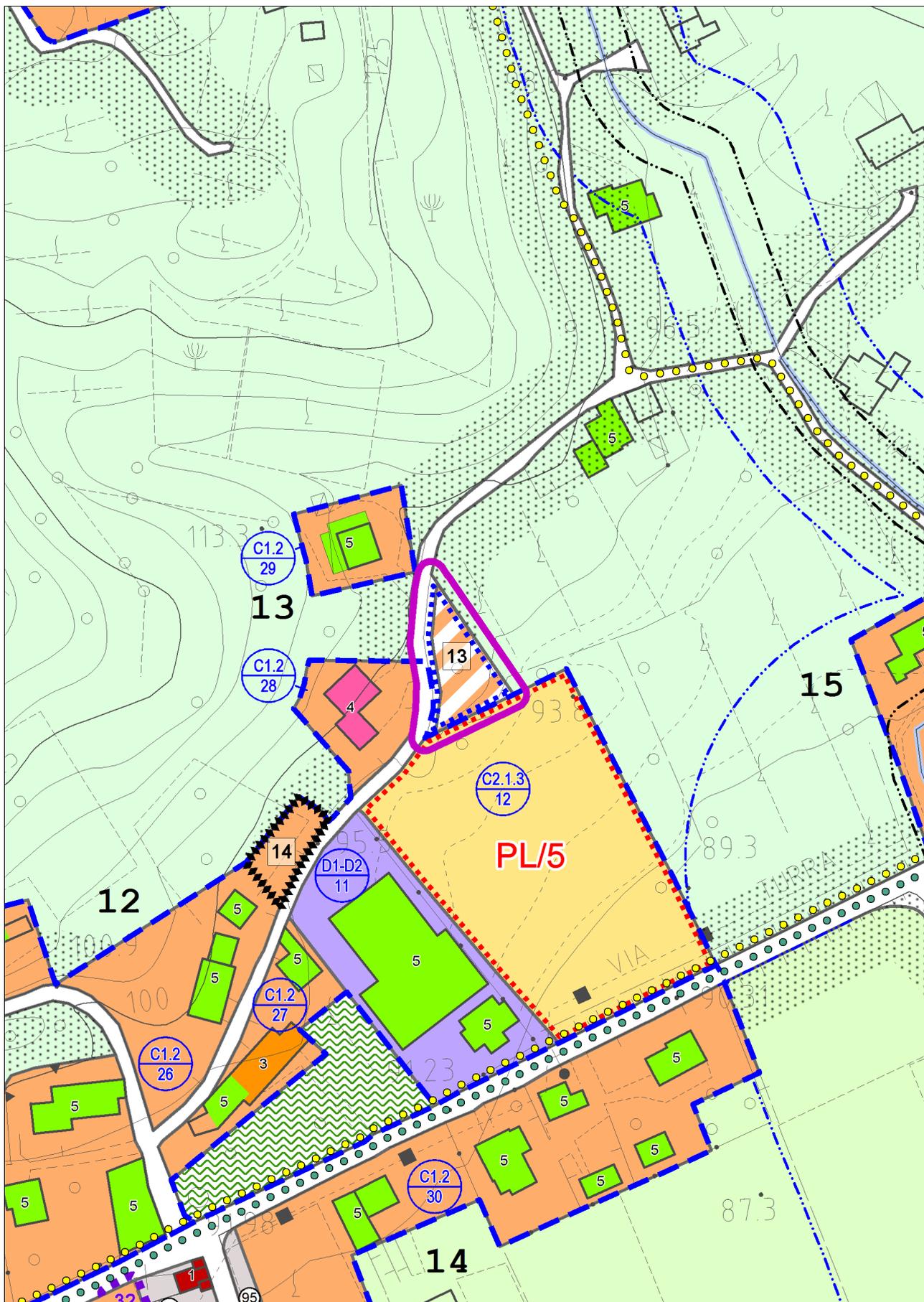
con evidenza dell'ambito variato in risposta all'osservazione



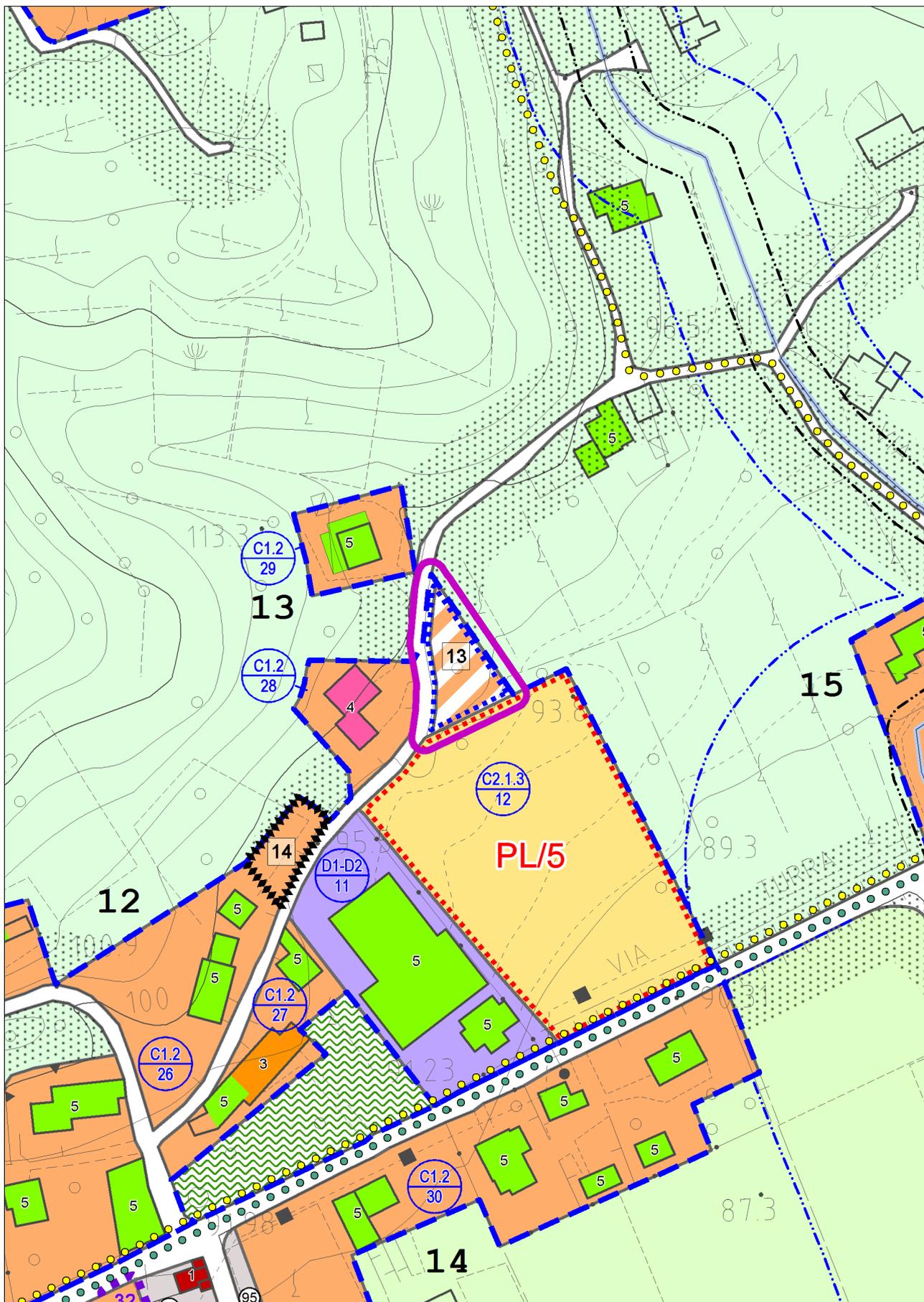
con evidenza dell'ambito variato in risposta all'osservazione



con evidenza dell'ambito variato in risposta all'osservazione



con evidenza dell'ambito variato in risposta all'osservazione



con evidenza dell'ambito variato in risposta all'osservazione

**Titolo II - VINCOLI**

[...]

**Art. 21- COMPATIBILITÀ IDRAULICA**

[...]

Prescrizioni del Genio Civile di cui al parere n. 352559 del 31/07/2012.

[...]

Prescrizioni del Genio Civile di cui al parere n. 372254 del 06/09/2017.

Nel caso di ampliamenti o nuove edificazioni, è opportuno che i pluviali degli edifici scarichino direttamente in fognatura e non su aree verdi.

Eventuali aree destinate a nuovi posti auto siano dotate di pavimentazioni drenanti su sottofondo che ne garantisca l'efficienza di drenaggio o in pavimentazione impermeabile su materiale arido permeabile con all'interno condotte drenanti, collegate a caditoie di raccolta delle acque meteoriche.

[...]

**Titolo III - ATTUAZIONE DEL PIANO**

[...]

**Art. 30- PEREQUAZIONE**

[...]

**Ambiti di intervento soggetti a contributo straordinario perequativo**

<b>N°</b>	<b>V (mc)</b>	<b>ZTO</b>	<b>Foglio - Mappale</b>	<b>Note</b>
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
<b>02</b>	<b>600,00</b>	<b>C1.3</b>	<b>Fg 8 – Mapp 41 porzione</b>	Essendo area soggetta a inondazioni periodiche dovranno valutarsi accorgimenti (es. piano di calpestio sopraelevato) al fine di evitare possibili danni e/o pericoli dovuti agli allagamenti (prescrizione Genio Civile regionale prot. 372254 del 06/09/2017)
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

N°	V (mc)	ZTO	Foglio - Mappale	Note
12	<del>400</del> 500	Agricola	Fg 5 – Mapp 532,1030 porzione	
13	600	C1.3	Fg 2 – Mapp 316	La corresponsione del contributo straordinario perequativo e gli obblighi conseguenti, compresa la decadenza della previsione urbanistica, <del>sarà regolata</del> sono regolati <del>nelle forme di</del> dall'accordo di programma art. 7 LR 11/04 e art. 34 DLgs 267/00 di cui alle DCC n. 43 del 03/11/2017 (Sarcedo) e n. ___ del ___/11/2017 (Mason Vicentino)
14	<del>545</del> 915	C1.3	Fg 5 – Mapp.592 (originario) porzione	Il comparto mantiene la capacità edificatoria precedente alla sua riduzione (915 mc) per la realizzazione della bretella di Via Oppio, opera complementare alla SPV, ed è oggetto di contributo straordinario perequativo l'ampliamento dell'area di intervento.

[...]

## Art. 48- EDIFICI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

### INDIVIDUAZIONE

Nelle planimetrie del PI, sono individuati con apposita simbologia, gli immobili e le aree vincolati ai sensi della ex legge n. 1089/1939, nonché gli edifici di interesse storico-ambientale, con i relativi gradi di intervento elencati all'art. 44 delle presenti norme.

All'interno delle ZTO A di cui al precedente art. 47 e degli ambiti di tutela di cui al successivo art. 49 vengono altresì individuati gli edifici privi di valore, corrispondenti a:

- edifici antichi ormai completamente trasformati, oppure edifici recenti privi di valore storico e ambientale;
- edifici in contrasto con l'ambiente;
- edifici recenti che costituiscono motivo di grave degrado urbanistico ed ambientale.

### DESTINAZIONI D'USO

Per gli edifici con grado di protezione 1) e 2) sono ammesse le destinazioni di cui ai punti a), b), c), d), e), f) del paragrafo 1 dell'art. 46.

Per gli edifici con grado di protezione 3) 4) sono altresì ammesse, oltre alle precedenti, le destinazioni di cui al punto n) del paragrafo 1 dell'art. 46.

Per tutti gli edifici di interesse storico-ambientale confinanti o compresi nelle zone agricole, è altresì ammesso l'utilizzo per finalità agrituristiche, e, solamente per le parti non residenziali, l'utilizzo come annessi rustici ed allevamenti aziendali.

#### MODALITÀ D'INTERVENTO

Nelle tavole del PI sono indicati i gradi di intervento degli edifici ai quali corrispondono gli interventi ammessi elencati all'art. 44 delle presenti norme.

Per gli edifici compresi nelle ZTO E sono altresì ammessi gli interventi di cui agli artt. 4 e 7 della L.R. 24/1985.

Per gli edifici compresi nelle Z.T.O. A sono ammessi incrementi volumetrici non superiori al 25% del volume relativo a ciascuna unità abitativa esistente, comunque per incremento volumetrico non superiore a 150 mc.

Agli edifici privi dell'indicazione numerica relativa al grado d'intervento è attribuito sistematicamente il grado d'intervento 5.

#### MANUFATTI MINORI DI INTERESSE AMBIENTALE-TESTIMONIALE

Si tratta di manufatti o segni di interesse culturale che testimoniano le tradizioni del luogo, in particolare del territorio agricolo. Si tratta di capitelli, rocchi, cappelline, fontane, abbeveratoi, muri in pietra e sasso, terrazzamenti, recinzioni, cancellate, gradinate, etc.

Per tali manufatti sono vietati tutti gli interventi e le attività che possono causarne la distruzione, il danneggiamento o il deturpamento.

Il PATI ha demandato al PI, sulla base di analisi più dettagliate, la precisa individuazione, anche integrativa, di tali elementi, e la definizione, in funzione delle complessive esigenze di assetto territoriale, dei vincoli e limitazioni d'uso che debbono essere osservati per la loro conservazione e valorizzazione.

E' fatto obbligo di censire, conservare, ripristinare e valorizzare ogni manufatto minore di interesse eventualmente presente in area di pertinenza di qualunque intervento edilizio, attestando anche l'eventuale insussistenza delle evidenze cartografiche di PATI.

Dovrà essere in tal senso esaminata l'intera area di pertinenza in sede di provvedimento edilizio.

[...]

## Titolo VI - ZONIZZAZIONE

[...]

### Art. 60- STRALCIATO

### ~~Art. 60- ZONE D/6- ZONE DI ESPANSIONE PER INSEDIAMENTI AGRO-COMMERCIALI~~

#### ~~INDIVIDUAZIONE~~

~~Comprendono le parti del territorio destinate prevalentemente ad insediamenti di tipo agro-commerciale.~~

#### ~~DESTINAZIONI D'USO~~

~~Valgono le norme previste dall'art. 57.~~

#### ~~MODALITÀ D'INTERVENTO~~

~~In queste zone il PI si attua mediante PUA.~~

#### ~~PARAMETRI URBANISTICI~~

- ~~- Ut = indice di utilizzazione territoriale = 0,5 mq/mq~~
- ~~- H = altezza massima = ml 7,00 salvo altezze superiori per manufatti che rispondono a particolari esigenze tecniche e costruttive;~~
- ~~- Sc = superficie coperta = 50% della superficie fondiaria.~~

[...]

### Art. 69- ZONE SOGGETTE A STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

[...]

#### 2 -PUA DI PROGETTO

Per quanto riguarda i nuovi PUA previsti dal presente PI, ed individuati nelle tavole 2, ~~3-1~~ e ~~3-2~~, valgono le norme riportate nelle tavole.

Per alcune zone soggette a PUA riguardanti aree che il PI considera strategiche nelle tavole 2, ~~3-1~~ e ~~3-2~~, viene riportato uno schema di organizzazione degli insediamenti. In sede di redazione del PUA:

- a) nel rispetto organizzativo dello schema generale previsto dalle tavole di PI, la viabilità e l'individuazione cartografica degli standard interni alle singole zone omogenee hanno un valore puramente indicativo e pertanto in sede di formazione del PUA possono essere studiati

differenti previsioni, purché in accordo con la rete della viabilità principale, non modificabile, e il mantenimento delle superfici degli standard stessi;

b) lo schema di descrizione delle tipologie edilizie e gli altri parametri urbanistici ed edilizi eventualmente riportati possono anche essere modificati, riportando le motivazioni che giustificano le variazioni rispetto al disegno del PI.

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

##### a) PL/18

Il Piano Urbanistico Attuativo comprende porzione di zona C/2.2 completamente ineditata e porzione di zona B/1 fronte strada, nella quale sono presenti volumi edilizi residenziali e di diversa destinazione d'uso, nonché un impianto di erogazione carburanti.

Con l'obiettivo di pervenire ad un insediamento omogeneo di carattere urbano, arretrando dal ramo principale di Via Braglio i volumi edilizi esistenti a ridosso del distributore, è ammesso ricollocare sull'intero ambito le volumetrie originate dalla capacità edificatoria della porzione di zona C2.2 ( $it = 1,00 \text{ mc/mq}$ ), unitamente alle volumetrie esistenti da demolire o alla capacità edificatoria di zona B.1 ( $lf = 2,50 \text{ mc/mq}$ ) generata dalle aree corrispondenti liberate, se superiore.

Relativamente agli edifici ed impianti presenti nel comparto che non verranno demoliti, il PUA dovrà attribuire loro pertinenze funzionali adeguate, le quali non concorreranno alla determinazione di capacità edificatoria alcuna all'esterno delle stesse.

L'accessibilità all'area dovrà essere coordinata con l'incrocio esistente a nord-est tra i due diversi rami di Via Braglio e prevederne la rifunzionalizzazione.

All'intero comparto si applicano i seguenti parametri

- P = numero dei piani = 4
- Hmax = altezza massima = 12,50 ml misurata dalla quota ~~minima del colmo del piano stradale del ramo principale di~~ del futuro marciapiedi in corrispondenza dell'accesso al comparto da Via Braglio, ~~nel tratto prospiciente l'area di intervento.~~

Con un massimo complessivo per edificio di 1,50 ml, lo spessore di eventuali intercapedini tecnologiche in corrispondenza dei solai, purché sviluppate sull'intera estensione di questi, non concorrerà alla formazione dell'altezza di riferimento per l'edificio interessato.

Per tutti i nuovi volumi edilizi è prescritta la copertura piana.

Per le destinazioni d'uso vale quanto riportato all'art. 46 delle presenti NTO.

In relazione al contesto insediativo e per la connotazione urbana densa prevista per il comparto, gli standard minimi a parcheggio determinati dalle destinazioni d'uso di progetto, dovranno essere preferibilmente ~~tutti reperiti all'interno del comparto e non potranno essere~~ realizzati e non monetizzati.

Le superfici a standard potranno anche essere coperte e integrate nei nuovi volumi edilizi.

In sede di PUA potranno parimenti essere individuate opere fuori ambito, destinate a soddisfare lo standard minimo delle superfici a parcheggio.

In ogni caso la quota massima dello standard a parcheggio che potrà essere monetizzata di concerto con il Comune non potrà eccedere il 15% dello standard minimo.

[...]

## Titolo VIII - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

[...]

### Art. 84- COSTRUZIONI ACCESSORIE

Nei nuovi interventi edilizi tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie e legnaie, devono essere compresi oppure, se distinti, armonicamente composti con l'edificio principale, sia nella forma, sia nei materiali.

Nei fabbricati esistenti compresi nelle zto B e C, qualora ne siano sprovvisti, sono ammessi, in eccedenza agli indici urbanistici di PI, locali accessori quali autorimesse, depositi e lavanderie, legnaie, ecc con le seguenti caratteristiche:

- superficie massima mq 20 per ogni alloggio e complessivamente non superiori a 40 mq per edifici plurifamiliari, anche staccati dal fabbricato principale qualora non sia possibile realizzarli in aderenza,
- altezza massima ml 2,50 fuori terra,
- distanze dai confini conformi al Codice Civile.

La realizzazione di queste costruzioni è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire e all'acquisizione dei pareri degli Enti competenti per interventi in aree vincolate.

[Eventuali opere di sbancamento dovranno essere autorizzate dalle autorità competenti.](#)

Qualora i locali accessori di cui al punto precedente abbiano le seguenti caratteristiche:

- superficie contenuta entro gli 8 mq,
  - altezza massima pari a metri 2,40;
  - distanze dai confini conformi al Codice Civile,
  - componenti costruttive in legno e copertura tradizionale,
  - amovibili e non comportino una modifica permanente dello stato dei luoghi,
- potranno essere realizzati in regime di attività edilizia libera, previa acquisizione dei pareri degli Enti competenti per interventi in aree vincolate e potranno essere realizzati anche nelle zto A e, D ed E, per queste ultime limitatamente alle aree pertinenziali di edifici residenziali.

~~[Eventuali opere di sbancamento dovranno essere autorizzate dalle autorità competenti.](#)~~

[...]

**Titolo IX - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

[...]

**Art. 91- ALLEGATI**

[...]

**Allegato 2-1 - PRONTUARIO DEGLI INTERVENTI PUNTUALI**

[...]

Definizioni:

N°IP = Numerazione progressiva degli interventi puntuali (n)

V = Volume massimo eseguibile (mc)

SF = Superficie fondiaria dell'ambito puntuale (mq)

H max = Altezza massima dell'edificio (m)

ZTO = Zona di appartenenza

If = Indice di edificabilità massimo

N°IP	V	SF	H max	ZTO	If	Foglio - Mappale Note
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
<b>22</b>						<p>La zona ad intervento edilizio diretto è estesa all'intera area di proprietà. Il fabbricato su Via Roma, individuato con grado 6, dovrà essere demolito, unitamente a tutte le strutture legittime pertinenziali insistenti sull'ambito. Entro il sedime <del>arretrato</del> cartografato, arretrato su via Roma in allineamento agli edifici esistenti sui lotti confinanti, potrà essere realizzato un unico organico volume edilizio con le destinazioni, i piani e le altezze massime di zona. L'intervento è subordinato alla cessione di una fascia dell'area di proprietà lungo strada della profondità di 2.5 m, da destinare alla rifunzionalizzazione del tratto viario. A seguito della progettazione esecutiva dell'opera, tale fascia potrà anche essere ridotta fino al minimo di una larghezza media di 1.5 m; in tal caso la mancata cessione di area dovrà essere compensata da opere di pari valore economico.</p> <p>L'intervento edilizio dovrà essere regolato da apposita convenzione.</p> <p><b>La cessione dell'area di proprietà assolverà ogni obbligo perequativo.</b></p>

[...]

COMUNE DI MASON VICENTINO

PROVINCIA DI VICENZA  
25 OTT. 2017

COMUNE DI MASON VICENTINO		
PROT. <u>7578</u> CAT. <u>6</u> CL. <u>2</u>		
DEMOGRAFICI	SEGRETERIA	UFF. TECNICO
ASSISTENZA CULTURA	ECON. FIN.	VIGILANZA
COMMERCIO	SINDACO	ASSESSORI

**ATTO DI ACCORDO PUBBLICO – PRIVATO**

(ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. 11/2004 e dell'art. 27 delle N.T.O. del P.I.)

L'anno 2017, il giorno 23 del mese di ottobre.

Accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. 23 aprile 2004 n. 11, tra il Comune di Mason Vicentino e la società SIMBIOHL S.r.l. per la realizzazione di un insediamento residenziale in località S. Pietro modificativo dell'accordo ex art.6 recepito nel Piano degli Interventi approvato con D.C.C. n. 26 del 01.08.2012.

Tra

Il "**Comune di Mason Vicentino**" - C.F./P. Iva 00434480240, con sede in Mason Vicentino (VI), via G. Marconi n. 56, **rappresentato in quest'atto dal Responsabile dell'Area Tecnica Arch. Disegna Antonella**, domiciliato per la funzione presso la Sede Municipale e a ciò autorizzato con la deliberazione di Giunta Comunale n. 47 del 12.07.2017, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione Comunale;

ed i Sig.ri :

**Xausa Daniele** nato a Caorle (VE) il 24.08.1961, residente a Carrè (VI) via Costa Diana n. 4 – C.F. XSA DNL 61M24 B462S;

**Caretta Enzo** nato a Thiene (VE) il 01.12.1961, residente a Sarcedo (VI) via Fossalunga n. 20/c – C.F. CRT NZE 61T01 L157J;

**in qualità di amministratori con firma congiunta della società SIMBIOHL S.r.l.** - C.F. 03508970245, con sede a Sarcedo (VI) via Giberte n. 26 – tel. 0445-1926600, email info@simbiohl.it, di seguito denominata per brevità "Promotore"



**premesse che:**

- il Comune di Mason Vicentino è dotato di P.A.T.I. denominato "Area Colceresa Marostica Ovest" che interessa anche i Comuni di Molvena e Pianezze, approvato con conferenza dei servizi in data 28.05.09, ratificato con D.G.R.V. n. 2716 del 15.09.2009 e pubblicato sul B.U.R. n. 82 del 06.10.2009 e di Piano degli Interventi n. 2 approvato con D.C.C. n. 48 del 21.12.2013;
- il "Promotore" è proprietario degli immobili siti in via San Pietro e censiti catastalmente nel Comune di Mason Vicentino, foglio **n. 2, mappali n. 17 – 752 – 1098** della superficie complessiva di mq. 3433 (catastali). Detti immobili sono pervenuti al "Promotore" con atto di compravendita in data 27.07.2015 al n. 111647 di rep. notaio C. Loretto di Thiene, registrato a Bassano del Grappa in data 05.08.2015 al n. 6879 serie 1T e trascritto a Bassano del Grappa in data 06.08.2015 al n. 6123 RG e n. 4512 RP;
- il Piano degli Interventi n. 2 vigente prevede, per gli immobili sopradescritti e ricompresi all'interno del perimetro dell'ambito soggetto ad accordo Pubblico / Privato, le seguenti destinazioni urbanistiche: Z.T.O. C1.2 (residenziale di completamento), Z.T.O. F (servizi e attrezzature collettive di progetto – n. 63 impianti idrici e n. 95 parcheggio), Z.T.O. E2.1 (zona agricola) nonchè la presenza del vincolo dettato dalla fascia di rispetto stradale;

*Enzo Caretta*  
**SIMBIOHL**

- l'area sopra identificata è inserita urbanisticamente, secondo il Piano degli Interventi n. 2 vigente nel Comune di Mason Vicentino, in un ambito soggetto ad accordo Pubblico / Privato ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. 11/2004, sottoscritto dalla società M. & B. S.r.l. in data 18.04.2012 (prot. n. 3057 del 19.04.2012 = Località San Pietro) e recepito nel Piano degli Interventi adottato con D.C.C. n. 13 del 23.04.2012 e definitivamente approvato con D.C.C. n. 26 del 01.08.2012. Tale accordo Pubblico / Privato prevede l'attuazione delle seguenti opere di urbanizzazione e la cessione al comune di Mason Vicentino delle aree su cui insistono:
  - o parcheggio pubblico lungo via San Pietro all'interno dell'area catastalmente individuata al mappale n. 17 della superficie di circa mq 330 (della capacità di 11 posti auto) posto a ridosso del confine sud del lotto;
  - o allargamento della curva di via San Pietro all'interno dell'area catastalmente individuata al mappale n. 751 (ora mappale 1098) al fine di garantire un raggio di ml. 12,50 ed una migliore visibilità;in cambio della traslazione / conversione di aree urbanisticamente diverse al fine di consentire lo sfruttamento di tutto il volume edificatorio della zona in proprietà ed espresso in 1250 mc. sul mappale 752 e su parte del mappale n. 1098 (ex 751); Inoltre l'accordo prevedeva la cessione di un'area alla società E.T.R.A. S.r.l., quale Ente Gestore dell'acquedotto, per lo spostamento, mediante demolizione e ricostruzione di un nuovo serbatoio e l'istituzione a favore della società E.T.R.A. S.r.l., per la manutenzione del nuovo serbatoio e per l'acquedotto servente, una servitù di manutenzione e una servitù perpetua di acquedotto che interessano delle fasce di terreno del mappale 1098 lungo i due confini posti a nord-est e sud-est;
- la parte iniziale dell'accordo risulta essere già stata attuata con lo spostamento del serbatoio di acqua potabile, realizzata da ETRA spa, mentre per la parte delle opere di urbanizzazione concordate nessun intervento risulta essere stato progettato e realizzato alla data attuale;
- il suddetto accordo Pubblico / Privato, a seguito di atti di trasferimento degli immobili già citati, risulta attualmente in capo al "Promotore";
- il "Promotore" ha presentato in data 10.07.2017 prot. 4857 una proposta di accordo pubblico-privato per dare attuazione concreta ad obiettivi di Pianificazione attraverso modalità in grado di coniugare l'azione di governo pubblico delle trasformazioni urbane con un pieno protagonismo attuativo dei soggetti privati in esse coinvolti, in un quadro di equilibrio condiviso tra finalità pubbliche ed interessi privati;
- La proposta di accordo pubblico-privato prevede :
  - da parte del Comune di Mason Vicentino :
    - eliminazione della zona F (F95 - parcheggio) presente all'interno dell'ambito soggetto ad accordo da convertire a zona C1.2;
    - riduzione del volume di 1250 mc. del lotto attualmente edificabile in zona C1.2 (lotto n. 1) a 800 mc.;
    - trasferimento del volume residuo di 450 mc. su un'altra parte dell'area di proprietà per generare un nuovo intervento puntuale;
    - conversione della rimanente area di proprietà situata in zona E2.1 (zona agricola) in zona C1.2 (residenziale di completamento) con contestuale creazione di un intervento puntuale con un volume massimo di 800 mc. di cui mc. 450 derivanti dal trasferimento sopradetto e mc. 350 di nuova edificazione;
    - individuazione della possibile posizione dell'accesso carrai su via San Pietro da definirsi in sede di progetto edilizio;
  - da parte del "Promotore" :



*Luigi Gaudin*  
**MASON VICENTINO**

- la corresponsione al Comune di Mason Vicentino del valore delle opere di urbanizzazione ("monetizzazione") previste nella proposta di accordo presentata in data 02.05.2017 e pari ad €. 65.325,00 ;
  - la corresponsione al Comune di Mason Vicentino, per la creazione del nuovo intervento puntuale e per l'incremento volumetrico richiesto di mc. 350, dell'importo perequativo di €. 19.032,50 (valutazione senza nessun tipo di vincolo e senza agevolazione "prima casa") stabilito dallo stesso Ente ai sensi dell'art. 30 delle N.T.O. del P.I. ;
- La proposta di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. 11/2004 è stata approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 47 del 12/07/2017 ed inserita nel terzo Piano degli Interventi adottato con D.C.C. n. 32/2017 del 31.07.2017

**tutto ciò premesso e considerato si stabilisce quanto segue:**

#### **Articolo 1 - Premesse e contenuti in indirizzo**

Le premesse e le considerazioni costituiscono parte integrante del presente accordo.

#### **Articolo 2 - Contenuti dell'accordo**

L'accordo ha come obiettivo quello di modificare, per la parte non ancora attuata, l'accordo Pubblico / Privato sottoscritto dalla società M. & B. S.r.l. in data 18.04.2012 (prot. n. 3057 del 19.04.2012 = Località San Pietro), poi recepito definitivamente nel Piano degli Interventi approvato con D.C.C. n. 26 del 01.08.2012 e si svilupperà secondo i contenuti di seguito riportati:

- corresponsione al Comune di Mason Vicentino del valore delle opere di urbanizzazione ("monetizzazione") previste nella proposta di accordo presentata in data 02.05.2017 e relative a:
  - o rettifica della curva dell'incrocio di via San Pietro;
  - o realizzazione area a parcheggio (zona F95) dall'attuale posizione ad una più baricentrica;
  - o costruzione di un percorso pedonale protetto;
- eliminazione della zona F (F95 - parcheggio) presente all'interno dell'ambito soggetto ad accordo. Dal punto di vista urbanistico viene pertanto chiesta la conversione dell'attuale zona F95 (parcheggio) a zona C1.2;
- riduzione del volume di 1250 mc. del lotto attualmente edificabile in zona C1.2 (lotto n. 1) a 800 mc.. Ciò consentirà la realizzazione di un edificio residenziale con dimensioni più modeste e quindi con un miglior inserimento nel paesaggio collinare. Il volume residuo di 450 mc. verrà trasferito su un'altra parte dell'area di proprietà per generare un nuovo intervento puntuale;
- conversione della rimanente area di proprietà situata in zona E2.1 (zona agricola) in zona C1.2 (residenziale di completamento) con contestuale creazione di un intervento puntuale individuando l'ambito di realizzazione del nuovo edificio ad uso residenziale sul mappale n. 17 (lotto n. 2) con un volume massimo di 800 mc. derivato in parte dalla trasposizione del volume di mc. 450 dal lotto attualmente edificabile (lotto n. 1) e, dall'altro, con la concessione di un incremento volumetrico di 350 mc.. Contestuale eliminazione della fascia di rispetto stradale che interessa l'area al fine di consentire l'edificazione richiesta;
- individuazione della possibile posizione dell'accesso carraio su via San Pietro per i futuri fabbricati senza costituire un elemento vincolante, in quanto ne potrà essere maggiormente definita o totalmente modificata la sua / loro posizione in sede di progetto edilizio.

Gli oneri a carico del "Promotore" saranno:

- la corresponsione al Comune di Mason Vicentino del valore delle opere di urbanizzazione ("monetizzazione") previste nella proposta di accordo presentata in data 02.05.2017 e pari ad €. 65.325,00 ;



*Luigi Quattrone*  
**SIMPIONI**

- la corresponsione al Comune di Mason Vicentino, per la creazione del nuovo intervento puntuale e per l'incremento volumetrico richiesto di mc. 350, dell'importo perequativo di €. 19.032,50 (valutazione senza nessun tipo di vincolo e senza agevolazione "prima casa") stabilito dallo stesso Ente ai sensi dell'art. 30 delle N.T.O. del P.I. (approvato con D.C.C. n. 48/2013) e comunicato con email in data 30.06.2017.

Gli oneri a carico del Comune di Mason Vicentino:

- recepimento dell'accordo nel terzo Piano degli Interventi nei limiti di cui alla proposta approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 47 del 12/07/2017 e riportati nel successivo articolo.

### Articolo 3 – Valutazione economica dell'accordo

Premesso che l'accordo Pubblico / Privato sottoscritto dalla società M. & B. S.r.l. in data 18.04.2012 e articolato come descritto in precedenza prevedeva, a favore del Comune di Mason Vicentino, un valore complessivo delle opere pubbliche di €. 40.000,00 (per cessione di aree e costruzione di opere), vengono di seguito descritti gli oneri che il "Promotore" avrebbe dovuto sostenere per l'attuazione della proposta presentata il 02.05.2017 e che saranno monetizzati a favore dell'Ente a dimostrazione del maggior interesse pubblico a perseguire il presente accordo rispetto quanto attualmente in essere.

Gli oneri a carico del "Promotore" relativi alla proposta presentata in data 02.05.2017 erano:

1	cessione aree per allagamento stradale, parcheggio, percorso pedonale:	mq.	413	*€.	15,00	=€.	6.195,00	
2	costruzione allargamento stradale e parcheggio:	mq.	326	*€.	100,00	=€.	32.600,00	
3	costruzione percorso pedonale protetto:	mq.	87	*€.	190,00	=€.	16.530,00	
4	oneri vari (spese tecniche, sicurezza, frazionamenti, collaudo, oneri notarili, ecc.)					=€.	10.000,00	
<b>TOTALE</b>							<b>€.</b>	<b>65.325,00</b>



Pertanto, con il presente accordo, spetteranno al Comune di Mason Vicentino:

- l'importo degli oneri sopra descritti, pari a €. 65.325,00, che saranno integralmente monetizzati;
- l'importo perequativo di €. 19.032,50 stabilito dallo stesso Ente ai sensi dell'art. 30 delle N.T.O. del P.I., derivato dalla creazione del nuovo intervento puntuale e per l'incremento volumetrico di mc. 350.

Si precisa infine che l'importo versato dal "Promotore", in alternativa alla realizzazione delle opere pubbliche proposte, è comunque da considerarsi aggiuntivo rispetto al Contributo di Costruzione che dovrà essere corrisposto per l'ottenimento dei Permessi di Costruire inerenti la realizzazione degli edifici di cui al presente accordo Pubblico / Privato.

*Luigi Scutella*  
**SIMBIOHL**  
INGEGNERE

### Articolo 4 – Validità, tempi di attuazione e decadenza dell'accordo. Versamenti.

Il presente accordo Pubblico / Privato acquisterà efficacia e diverrà esecutivo dalla data della D.C.C. di approvazione della variante al P.I. che riceverà la proposta.

La sua validità sarà di cinque anni sempre a partire dalla data della D.C.C. di approvazione della variante al P.I. di cui sopra, tempo entro il quale il "Promotore" o i suoi aventi causa in caso di trasferimento della proprietà, dovranno presentare le istanze edilizie per la costruzione dei fabbricati, salvo possibili proroghe temporali concesse con provvedimento motivato dal Consiglio Comunale

del Comune di Mason Vicentino per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del "Promotore".

Il presente accordo Pubblico / Privato decadrà:

- per il mancato rispetto, anche da parte di uno solo dei contraenti, degli accordi stabiliti nel presente contratto;
- alla scadenza dei termini sopra previsti e nulla sarà dovuto e/o restituito dal Comune di Mason Vicentino al "Promotore" in caso di sua inadempienza per la mancata presentazione delle istanze edilizie entro i termini con conseguente perdita dei diritti edificatori acquisiti con il presente accordo Pubblico / Privato.

Si dà atto che alla data di sottoscrizione del presente accordo il "Promotore" ha già versato al comune di Mason Vicentino, con bonifico bancario (CRO n. MBOB20832978) in data 13.07.2017, la somma di €. 65.325,00 relativa alla monetizzazione degli oneri stabiliti dall'art.4 e di €. 19.032,50 relativi all'importo perequativo, per complessivi €. 84.357,50 e comunque entro la data di approvazione della variante al P.I. che riceverà l'accordo. Detto Importo, in caso di annullamento dell'accordo o in caso di mancata approvazione dello stesso all'interno della variante al Piano degli Interventi, sarà integralmente restituito al "Promotore".

#### Articolo 5 – Allegati

Allegato al presente accordo:

- Tav. 01: planimetria generale, agg. Luglio 2017

Mason Vicentino, lì 23.10.2017

Il Comune di Mason Vicentino:



*Antoniella*  
Il Responsabile dell'Area Tecnica  
Arch. Disegna Antonella

Il "Promotore" Simbiohl S.r.l.:

**SIMBIOHL** s.r.l.



Xausa Daniele



Caretta Enzo

ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R.V. 23 APRILE 2004 N. 11, TRA IL COMUNE DI MASON VICENTINO E LA SOCIETÀ SIMBIOHL S.R.L. PER LA REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO RESIDENZIALE IN LOCALITÀ SAN PIETRO MODIFICATIVO DELL'ACCORDO EX ART. 6 RECEPITO NEL PIANO DEGLI INTERVENTI APPROVATO CON D.C.C. N. 26 DEL 01.08.2012



ENTE: COMUNE DI MASON VICENTINO  
Via G. Marconi, 56 - Mason Vicentino (VI)  
C.F. e P.IVA 00434480240

PROPRIETARIO e 'PROMOTORE':

SIMBIOHL s.r.l.  
Via Giberite/26 - Sarcedo (VI)  
C.F. e P.IVA 03508970245

**SIMBIOHL**  
*[Signature]*

TITOLO DEL DISEGNO:

PLANIMETRIA GENERALE

DATA ELABORATO : LUGLIO 2017

SCALA : 1:200

DATA ACCORDO : .....



via Roma, 43\_36030 Sarcedo (VI) Italy  
tel. +39 0445 884990 / 344167  
fax +39 0445 884990  
info@cpartners.it - www.cpartners.it

TAV.

01





**COMUNE DI MASON VICENTINO**

**PROVINCIA DI VICENZA**

**ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO**

(AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/04, DELL'ART.34 DELLE N.T. DEL P.A.T. I.)

L'anno 2017, il giorno quattro del mese di novembre.

Accordo ai sensi dell'art. 6 della LRV 23 aprile 2004 n. 11, tra il Comune di Mason Vicentino e le signore:

Sig.ra Giovanna Bucco;

Sig.ra Lucia Fiorella Pandolfo;

Sig.ra Debora Ferraro;

per la variazione di destinazione urbanistica del terreno di loro proprietà.

Tra

Il "**Comune di Mason Vicentino**" - C.F./P. Iva 00434480240, con sede a Mason Vicentino (VI), via G. Marconi n. 56, rappresentato in questo atto dalla Responsabile dell'Area Tecnica arch. Antonella Disegna, domiciliata per la funzione presso la Sede Municipale e a ciò autorizzata con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 48 del 12.07.2017, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione Comunale;

e la Sig.re

**Giovanna Bucco** – nata a Marostica il 30/05/1937 e

residente a Mason Vicentino cap 36064 via Rivaro 64 C.F. BCC GNN 37E70 E970G

**Lucia Fiorella Pandolfo** - nata a Marostica il 13/12/1962 e

residente a Verona cap 37134 Via Quinzano 6 C.F. PND LFR 62T53 E970K

**Debora Ferraro** - nata a Marostica il 27/11/1984

e residente a Mason Vicentino cap 36064 via Costa 35 C.F. FRR DBR 84S67 E970T

in qualità di proprietarie nel seguito per brevità denominati anche "Promotori"

Premesso che:

il Comune di Mason Vicentino è dotato di PATI denominato "Area Colceresa Marostica Ovest" che interessa anche i Comuni di Molvena e Pianezze, approvato con conferenza di servizi in data 28.05.2009, ratificato con DGRV . 2716 del 15.09.2009 e pubblicato sul B.U.R. n. 82 del 06.10.2009 e di Piano degli Interventi n.2 approvato con DCC n.48 del 21/12/2013;

con la presa d'atto, avvenuta con DCC n. 22 del 29/06/2016, del "Documento del Sindaco" è stata avviata la redazione della Variante n.3 al Piano degli Interventi (P.I.);

i Promotori sono proprietari degli immobili, pervenuti per successione, e censiti all'Agenzia del Territorio del Comune di Mason Vicentino,

fg. 4 mappali 88 della superficie di 8.058 mq,

fg. 4 mappale 355 della superficie di 5.276 mq;

il P.I. vigente, n.2, prevede per gli immobili sopradescritti le seguenti destinazioni urbanistiche:

fg. 4 mappale 88 Z.T.O. C2;

fg. 4 mappale 355 Z.T.O. C1 per una superficie di circa 2.869 mq;

fg. 4 mappale 355 per parcheggio pubblico per una superficie di circa 2.407 mq;

i promotori hanno presentato in data 28.06.2017 prot. 4561 una proposta di accordo pubblico-privato per dare attuazione concreta ad obiettivi di Pianificazione attraverso modalità in grado di coniugare l'azione di governo pubblico delle trasformazioni urbane con un pieno protagonismo attuativo dei soggetti privati in esse coinvolti, in un quadro di equilibrio condiviso tra finalità pubbliche ed interessi privati.

La proposta di accordo pubblico-privato prevede:

da parte del Comune di Mason Vicentino:

modificare la destinazione urbanistica dei seguenti terreni:

foglio 4 mappale 88 -

COMUNE DI MASON VICENTINO		
PROT. <u>7930</u> CAT. <u>6</u> CL. <u>2</u>		
- 6 NOV. 2017		
DEMOGRAFICI	SEGRETERIA	UFF. TECNICO
ASSISTENZA CULTURA	ECON. FIN.	VIGILANZA
COMMERCIO	SINDACO	ASSESSORI

per un area individuata con la sigla A.2 e A.3 di cui all'allegata planimetria di 1600 mq in ZTO C1; foglio 4 mappale 88 per la parte rimanente in "inedificabile"; foglio 4 mappale 305 in "inedificabile";

da parte dei "Promotori":

cedere all'amministrazione comunale un'area da destinare a parcheggio pubblico nella parte nord del mappale n.88 di cui all'allegata planimetria e identificata con la sigla A.1 per una superficie di circa 400 (quattrocento) mq.

La proposta di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. 11/2004 è stata approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 48 del 12/07/2017 ed inserita nel terzo Piano degli Interventi adottato con D.C.C. n. 32/2017 del 31/07/2017.

**Tutto ciò premesso e considerato si stabilisce quanto segue:**

#### **Articolo 1 – Premesse e contenuti in indirizzo**

Le premesse e le considerazioni costituiscono parte integrante del presente accordo.

#### **Articolo 2 – Contenuti dell'accordo**

L'accordo si svilupperà secondo i seguenti criteri e parametri urbanistici, di seguito riportati:

- Delimitazione di comparto da attuarsi mediante interventi edilizi diretti per una superficie fondiaria dell'ambito di intervento: mq 1600 per ZTO C1 con indice di edificabilità fondiario 1mc/mq, altezza massima 6,80 ml e n. 2 piani fuori terra;
- Cessione all'amministrazione comunale di area da destinare a parcheggio pubblico e ampliamento della viabilità (Via Rivaro - Via Vigolo) : mq 400 con spese di frazionamento e notarili a carico del proponente;
- Realizzazione di viabilità privata : mq 460;
- Riclassificazione delle seguenti aree per renderle inedificabili ai sensi art.7 della LR 4/2015 :  
parte fg. 4 mapp. 88 per mq 5919;  
parte fg. 4 mapp. 355 per mq 2407;  
parte fg. 4 mapp. 355 per mq 2869.

#### **Articolo 3 – Dati quantitativi dell'accordo**

I dati quantitativi della presente proposta vengono così stimati:

- a) Superficie fondiaria: mq 1600 con indice 1 mc/mq  
Ve= 1600 mc
- b) Vi = Valore iniziale IMU dell'area €/mq **84,00**
- c) Vv =Valore finale IMU dell'area €/mq **120,00**

Se applico la formula:

$$P = (Ve \times Vv - Vi) \times QP / (QP + 100)$$

$$P = [1600 \times (120-84)] \times 50 / (50+100) = 57.600,00 \times 1/3 = \mathbf{\text{€ } 19.200,00}$$

dove:

- P = contributo straordinario perequativo in €
- Ve = volume edificabile in mc (o superficie coperta produttiva in mq)
- Vv = valore unitario in € del volume a mc (oppure della superficie produttiva a mq) secondo la tabella sopra richiamata
- Vi = valore iniziale dell'ambito di intervento
- QP = quota percentuale da applicare in funzione dell'art.30 delle NTO del PI.

- d) Valore dell'area da destinare a parcheggio pubblico (valore unitario stimato pari metà del valore IMU dell'area nel PI esistente):  
mq. 400 x €/mq 84,00 x 0,5 = € 16.800,00  
Spese di frazionamento e notarili ca. € 4.000,00  
**TOTALE € 20.800,00**

#### Articolo 4 – Valutazione economica dell'accordo

L'ente pubblico potrà fruire con la presente proposta di un incremento delle proprietà territoriali (e conseguente valore del patrimonio pubblico) per future realizzazioni di opere pubbliche senza necessità di espropriazioni. In particolar modo, sarà possibile la sistemazione dell'incrocio fra Via Vigolo e Via Rivaro, anche mediante la realizzazione di eventuale rotonda.

#### Articolo 5 – Validità, tempi di attuazione e decadenza dell'accordo

I promotori si impegnano a rispettare i seguenti tempi:

a redigere il frazionamento delle aree entro tre mesi dalla data di approvazione della variante al P.I.;

a rogitare l'area da cedere al Comune di Mason Vicentino entro ulteriori tre mesi dalla data di approvazione della variante al P.I.

#### Articolo 6 – Allegati

1. Planimetria catastale con individuazione ambito di intervento sc. 1:2.000
2. Stralcio P.R.C. vigente (P.I.) con individuazione ambito di intervento sc. 1:5.000
3. Stralcio P.R.C. vigente (P.I.) con individuazione ambito di intervento sc. 1:2.000
4. Stralcio tav. 4 del P.A.T.I. con individuazione ambito di intervento sc. 1:10.000
5. Elaborato grafico rappresentativo delle indicazioni progettuali sc. 1:500
6. Documentazione fotografica dell'ambito di intervento
7. Documentazione attestante la disponibilità dell'area

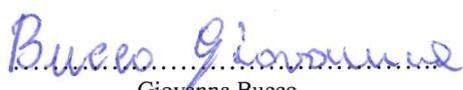
Mason Vicentino 04 novembre 2017

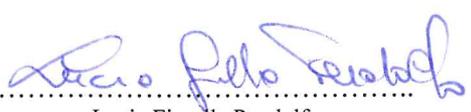
Il Comune di Mason Vicentino

  
.....  
La responsabile dell' Area Tecnica  
Arch Antonella Disegna



I promotori

  
.....  
Giovanna Bucco

  
.....  
Lucia Fiorella Pandolfo

  
.....  
Debora Ferraro

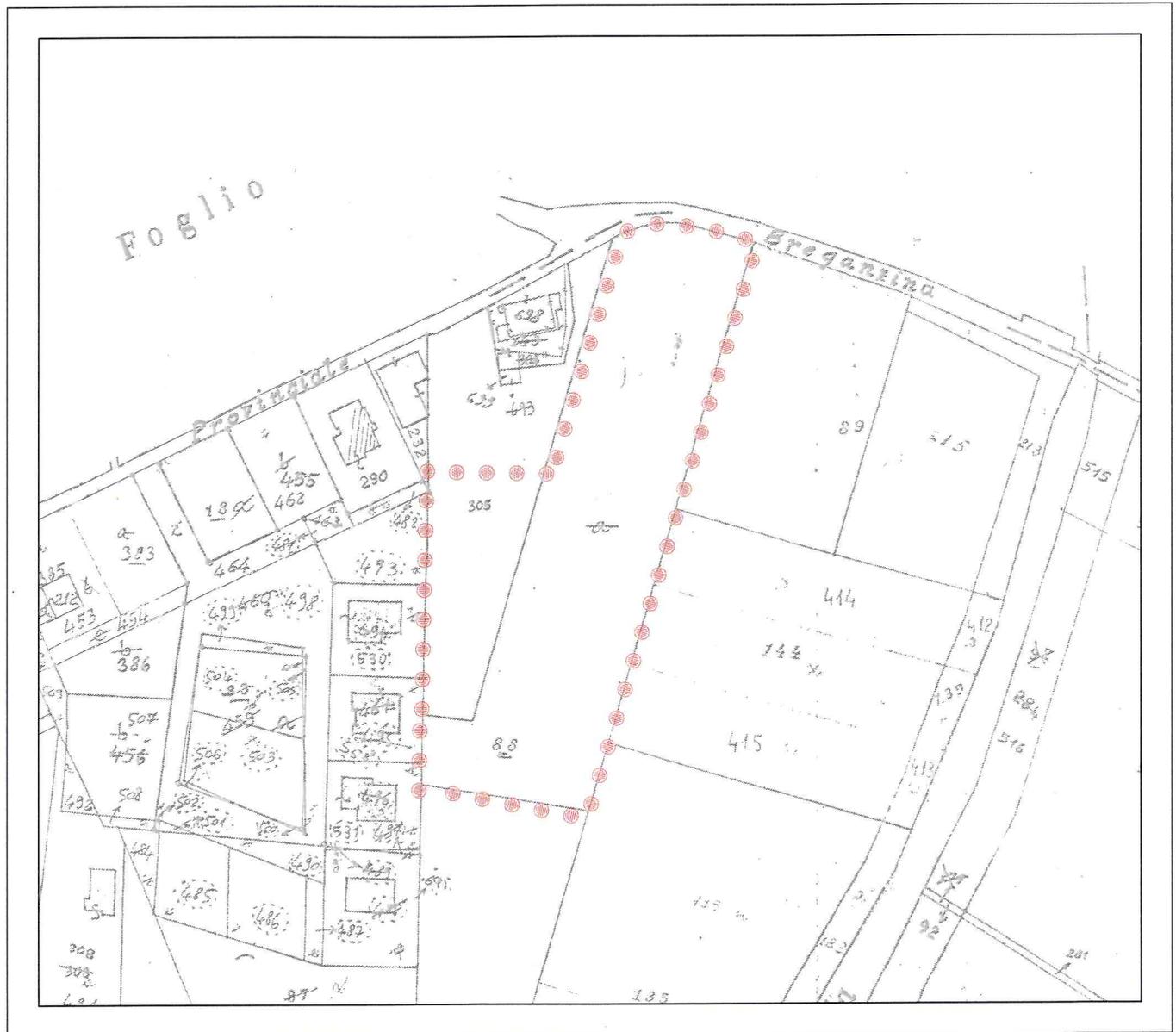
# Allegato 1

## Estratto di mappa Catastale con individuazione ambito di intervento

Scala 1:2000

Comune di Mason Vicentino

Sez. U Fg. IV m.n. 88-305

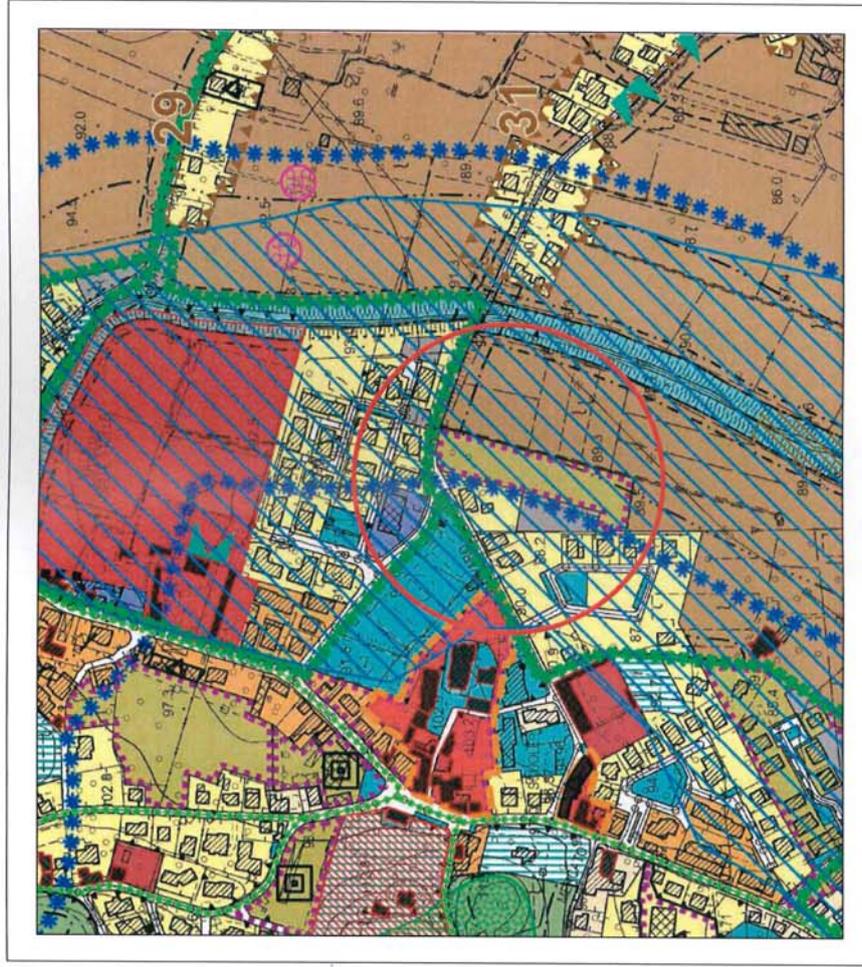


# Allegato 2

## Stralcio P.R.C. vigente (P.I.) con individuazione ambito di intervento

Scala 1:5.000

Comune di Mason Vicentino



### LEGGENDA

	Centri Comunali	Art. 65		Vicolo monumentale D.Leg. 42/2004	Art. 6
	Edificazione diffusa	Art. 47		Vicolo storico D.P.C.M. n. 3224/2003 - intero territorio comunale, area sistema di approvvigionamento 3	Art. 9
	Zone A1 - Nuclei storici	Art. 47		Vicolo paesaggistico D.Leg. 42/2004 - Altre di notevole interesse pubblico	Art. 5
	Zone A2 - Ville e complessi monumentali	Art. 47		Vicolo paesaggistico D.Leg. 42/2004 - Corsi d'acqua	Art. 7
	Zone A3 - Viali privati	Art. 47		Vicolo paesaggistico D.Leg. 42/2004 - Zone Boscare	Art. 19
	Zone B1	Art. 50		Siti di importanza comunitaria (SIC)	Art. 17
	Zone B2	Art. 50		Aree e percorsi storici e linguistici in riferimento a PAU	Art. 20
	Zone C1 - Aree idonee al completamento	Art. 56		Interventi a fasce di rispetto (R.D. 21 luglio 1994, n. 323)	Art. 15
	Zone C2 - Aree idonee ad espansione, con piano attuativo	Art. 51 e 53		Interventi a fasce di profondità (L.R. 11/2004 art. 41 let. b)	Art. 15
	Zone D - Insediamenti produttivi	Art. 54 e 60		Fasce di rispetto stradale	Art. 10
	Zone E2.1 - zona agricola	Art. 63-64		Cimiteri/Fasce di rispetto	Art. 12
	Zone E2.2 - zona agricola	Art. 63-64		Piazze di preferenza per uso abitativo	Art. 16
	Zone E2.3 - zona agricola	Art. 63-64		Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico	Art. 19
	Zone F - Servizi e attrezzature collettive minime	Art. 67		Ambiti di linea di retazione	Art. 23
	Zone F - Servizi e attrezzature collettive di progetto	Art. 67		Comuni figurativi dei complessi monumentali e delle Ville Venete	Art. 24
	Interventi puntuali	Art. 24-45		Centri visuali	Art. 25
	Piani Urbanistici Attuativi	Art. 24-45			
	Ambito soggetto ad accordo	Art. 27			
	Edificio con grado di intervento, intorno agli ambiti di edificazione diffusa	Art. 44			
	Opere incoerenti	Art. 28			
	Preziosi pedonali e ciclabili	Art. 73			
	Viabilità pedonistica	Art. 23			
	Viabilità di progetto	Art. 10			
	Cerchi Storici	Art. 5			
	Aree produttive fuori area - confermate	Art. 61			
	Aree produttive fuori area - non confermate	Art. 61			
	Edifici inaccessibili funzionalmente	Art. 66			



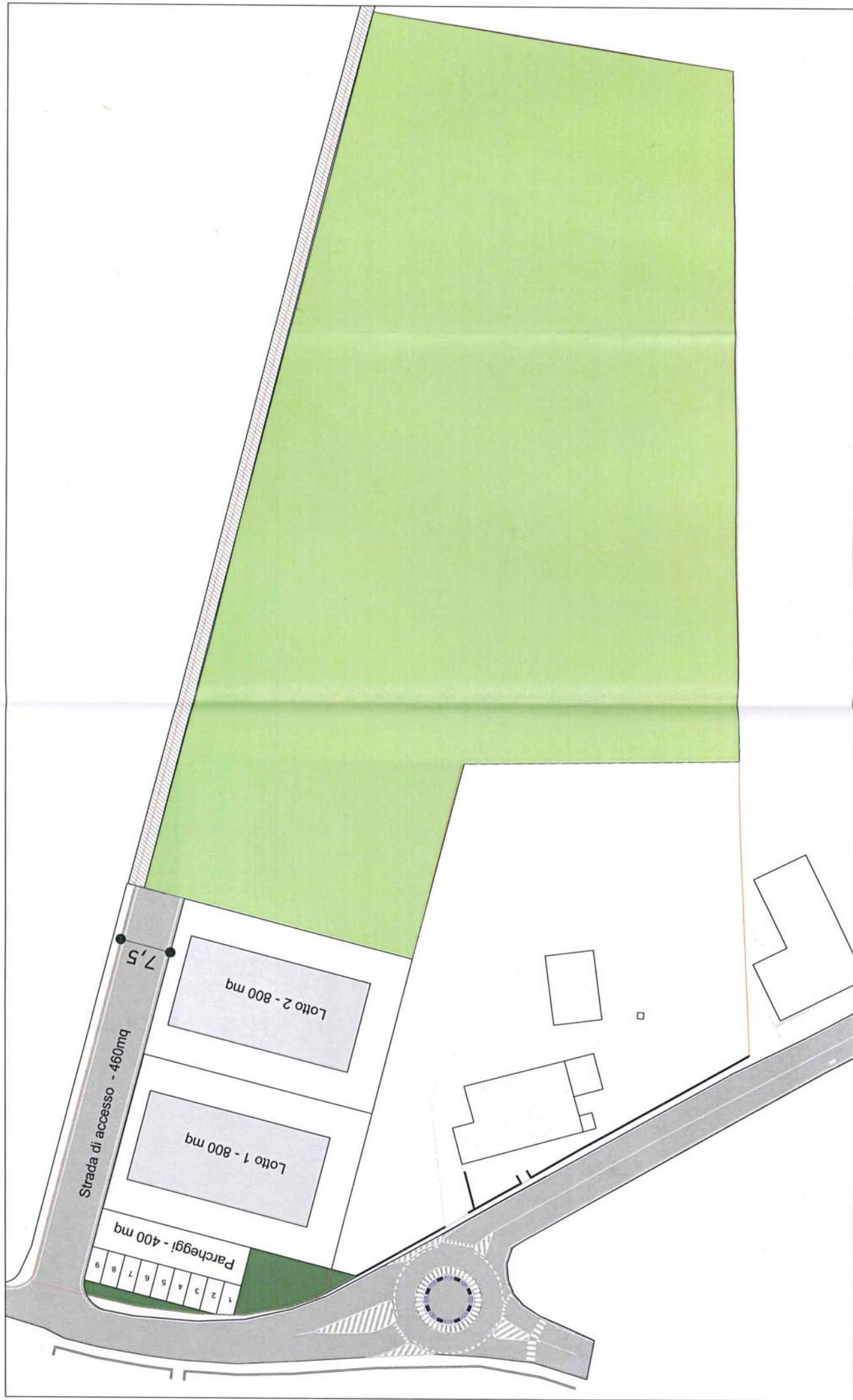




## Allegato 5

Elaborato grafico rappresentativo delle indicazioni progettuali

Scala 1:500





## Allegato 6 Documentazione fotografica

Ortofoto con indicazione dei coni visuali



Vista Panoramica n° 1



Vista Panoramica n° 2



Vista Panoramica n° 3