



**REGIONE DEL VENETO**  
**Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11**  
**Comitato**  
previsto ai sensi del II comma dell'art. 27

Argomento n. 449 in data 27/9/2006

O M I S S I S

P A R E R E

**OGGETTO:** Comune di Vigonovo (VE)  
Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia e Ambientale,  
denominato "Vigonovo Centro" in Variante al Piano Regolatore Generale  
Art. 5 L.R. n. 23/1999 - Controdeduzioni

**Premesso che:**

- Il Comune di Vigonovo (VE) è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1658 del 22.06.2001 e successivamente modificato.
- Con nota in data 28.02.2005, il legale Rappresentante della "Parrocchia Santa Maria Assunta" e la ditta "Pelizza Gino – Riparelli" di Vigonovo, ha trasmesso al Comune il Programma integrato di riqualificazione urbanistica ed edilizia in oggetto.
- Con Deliberazione di Giunta n. 31 in data 28.02.2005, esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato il programma integrato di riqualificazione urbanistica ed edilizia denominato "Vigonovo Centro", in variante al PRG ai sensi dell'art. 5 della LR 23/99.
- La procedura di pubblicazione e deposito del Programma integrato di Riqualificazione Urbanistica è stata correttamente eseguita ai sensi dell'art. 5 della LR 23/99, e a seguito di essa è pervenuta una osservazione.
- Con deliberazione di Consiglio n. 51 del 21.12.2005 il Comune ha controdedotto all'osservazione ed ha quindi approvato il citato programma integrato e trasmesso alla Regione con nota n. 21780/05 in data 23.12.2005.
- Il Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica ed Ambientale dell'area del capoluogo in variante al Piano Regolatore Generale è stato sottoposto all'esame del Segretario Regionale all'ambiente e Territorio incaricato della Valutazione Tecnica Regionale, il quale si è espresso con parere favorevole in conformità al parere, di approvazione con proposte di modifica ai sensi dell'art. 46 della LR 61/85, n. 117 del 15.03.2006 del Comitato previsto dall'art. 27 della L.R. 11/2004.

- Tale Valutazione Tecnica Regionale è stata fatta propria nelle considerazioni e conclusioni dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 802 in data 21.03.2006, con la quale si riteneva meritevole di approvazione il Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica ed Ambientale denominato "Vigonovo centro" in variante al Piano Regolatore Generale, previa introduzione di proposte di modifica, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/1985.
- Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 13 in data 12.04.2006, ha controdedotto alle proposte di modifica e in data 01.06.2006, prot. n. 9710, ha trasmesso la deliberazione alla Giunta Regionale per l'approvazione definitiva, acquisita agli atti dalla Regione in data 06.06.2006, prot. n. 342888.

**VISTI GLI ELABORATI TRASMESSI:**

- Il Consiglio Comunale ha condiviso i contenuti del parere V.T.R. n. 117 del 15.03.2006, allegato alla DGR n. 802/2006, e propone di controdedurre ai rilievi formulati dalla Regione, ai sensi dell'art. 46 LR 61/85, come di seguito esposto:

**CONTRODEDUZIONI:**Punto A) Parere

Relativamente alla progettazione si riteneva non sufficiente la soluzione di semplice rappresentazione planimetrica del futuro edificio a destinazione residenziale-commerciale-direzionale, in rapporto alla specificità della proposta e alla valenza strategica del sito, Centro Storico; in relazione agli aspetti architettonici, il progetto non disponeva di elaborazioni prospettiche di dettaglio e proponeva solo soluzioni sintetiche, una quinta staticamente impenetrabile, che non garantiva la pregnanza dell'intervento;

Il Comune ha controdedotto:

predisponendo una nuova elaborazione rappresentata dalla tavola n. 11 "prospetti indicativi e di massima - linea guida per il permesso di costruire" che dovrebbe soddisfare le richieste espresse nel parere.

Punto B) Parere

Non si riteneva di condividere la soluzione a blocco centrale dell'edificio a "L", la "Cerniera" che emerge dal tetto a forma ottagonale; si proponeva di razionalizzare il volume con una forma più consona e con altezza simile al resto del complesso edilizio. Si prescriveva inoltre di rendere maggiormente permeabile la cortina creando un ulteriore passaggio. Si invitava inoltre ad estendere la pedonalizzazione a portici su tutti i fronti. Per i locali sottotetto, non essendo il progetto dotato da idonee sezioni e/o prospetti, si doveva rispettare la disciplina vigente di PRG, nel rispetto della valutazione architettonica complessiva;

Il Comune ha controdedotto:

adeguando il progetto alle prescrizioni esposte, accogliendo l'indicazione di estendere la pedonalizzazione a portici lungo tutti i fronti. Inoltre, per quanto attiene ai locali sottotetto, la nuova stesura delle NTA del PIRUEA si sono adeguate alle NTA del vigente PRG come successivamente esposto al punto J).

Punto C) Parere

Relativamente agli standards considerato che non si riscontravano le dovute quantità relazionate all'art. 25 della LR 61/85, in particolare per quanto attiene al "verde attrezzato" si propone di vincolare a tale scopo le aree pertinenziali degli edifici di interesse comune denominate "Giardino Attrezzato" nella tav. 5bis.

Il Comune:

con riferimento al dimensionamento del PIRUEA, le tavole n. 5 e 5bis sono state integralmente sostituite, precisando le destinazioni delle varie volumetrie e di conseguenza degli standard pubblici relativi, la cui verifica soddisfa i parametri minimi di standard, con previsione di eccedenze di mq 372 a parcheggi pubblici in superficie, e di mq 754 a verde pubblico (il tutto come da articolo 13.2 delle vigenti NTA); per quanto attiene gli standard a parcheggi privati (come da articolo 15.2 delle vigenti NTA) l'eccedenza è di mq 1458 interrati.

#### Punto D) Parere

Relativamente al beneficio pubblico si chiedeva venisse fornito il progetto definitivo, approvato ai sensi della L. 109/94 dei lavori di sistemazione di via Celesio.

Il Comune:

ha fornito il progetto esecutivo dei lavori di sistemazione stradale di via Celesio, via Vallamora tratto iniziale e rampa finale, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 70 in data 18.05.2006, dove l'opera dell'importo complessivo di € 89.346,00 viene finanziato con i fondi derivanti dal Programma Integrato di Riqualificazione in trattazione.

#### Punto E) Parere

Relativamente ai parcheggi interrati si doveva prevedere nel planivolumetrico l'ubicazione delle dovute rampe di accesso; per le destinazioni commerciali verificare le aree a standards di legge;

Il Comune:

ha individuato la collocazione delle rampe di accesso al piano interrato ed i parcheggi relativi a eventuali strutture di vendita di cui alla legge 15/2004, ad oggi non previste, saranno ricavati al piano interrato in sede attuativa e di rilascio del permesso di costruire utilizzando l'eccedenza.

#### Punto F) Parere

In considerazioni delle manifestate carenze progettuali e l'inadeguatezza di dotazione di aree a standards, ai sensi dell'art. 46 della LR 61/85, si stralciava la parte ad ovest dell'edificio a forma di "L". In sede di controdeduzioni il Comune potrà definire le incompletezze progettuali e riproporre le quantità volumetriche oggetto di stralcio.

Comune:

Le controdeduzioni sono finalizzate all'adeguamento e al recepimento delle prescrizioni Regionali quindi si ripropone le quantità volumetriche stralciate

#### Punto G) Parere

Si chiedeva di ricercare soluzioni atte a ridurre l'apporto diretto delle acque meteoriche alle rete superficiale, attraverso l'utilizzo di superfici drenanti.

Comune:

Con riferimento al punto richiama lo studio dell'Ing. Melani allegato al progetto adottato e approvato dal consiglio comunale, che prevedeva soluzioni di superfici drenanti vincolanti in sede di permesso di costruire.

#### Punto H) Parere

In merito all'osservazione pervenuta in Comune, si prendeva atto delle decisioni assunte dall'Amministrazione

Il Comune:  
prende atto degli esiti relativi all'osservazione pervenuta.

#### Punto I) Parere

Sono fatte salve le eventuali prescrizioni del Genio Civile di Venezia e/o del Consorzio di Bonifica Bacchiglione Brenta per quanto attiene al regime idraulico.

Il Comune:  
Trasmette il Parere "positivo" con prescrizioni del Distretto Idrografico di Venezia laguna, Veneto Orientale e Coste in data 30.05.2006 prot. 330644/57.06;

#### Punto J) Parere

Relativamente alle specifiche norme tecniche vengono apportate alcune modifiche in osservanza delle proposte di modifica precedentemente esposte e nel rispetto della disciplina che regola lo strumento in esame:

Il Comune:  
Ha adeguato le NTA alle prescrizioni impartite e, riscontrata la necessità di rendere più coerente la disciplina della nuova zona "B3" alle vigenti disposizioni normative, ha introdotto il seguente testo/norma per tale zona:

1. destinazioni d'uso: residenziale - commerciale – direzionale;
2. modalità di intervento: ambito soggetto a piano urbanistico attuativo convenzionato;
3. distanze dai confini e dalle strade: da PUA è ammessa la realizzazione a confine come da planivolumetrico allegato- varianti sono ammesse previa approvazione del consiglio comunale;
4. altezza massima: ml 9.50;
5. tipologia: come da planivolumetrico allegato (tavole 5bis e 11 comunque indicativi e non vincolanti).
6. densità edilizia z.t.o. B3: 1.5 mc/mq (per quanto attiene il PIRUEA Vigonovo Centro, oggetto di approvazione, si rimanda al dimensionamento di progetto).

Relativamente alle disposizioni normative sopra riportate, per maggiore completezza, sembra opportuno prescrivere quanto segue:

- a) L'articolo sopra esposto viene assunto nelle N.T.A specifiche come "Art. 12". e il richiamo alla zto "B3" è da fare riferimento alla zona urbanistica "B3/301";
- b) Al punto 3., la frase: "varianti sono ammesse..." è così modificata: "varianti, anche quelle architettoniche e/o compositive dei volumi, sono ammesse previa approvazione del Consiglio Comunale purché non sostanziali, non comportino modifiche dell'impianto urbanistico approvato, dei parametri e dovranno comunque essere puntualmente giustificate.
- c) La frase "(tavole 5bis e 11 comunque indicativi e non vincolanti) è stralciata si rimanda a quanto specificato nel punto precedente.
- d) Essendo nella disponibilità differenti soluzioni in merito alle destinazioni insediabili, verificati i vincoli di natura urbanistica della vigente normativa, la progettazione esecutiva dovrà osservare il rispetto degli standards di legge; si richiamano la L.R .61/1985, in particolare l'art.25, e la LR 15/2004;
- e) Si richiama, quale parte integrante del presente provvedimento, le prescrizioni esposte dal Distretto Idrografico di Venezia laguna, Veneto Orientale nonché quelle del Consorzio di Bonifica Bacchiglione Brenta.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato previsto ai sensi della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, comma II, art. 27, con 5 voti unanimi favorevoli dei presenti aventi diritto al voto

### **E' DEL PARERE**

che il Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale denominato "Vigonovo Centro" in variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Vigonovo (VE), descritto in premessa, sia meritevole di approvazione definitiva, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/1985 e come composto da:

1. Tav 3: Nuova destinazione urbanistica delle aree interessate dall'intervento - scala 1:500;
2. Tav 3 bis: Stato di fatto e di progetto delle destinazioni urbanistiche - scale varie;
3. Tav 4 : Particelle catastali interessate all'intervento - scala 1:500;
4. Tav 5: Planivolumetrico di progetto - scala 1:500;
5. Tav 5 bis: Piano Guida - scala 1:500;
6. Tav 9: Interventi sulla viabilità;
7. Tav 10: Sistemazione piazza e verde - scala 1:200
8. Tav 11: Prospetti indicativi di massima;
9. Norme Tecniche di Attuazione;
10. Schema di convenzione per l'attuazione del PIRUEA;

Vanno vistati n. 10 elaborati.

### **O M I S S I S**

Legge Regionale 23 aprile 2004, n.11  
Comitato  
previsto ai sensi del II comma dell'art 27  
copia conforme all'originale  
Consta di n. 3 fogli  
Venezia, li 27/9/2006

IL SEGRETARIO  
f.to GIUSEPPE MANOLI

IL SEGRETARIO  
GIUSEPPE MANOLI

IL PRESIDENTE  
f.to ROBERTO CASARIN