



## 1. PREMESSA

L'intervento in oggetto riguarda Piano di Lottizzazione di iniziativa privata a Cazzago di Pianiga (VE), denominata Lottizzazione "Tergola", adottato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 9 del 22/01/2013 e approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 29 del 02/04/2013.

Il Piano di Lottizzazione approvato si sviluppa su un'area sita lungo S.P. 28 - via Cazzaghetto a Cazzago di Pianiga (VE), censita al Catasto Terreni, Comune di Pianiga al foglio n. 14, mappali n. 118, 350, 650, 651, 652, 953, 955, 957, 962, 1402, 1403

Lo strumento urbanistico di pianificazione territoriale Comunale (art. 35 delle N.T.O. allegate al vigente P.I. n. 3) prevede per l'area le seguenti destinazioni:

- Istituzioni assistenziali – sanitarie – culturali – per lo svago – amministrativi – servizi in generale, quali: case per anziani; farmacie; servizi sanitari di quartiere; centri sanitari poliambulatoriali; case di cura; centri culturali; sale riunioni, mostre; sale per manifestazioni; banche, sportelli bancari; ufficio postale.

È stato rilasciato dal Responsabile del 3° Settore il **Permesso di Costruire n. 6/2017 in data 04/04/2017**, concessione relativa alle opere previste dal Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, che prevede la realizzazione di una strada di penetrazione e la suddivisione dell'area in n. 3 Lotti di progettazione Unitaria, di circa 15.000 mq ciascuno.

Gli accordi tra la Ditta Lottizzante ed il Comune di Pianiga per l'attuazione del Piano di lottizzazione concessionato con PdC n. 6/2017 sono definiti con **Convenzione Repertorio n. 14394 Raccolta n. 9490 Registrato a Montebelluna il 13/12/2016 al n. 9439 Serie 1T**.

La presente istanza di Variante, segue la "Richiesta di variazione previsione di Piano" che la Ditta proprietaria, ha presentato a codesta Amministrazione in data 19/04/2017, in occasione delle manifestazioni d'interesse redatte ai sensi dell'art. 3 della Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 02/03/2017 per la formazione del Piano degli Interventi - Variante n. 04, adottato successivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 18/07/2017.

## 2. RICHIESTA DI VARIANTE

In fase di definizione della progettualità definitiva del Piano di Lottizzazione "Tergola" il nuovo Centro di Servizi per persone anziane non autosufficienti previsto all'interno della Lottizzazione, era previsto all'interno del **Lotto 1**. Contestualmente all'ipotesi di localizzare la struttura destinata ad RSA all'interno del lotto 1, è stata inserita la previsione di realizzare una passerella ciclopedonale di attraversamento dello scolo consorziale Tergola, per creare un collegamento tangente al nuovo intervento.

**La previsione di tale collegamento ciclopedonale**, pur inserita negli elaborati grafici che costituiscono il Piano di Lottizzazione, **non rientra tra le opere di Urbanizzazione Primaria previste da Piano** e non è definito progettualmente.

Tuttavia, l'art. 3 comma 9 della Convenzione Repertorio n. 14394 Raccolta n. 9490 Registrato a Montebelluna il 13/12/2016 al n. 9439 Serie 1T riporta che *"Pur non rientrando tra le opere di urbanizzazione si indica nelle tavole di progetto la previsione di realizzazione, a sud, della passerella ciclo-pedonale di attraversamento dello scolo consorziale Tergola, la quale dovrà essere progettata ed eseguita a carico degli attuatori gli interventi previsti sui lotti 2 e 3 del Piano, anche nel caso venga prevista l'attuazione in forma disgiunta"*.

In fase di progettazione esecutiva, tuttavia, di cui copia digitale in atti in data 20/12/2016, e copia validazione del Responsabile Unico del Procedimento in atti dal 10/03/2017, il nuovo Centro di Servizi per persone anziane non autosufficienti previsto all'interno della Lottizzazione, è stato spostato all'interno del **Lotto 2**.

In data 21/02/2017 la Ditta proprietaria ha Richiesto il Permesso di Costruire di un Centro di Servizi per persone anziane non autosufficienti all'interno del Lotto n. 2, attraverso Pratica SUAP n. DSTGNN23L25A907N-30012017-0954 - SUAP 1078, Pratica n. 2017/044.

Con Preliminare di Compravendita Immobiliare Rep. n. 14392 Raccolta n. 9489 registrato a Montebelluna il 12/12/2016 al n. 9383 Serie 1T, sottoscritto in data 06/12/2016 presso lo Studio del Notaio Sicari, la Ditta Lottizzante, si è impegnata, come parte promittente venditrice, alla vendita delle aree di sua proprietà individuate come "Lotto 2", ricadenti all'interno della perimetrazione d'ambito del Piano di Lottizzazione "Tergola. La parte promissaria acquirente, del sopracitato Preliminare, la società "NUMERIA S.G.R. S.P.A. - SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO IN FORMA ABBREVIATA: NUMERIA S.G.R. S.P.A." con sede in Treviso (TV) viale Monte Grappa n. 45, è interessata alla realizzazione e gestione del nuovo Centro di Servizi per persone anziane non autosufficienti, di cui alla Richiesta di Permesso di Costruire del 21/02/2017.

La presente istanza di Variante prevede la realizzazione della passerella ciclo-pedonale di attraversamento dello scolo consorziale Tergola, progettata ed eseguita a carico degli attuatori gli interventi previsti sui lotti 1 e 3 del Piano (e non dei Lotti 2 e 3 come previsto da Convenzione Urbanistica), in funzione della nuova localizzazione del Centro Servizi nel lotto 2 anziché nel lotto 1, anche nel caso venga prevista l'attuazione in forma disgiunta dei lotti.

Inoltre, la passerella ciclopedonale di attraversamento dello scolo Tergola, e il relativo collegamento con la viabilità di lottizzazione, insistono sul confine tra i lotti 1 e 3 del Piano, oggi non oggetto di intervento edilizio e quindi privi di percorsi di collegamento sino alla predetta passerella.

**Il Lotto 2, infine, sul quale sorgerà la struttura assistenziale, è raggiungibile da ciclisti e pedoni attraverso la pista ciclopedonale esistente lungo via Cazzaghetto, e attraverso la viabilità prevista da piano di lottizzazione.**

Si richiede pertanto la modifica dell'art. 3 comma 9 della Convenzione Repertorio n. 14394 Raccolta n. 9490 Registrato a Montebelluna il 13/12/2016 al n. 9439 Serie 1T, secondo lo schema comparativo allegato.

[...]

### ART. 3 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il Piano Urbanistico Attuativo approvato prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- strade,
- marciapiedi e spazi pedonali,
- reti di infrastrutture e sottoservizi.

2. Le opere sono descritte nelle tavole di progetto, nei documenti e negli allegati che formano parte contestuale del Piano.

3. A scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria la Ditta Lottizzante si impegna a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione, costituite da:

- strade, parcheggi, marciapiedi e spazi pedonali, reti di infrastrutture (acque nere, acque bianche, elettrica, telefonia, gasdotto, acquedotto, illuminazione pubblica), ricadenti nella proprietà (Foglio 14, mapp.li 118, 957, 955, 953, 1402, 1403, 350, 650, 652, 962, 651), per l'importo stimato in via preventiva di € 626.203,03 (seicentoventiseimiladuecentotre/03);

4. Le opere dovranno essere eseguite secondo le previsioni del P.U.A., in conformità alle prescrizioni contenute nella delibera Giunta Comunale n. n. 29 del 02 aprile 2013 nonché a quelle che verranno formulate in sede di progetto esecutivo delle medesime.

5. La Ditta Lottizzante si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Pianiga, su semplice richiesta, le aree interessate da opere di urbanizzazione primaria, così come previste dal P.U.A. e come sopra descritte, da definire esattamente con tipo di frazionamento; le aree suddette, come le dà atto la ditta lottizzante, sono individuate in colore rosso nella planimetria della tavola di progetto TAV 09 "Planimetria regime delle aree".

6. In sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire, il Concessionario sarà esonerato dal corrispondere gli oneri afferenti al contributo di urbanizzazione primaria. Da importi tabellari vigenti nel Comune di Pianiga, riferiti alla costruzione di residenza in zona F l'importo totale dovuto al Comune, relativo alle opere di urbanizzazione primaria sarebbe pari ad € 695.850,10 (€/mc 5,17 x mc 134.593,83). Quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria, pari ad € 626.203,03 sarà scomputato in quanto realizzato con il presente piano. La rimanente quota sarà scomputata in quanto realizzata sotto forma di viabilità, parcheggi e verde ad uso pubblico, a servizio degli interventi da realizzarsi all'interno dei lotti, in quanto opere di interesse generale.

7. Il Concessionario sarà esonerato dal corrispondere gli oneri afferenti al contributo di urbanizzazione secondaria in quanto gli interventi ammessi all'interno della zona territoriale omogenea F3/07 rientrano essi stessi nella categoria delle opere di urbanizzazione secondaria ex art. 16 c.8 del DPR 380/2001.

8. Il Concessionario, qualora differente dalla ditta lottizzante, sarà esonerato dal corrispondere il contributo sul Costo di Costruzione, ex art. 17 c.3 c) del DPR 380/2001, nel caso in cui le opere siano realizzate da enti istituzionalmente competenti. Nel caso in cui le opere siano realizzate da soggetti diversi dagli enti istituzionalmente competenti, il contributo relativo al Costo di Costruzione sarà dovuto.

9. Pur non rientrando tra le opere di urbanizzazione si indica nelle tavole di progetto la previsione di realizzazione, a sud, della passerella ciclo-pedonale di attraversamento dello scolo consorziale Tergola, la quale dovrà essere progettata ed eseguita a carico degli attuatori gli interventi previsti sui ~~lotti 2 e 3~~ **lotti 1 e 3** del Piano, anche nel caso venga prevista l'attuazione in forma disgiunta.

[...]