



COMUNE DI PIANIGA

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 53 del 21-12-2022

Sessione Ordinaria - Pubblica - Seduta di Prima convocazione

Oggetto: APPROVAZIONE DI OPERE DI INTERESSE PUBBLICO IN RELAZIONE ALLA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO CONDOMINIALE A CAZZAGO, IN VIA IV NOVEMBRE, IN Z.T.O. B/18, ALL'INTERNO DEL LOTTO A VOLUMETRIA ASSEGNATA I.D. 49/3000.

L'anno **duemilaventidue** addì **ventuno** del mese di **dicembre** alle ore **19:30** nella sala delle adunanze consiliari, previa regolare convocazione, si è riunito il Consiglio Comunale.

All'appello nominale risultano:

CALZAVARA FEDERICO	P
CALZAVARA MASSIMO	P
BORDIN ELENA	P
CAZZAGON CHIARA	P
GUERRA SIMONE	P
SEMENZATO AMPELIO	P
SORATO PIERGIOVANNI	P
LEVORATO ANDREINA	P
VOLPE GIAN LUCA	P
PERSICO LAURA	P
DIPOL ALBERTO	P
LAZZARIN GIULIO	P
ZANETTI MICHELE	P
TASCA GIULIA	P
DONA' FRANCESCO	P
BERLATO VALENTINO	P
GOTTARDO NELLO	P

Partecipa alla seduta Cartisano Pier Paolo - Segretario Generale.

Il Sig. SEMENZATO AMPELIO nella sua qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e chiama all'ufficio di scrutatori i sigg.:

DIPOL ALBERTO
TASCA GIULIA
BERLATO VALENTINO

Il Presidente chiede al Consiglio di deliberare sull'oggetto sopra indicato

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

F.to SEMENZATO AMPELIO

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Cartisano Pier Paolo

Assessore Sorato. Si tratta della Piazza IV Novembre a Cazzago. E' il condominio giallo con i portici. Se ne era parlato nell'ultimo Consiglio. Dopo la prima illustrazione sono state date delle indicazioni che hanno reso il complesso sicuramente migliore.

Sindaco. Spiega che per la mole della cubatura il regolamento deve esprimersi sulle opere accessorie.

Consigliere Zanetti. Dice che in Commissione si sapeva che era già stata predisposta la delibera. Poi è stata prevista l'alberatura e la rampa. Si è detto che questo costituiva un'opportunità per le minoranze. L'altro giorno è stato trovato questo nuovo progetto ma senza la presenza dei portici e quindi senza continuità con l'esistente. Il suo gruppo prende atto delle conclusioni della soluzione ma non è quella che avrebbero voluto.

Assessore Sorato. Per quanto riguarda la volumetria realizzabile non consente un esborso economico superiore al realizzabile. Per quanto riguarda la rampa disabili si dispiace che la soluzione non trovi il favore del gruppo di minoranza.

Consigliere Volpe. Vorrebbe che non passasse il messaggio che chi è in seconda fila non ha la possibilità di vedere ciò che è bello. I portici. La cubatura non lo avrebbe consentito. Normativamente a suo tempo il portico era quello che si voleva, ma poi la progettazione ha preso altre strade. Promuove pienamente la nuova rampa.

Sindaco. Poteva essere un intervento diretto, ma l'ufficio ha dato un'altra interpretazione. L'Assessore ha fatto chiarezza ed ha chiesto al committente un progetto migliorativo. Invece di trenta appartamenti, ne fanno cinque e il sito è diventato un angolo apprezzabile dalla piazza.

Consigliere Gottardo. Chiede se il caso a Pianiga si potrà ripetere.

Sindaco. Risponde negativamente ma darà mandato all'ufficio di fare una verifica.

Assessore Calzavara. Non bisogna pensare che l'amministrazione possa fare quello che vuole. Non è così.

Consigliere Zanetti. Il fatto di cedere la parte privata al pubblico era già previsto e si poteva portare in Consiglio. Nella commissione precedente al Consiglio del 30 novembre era già stata predisposta la delibera per il Consiglio proprio del 30 novembre con allegati i disegni della rampa e la cessione, da parte del privato all'amministrazione, di una parte del marciapiede da adibire a parcheggio. In quell'occasione sia l'Assessore Sorato che il Consigliere Volpe hanno informato la Commissione che, per un disguido con il Responsabile dell'edilizia privata, la Giunta non concordava quella proposta di cessione privato/pubblico e nei giorni successivi l'Assessore aveva un confronto con il committente. In quel contesto il Consigliere Volpe ha ribadito che poteva essere un'opportunità per le minoranze, in quanto era stato da me ribadito che le minoranze, in queste pratiche, non hanno nessun coinvolgimento né tantomeno possono proporre soluzioni. Grazie a questo disguido, le minoranze finalmente potevano proporre delle loro istanze. Proposte che teoricamente dovevano essere discusse in una successiva Commissione. Una proposta indicata sia dall'Assessore che dal Consigliere Volpe era quella di continuare i portici, considerato che Cazzago è la città dei portici. Nella Commissione che ha preceduto il Consiglio del 21 dicembre l'Assessore ha riportato il nuovo accordo che era stato stipulato con il committente con l'inserimento di alcuni alberi al posto dei parcheggi previsti precedentemente e ovviamente senza nessun confronto con le minoranze.

Sindaco. Ribadisce l'iter che l'intervento ha avuto. Il Comune non può spingersi con le modifiche oltre a quello che è stato fatto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che il Comune di Pianiga con propria deliberazione n. 30 del 16/10/2008 ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, successivamente approvato nella Conferenza di Servizi decisoria con la Direzione Urbanistica della Regione Veneto il giorno 8 aprile 2010;

con D.C.C. n. 15 del 30/03/2019 è stata approvata la Variante al Piano di Assetto del Territorio di adeguamento alla L.R. 14/2017;

con D.C.C. n. 54 del 14/12/2011 è stato approvato il Piano degli Interventi – 1^a fase;

con D.C.C. n. 7 del 01/03/2013 è stato approvato il Piano degli Interventi – 2^a fase;

con D.C.C. n. 5 del 31/03/2016 è stata approvata la Variante n. 3 al Piano degli Interventi;

con D.C.C. n. 17 del 01/02/2018 è stata approvata la Variante n. 4 al Piano degli Interventi;

con D.C.C. n. 33 del 01/08/2022 è stata approvata la Variante n. 5 al Piano degli Interventi;

PRESO ATTO che:

- l'Art. 28bis del T.U.E. D.p.r. 380/2001 e ss.mm.ii. prevede che esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, ovvero mediante il rilascio di un permesso di costruire convenzionato (P.C.C.);
- l'art. 9 delle NTO del vigente P.I. prevede che il permesso di costruire convenzionato qualora necessario sia subordinato all'accoglimento in sede di Consiglio;

VISTA la Richiesta di Approvazione in Consiglio Comunale dell'Opera Pubblica, ai sensi degli Artt. 14 e 28 Bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e dell'Art. 9 delle N.T.O. del P.I. Vigente, pervenuta in data 07/12/2022 acquisita al prot. 26134, riferita alla Richiesta di Permesso di Costruire pervenuta in data 30/09/2021 acquisita al prot. 19704, più volte integrata, registrata come Pratica Edilizia 2021/392;

CONSIDERATO che la suddetta richiesta riguarda quanto di seguito riportato in estratto:

“.....omissis.... Il soggetto proponente è proprietario di un'area di mq 1.005,20, quale porzione di particella individuata al Catasto Terreni al Foglio 14 mappale 914, sita in Cazzago, via IV Novembre, della quale:

- una porzione con superficie di mq 921,35 ricade in Z.T.O. B/18, all'interno di lotto a volumetria assegnata di mc 3.000 denominato I.D. 49/3000;

- una porzione con superficie di mq 83,85 ricade in Z.T.O. B/18, senza volumetria assegnata.

Per il lotto in parola la volumetria massima edificabile assegnata è di mc. 3.000,00 mentre la minima, ai sensi del comma 12 dell'art. 16 delle N.T.O. è di mc 2.250 pari al 75% della massima; la distanza minima dalla strada ammessa dal comma 17 del suddetto articolo è di ml 7,50, salvi allineamenti dati dalle costruzioni viciniore.

Per l'intervento in parola si richiede l'attuazione in deroga alle norme, prevedendo la realizzazione di un fabbricato con volumetria inferiore alla minima realizzabile, di mc 2.250 ex comma 12 dell'art. 16, ed una distanza del fabbricato dalla strada ad est inferiore al minimo di ml 7,50, nel rispetto dell'allineamento con il fabbricato a nord di ml 6,00 ex art. 16 comma 17.

A tal fine, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., si propone la realizzazione di un'opera di interesse pubblico, tramite il rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 9 delle N.T.O. del P.I. e dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001, la cui approvazione è subordinata alla stipula di una convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo, al fine di disciplinare i rapporti fra il Comune ed il Soggetto Attuatore.

La suddetta opera di interesse pubblico riguarda la riqualificazione dell'angolo est di P.zza IV

Novembre, migliorandone l'accessibilità, mediante la realizzazione di: una rampa per disabili, con abbattimento barriere architettoniche; una fioriera; un' aiuola con alberature; un nuovo marciapiedi largo mt. 2,00.

Delle suddette opere una superficie di mq 117 ricade in area attualmente in proprietà del soggetto attuatore, all'interno della porzione di particella identificata al Catasto Terreni al foglio 14 mappale 914 ed una superficie di mq 110 ricade in area pubblica.

L'opera pubblica interessa una superficie d'ambito pari a mq 334.05 complessivi, comprendente oltre alle opere summenzionate, i seguenti interventi marginali in area pubblica: di ripristino dell'asfaltatura, di realizzazione di un attraversamento pedonale, di accessibilità del marciapiede ad est della via.

La realizzazione delle suddette opere prevede nel dettaglio quanto di seguito riportato, come meglio

evidenziato dagli elaborati di progetto Tav U e Tav. 1:

- 1) realizzazione di una rampa per disabili;*
- 2) realizzazione di arredo urbano, fioriera, aiuola con alberature lungo il marciapiedi;*
- 3) realizzazione di nuovo percorso pedonale marciapiede e adeguamento marciapiede esistente;*
- 4) la manomissione stradale e ripristino del manto d'usura attorno all'ambito d'intervento, un nuovo attraversamento pedonale e l'accessibilità del marciapiede ad est della strada.*

Con la presente si chiede pertanto di riconoscere l'interesse Pubblico dell'opera, approvandola in Consiglio Comunale, al fine di poter attuare l'intervento di nuova edificazione proposto con Richiesta di Permesso di Costruire inoltrato in data 30/09/2021, agli atti del Comune al Prot. 19704, registrato con P.E. 2021/392 e successivamente più volte integrato.

Fanno parte del progetto dell'opera pubblica i seguenti elaborati da sottoporre al vaglio del Consiglio Comunale:

- Tavola U opere di Urbanizzazione;*
 - Tavola 1 inquadramento stato di fatto;*
 - Disciplinare tecnico delle opere di urbanizzazione;*
 - Computo metrico estimativo;*
 - Quadro economico dell'opera;*
 - Bozza di convenzione/atto unilaterale d'obbligo.*
- Omissis.....”*

PRESO ATTO dell'interesse pubblico e della finalità pubblica alla realizzazione della suddetta opera, ex art. 14 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii;

DATO ATTO che le deroghe richieste alle norme dell'art. 16 delle N.T.O. del P.I. Vigente non comportano pregiudizio all'interesse pubblico e che l'opera di edificazione del nuovo fabbricato rispetta il limite massimo del volume assegnato per il lotto in parola ed il limite massimo dato dall'allineamento con il fabbricato a nord, di ml 6,00 di distanza dalla strada ad est, ai sensi del comma 17 dell'art. 16 delle N.T.O. del P.I. Vigente;

DATO ATTO che ai sensi del comma 1 lettera b-bis) dell'art. 5 della Legge 55/2019 le disposizioni di cui all'art. 9 (*limiti di distanza tra i fabbricati*), commi secondo (*le distanze minime tra fabbricati – tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli*) e terzo (*qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente alla stessa*) del Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968 n. 1444, si interpretano nel senso che i limiti di distanza tra i fabbricati ivi previsti si considerano riferiti esclusivamente alle zone di cui al primo comma, numero 3) dello stesso articolo 9 (*per le zone C*);

CONSIDERATO che l'intervento ricade in Zona Territoriale Omogenea B/18;

VISTI i seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica con Richiesta di approvazione in Consiglio Comunale formulata dal tecnico incaricato in nome e per conto del proprietario dell'area oggetto di intervento agli atti al prot. 26134 del 07/12/2022;
- Tavola U Opere di Interesse Pubblico Particolare Costruttivo – agli atti al prot. 26134 del 07/12/2022;
- Tavola 1 Dati Tecnici, Planimetria Stato di Fatto e Progetto, Planimetria Stato Comparativo, agli atti al prot. 26134 del 07/12/2022;
- Disciplinare tecnico delle opere di urbanizzazione agli atti al prot. 26134 del 07/12/2022;
- Computo metrico estimativo agli atti al prot. 26134 del 07/12/2022;
- Quadro economico dell'opera agli atti al prot. 26134 del 07/12/2022;
- Bozza di convenzione/atto unilaterale d'obbligo agli atti al prot. 26201 del 07/12/2022.

CONSIDERATO che il costo per la realizzazione delle suddette Opere Pubbliche è stimato in €. 35.051,53 oltre ad € 1.752,58, quali oneri per la sicurezza, non soggetti a ribasso d' asta, per importo complessivo di € 36.804,11 oltre al l' IVA per legge e che il suddetto importo sarà oggetto di scomputo dagli oneri di Urbanizzazione Primari, ai sensi dell'art. 16 comma 2 del D.P.R. 380/2001;

CONSIDERATO che l'importo complessivo dell'opera ammonta ad € 57.367,30, come da quadro economico allegato alla presente e comprendente le spese tecniche di progettazione, spese per frazionamenti, incarichi di Direzione Lavori e quant'altro necessario a completare il progetto;

ATTESO che dovrà essere presentata apposita polizza Fidejussoria a garanzia della completa esecuzione delle opere pubbliche per importo pari all'importo del quadro economico;

ATTESO che il progetto di cui trattasi è già stato oggetto delle seguenti istanze e/o pareri:

- Parere della Corpo di Polizia Locale del Comune di Pianiga, rilasciato in data 07/12/2022;
- Parere del Consorzio di Bonifica Acque Risorgive, per le opere di invarianza idraulica, rilasciato in data 09/08/2022 prot. 10662 ed acquisito al prot. Comunale n. 16727 del 09/08/2022
- Pareri tecnici di allaccio alla Pubblica Fognatura rilasciati da VERITAS S.p.a del 20/06/2022 prot. 54286/22, acquisiti al prot. del Comune di Pianiga n. 18940 in data 08/09/2022.

ATTESO che la competente Commissione Consigliare Congiunta Statuto e Regolamenti e Edilizia Privata e Urbanistica, Ambiente e Lavori Pubblici si è riunita il 19/12/2022 ed il cui verbale è depositato agli atti dell'ufficio competente per materia;

VISTA la L.R. 11/2004 e s.m.i. Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio;

ACQUISITO sulla presente proposta di deliberazione il parere di regolarità tecnica previsto dall'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000;

CON la seguente votazione, espressa mediante alzata di mano: consiglieri presenti n. 17, voti favorevoli n. 12, voti contrari n. 3 (Zanetti, Tasca, Donà), astenuti n. 2 (Berlato e Gottardo);

D E L I B E R A

- 1) di approvare la deroga all'art. 16 delle N.T.O del P.I vigente, prevedendo la realizzazione di un fabbricato con volumetria inferiore alla minima realizzabile, di mc 2.250 ex comma 12, ed una distanza dello stesso dalla strada ad est inferiore al minimo di ml 7,50, rispettando il limite massimo dell'allineamento dato dal fabbricato a nord di ml 6,00 di distanza dalla strada ad est, ex art. 16 comma 17;

- 2) Di approvare l'opera descritta nelle premesse, riconoscendone l'interesse pubblico, consistente in:
- realizzazione di una rampa per disabili;
 - realizzazione di arredo urbano, fioriera, aiuola con alberature lungo il marciapiedi;
 - realizzazione di nuovo percorso pedonale marciapiede e adeguamento marciapiede esistente;
 - la manomissione stradale e ripristino del manto d'usura attorno all'ambito d'intervento, un nuovo attraversamento pedonale e l'accessibilità del marciapiede ad est della strada.
- 3) Di approvare i seguenti elaborati, quale parte integrante e sostanziale della presente:
- Relazione Tecnica con Richiesta di approvazione in Consiglio Comunale formulata dal tecnico incaricato in nome e per conto del proprietario dell'area oggetto di intervento agli atti al prot. 26134 del 07/12/2022;
 - Tavola U Opere di Interesse Pubblico Particolare Costruttivo – agli atti al prot. 26134 del 07/12/2022;
 - Tavola 1 Dati Tecnici, Planimetria Stato di Fatto e Progetto, Planimetria Stato Comparativo, agli atti al prot. 26134 del 07/12/2022;
 - Disciplinare tecnico delle opere di urbanizzazione agli atti al prot. 26134 del 07/12/2022;
 - Computo metrico estimativo agli atti al prot. 26134 del 07/12/2022;
 - Quadro economico dell'opera agli atti al prot. 26134 del 07/12/2022;
 - Bozza di convenzione/atto unilaterale d'obbligo agli atti al prot. 26201 del 07/12/2022.
- 4) di procedere ai sensi dell'art 39 del D. Lgs. 33/13, alla pubblicazione della presente deliberazione e degli elaborati tecnici con la stessa approvati, sul sito istituzionale del Comune nella sezione "Amministrazione trasparente";
- 5) di demandare al Settore Edilizia Privata ed Urbanistica ed al Settore Lavori Pubblici e Manutenzione Patrimonio gli adempimenti conseguenti all'esecuzione della presente deliberazione.



COMUNE DI PIANIGA
PROVINCIA DI VENEZIA

PARERI AI SENSI DELL'ART. 49 E ART. 153 COMMA 5, DEL D. LGS. 267/2000

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.60 DEL 13-10-2022

ALLEGATO ALLA DELIBERA DI C.C. N. 53 DEL 21-12-2022

Oggetto: APPROVAZIONE DI OPERE DI INTERESSE PUBBLICO IN RELAZIONE ALLA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO CONDOMINIALE A CAZZAGO, IN VIA IV NOVEMBRE, IN Z.T.O. B/18, ALL'INTERNO DEL LOTTO A VOLUMETRIA ASSEGNATA I.D. 49/3000.

Parere Regolarita' Tecnica: *Favorevole*

IL RESPONSABILE DELLA RAGIONERIA
F.to Nardo Alberto