

**RELAZIONE****PREMESSA**

L'area di proprietà della ditta ALI' Immobiliare s.r.l., posta all'estremo nord-est del Comune di Tezze sul Brenta, è compresa tra via Monte Grappa, la S.S. n. 47 "Valsugana" e via Monte Ortigara ed è così censita nel Catasto Terreni di questo comune:

proprietà	foglio	mappale	superficie (mq) catastale	note
Ali Immobiliare s.r.l.	8	402	2472	
Ali Immobiliare s.r.l.	8	201	3035	
Ali Immobiliare s.r.l.	8	27	158	
Ali Immobiliare s.r.l.	8	394	717	
Ali Immobiliare s.r.l.	8	302	187	
Ali Immobiliare s.r.l.	8	256	3	
Ali Immobiliare s.r.l.	8	23	1140	
Ali Immobiliare s.r.l.	8	80	5288	
Ali Immobiliare s.r.l.	8	81	5427	
Ali Immobiliare s.r.l.	8	82	4118	
Ali Immobiliare s.r.l.	8	83	3857	
Ali Immobiliare s.r.l.	8	84	4669	
Ali Immobiliare s.r.l.	8	85	1520	
Ali Immobiliare s.r.l.	8	232	3788	
Ali Immobiliare s.r.l.	8	46	504	non compresa nel P.P.3
Ali Immobiliare s.r.l.	8	88	1457	parte non compresa nel P.P.3
Ali Immobiliare s.r.l.	8	165	598	
Ali Immobiliare s.r.l.	8	395	220	
Ali Immobiliare s.r.l.	8	202	638	non compresa nel P.P.3
Ali Immobiliare s.r.l.	8	87	798	non compresa nel P.P.3
Ali Immobiliare s.r.l.	8	22	436	
Ali Immobiliare s.r.l.	8	894	1385	
Ali Immobiliare s.r.l.	8	896	1615	
Campagnolo Gina e Elisa	8	893	215	
Campagnolo Gina e Elisa	8	895	225	
		<b>TOTALE</b>	<b>44.470</b>	
			<b>Superficie del P.P.3</b>	<b>mq 42.346 (reale)</b>
			<b>Superficie del P.P.3 area demaniale</b>	<b>mq 267 (reale)</b>

e ricade nelle Z.T.O. A/8 – C2/1, perimetrata (non nella totalità) dall'ambito d'intervento dello Strumento Urbanistico Attuativo P.P.3 (piano particolareggiato).

L'area delle sorelle Campagnolo, identificata dai mappali 893-895 del foglio 8°, andrà a formare il lotto L18, privo di nuova volumetria e non interessato dai lavori di urbanizzazione, per cui la richiesta di permesso di costruire viene sottoscritta solamente dalla società Ali Immobiliare s.r.l..

All'esterno del perimetro del P.P.3, l'area di cui ai mappali 46-87-202-88 (parte) del foglio 8° ed evidenziata con apposita retino, è stata indicata come zona d'intervento da attuarsi mediante un Piano di Recupero, da presentare con successiva e separata domanda.

Chiaramente queste aree esterne al perimetro del P.P.3, non sono computate ai fini edificatori e non concorrono alla formazione degli standard.

### PREVISIONI DEL P.R.G.

Il repertorio normativo classifica l'area indicata nella premessa, come:

- *zona A/8 – centro storico;*
- *zona C2/1 – zona a prevalente destinazione residenziale, non urbanizzata e/o parzialmente urbanizzata, con obbligo di S.U.A.;*

In particolare poi, l'area è soggetta – con esclusione dei mappali 46-87-202-88 (parte) – a Piano Particolareggiato, indicato con la sigla P.P.3 dal P.R.G. vigente.

L'ambito del P.P.3 comprende a nord aree non di proprietà, già edificate e non interessate da questo piano, anche perché fisicamente divise da una strada (via Monte Grappa).

Per tale ragione e poiché una modesta area di proprietà della ditta lottizzante (mappale 395) è inserita tra le vie Monte Grappa e Cusinati, fungendo così da bretella di collegamento tra queste due strade, l'area perimetrata dal P.P.3 è stata suddivisa in 4 sub-ambiti, come evidenziato nella tavola n. 2, di cui:

- con il sub-ambito 1 si è rappresentata l'area che si andrà poi a sviluppare con il piano particolareggiato proposto;
- con il sub-ambito 2 si è rappresentata l'area di cui ai mappali 20 e 255, della superficie reale di mq 950, di proprietà della ditta Anziliero, che svilupperà poi una propria iniziativa urbanistica;
- con il sub-ambito 3 si è rappresentata l'area ad est del sub-ambito 2 (di proprietà Anziliero) e che confina ad ovest con la bretella di collegamento tra le vie Monte Grappa e Cusinati;
- con il sub-ambito 4 si è rappresentata l'area ad ovest della bretella di collegamento tra le vie Monte Grappa e Cusinati.

In conseguenza della definizione esecutiva del progetto di lottizzazione, nella tavola n. 2 “*individuazione perimetro del P.P.3*”, si è evidenziato il perimetro ricavato dal P.R.G. – avente lunghezza di m 1058,67 – e quello di progetto – avente lunghezza di m 1128,40.

I due perimetri differiscono tra loro di una quantità inferiore al 10%, come previsto dall’art. 11, comma 2 della L.R. 61/1985, così come modificato dall’art. 3 della L.R. 47/1993.

I fabbricati insistenti sull’area in esame, non sono individuati e classificati sulle planimetrie del P.R.G. come «*edifici di valore culturale*»; è chiaro quindi che le costruzioni esistenti sono prive di valore culturale e non sono soggette a vincoli di tutela, ad esclusione di un fabbricato posto sull’angolo nord-ovest (mappale 22), che la “*variante n.1 – centri storici*” classifica con la *categoria C* e per il quale, in questa sede, se ne è prevista la salvaguardia, identificando una vasta area pertinenziale indicata come L1.

Alcuni fabbricati industriali sono classificati come *attività produttiva esistente da bloccare*, fattispecie che non comporta limitazioni all’intervento proposto, che ne prevede la loro demolizione.

### DESCRIZIONE DELL’AREA

L’area in esame era sede di un’attività industriale di conceria, attualmente in disuso ed in stato d’abbandono e grave degrado; su cui sorgono fabbricati industriali realizzati in epoche diverse, che si prevede di demolire integralmente.

I fabbricati abitativi posti lungo la S.S. n. 47 della “*Valsugana*” insistenti sui mappali 87 e 202, classificati con la *categoria C* secondo la “*variante n.1 – centri storici*” saranno oggetto di un apposito intervento mediante piano di recupero, mentre per il fabbricato insistente sul mappale 22, anch’esso classificato con la *categoria C* secondo la “*variante n.1 – centri storici*” se ne è prevista la salvaguardia, identificando una vasta area pertinenziale indicata come L1.

La superficie complessivamente rilevata con strumentazione elettro-ottica di altissima precisione, corrisponde a mq 42.346 (già depurata della superficie su cui si interverrà successivamente con piano di recupero); tutti i parametri ed il dimensionamento del piano sono basati su tale superficie.

### DESCRIZIONE DEL PROGETTO

La richiesta di approvazione di uno strumento attuativo e nella fattispecie un

Piano Particolareggiato (che viene proposto dalla ditta proprietaria degli immobili), si rende necessaria per dotare l'area in esame delle opere di urbanizzazione, in modo da poter procedere alla costruzione di fabbricati ad uso residenziale e commerciale.

Saranno pertanto ricavate le aree a standard primari (verde e parcheggio), distinti analiticamente e *sul campo* in residenziali e commerciali, con conferimento della superficie di verde aggiuntivo pari a 3 mq/ab, ai sensi dell' art. 26 della L.R. 61/85, previo convenzionamento ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

L'intervento edilizio proposto, in attuazione di una previsione dello strumento urbanistico generale, oltre a riqualificare urbanisticamente un'importante area del paese in stato di abbandono e degrado già da molti anni, non crea alcun impedimento all'eventuale edificazione delle aree limitrofe (in particolare quelle a nord), di proprietà di terzi, essendo possibile accedervi dalle vie Cusinati e Monte Grappa.

I principali parametri edilizi dell'intervento urbanistico sono i seguenti:

- superficie territoriale in proprietà (reale)	Z.T.O. C2/1		mq	36.412,00
	Z.T.O. A/8		mq	5.934,00
	TOTALE		mq	42.346,00
volume massimo edificabile	Z.T.O. C2/1	36.412 * 1,25	mc	45.515,00
	Z.T.O. A/8	5.934 * 1,50	mc	8.901,00
	TOTALE		mc	54.416,00
- superficie commerciale (lorda di pavimento) su L1			mq	4.315,92
58,80 m * 73,40 m				
- volume di progetto fabbricato commerciale			mc	17.263,68
4.315,92 mq * 4,00 m				
- volume massimo edificabile residenziale			mc	37.152,32
54.416,00 mc – 17.263,68 mc				
- sede stradale di progetto			mq	9.496,00
strada e marciapiedi				

**DIMENSIONAMENTO URBANISTICO** (D.M. LL.PP. 2/4/1968 e artt. 25-26 L.R. 61/1985)

- servizi minimi commerciali				
verde e/o parcheggi: 1mq / 1mq ⇒	4.315,92 mq * 1,00 mq/mq (tutto parcheggio)		mq	4.315,92
- servizi minimi residenziali				
abitanti insediabili ⇒	37.152,32 mc / 150 mc/ab = 248 ab.			
superficie a parcheggio ⇒	3,50 mq/ab * 248 ab.		mq	868,00
superficie a verde art. 25 ⇒	5,00 mq/ab * 248 ab.		mq	1.240,00
superficie a verde art. 26 ⇒	3,00 mq/ab * 248 ab. = 744 mq < 1.000 mq ⇒		mq	1.000,00

**VERIFICA**

- parcheggio di progetto			mq	7.780,00
			>	5.183,92

- verde di progetto	mq	2.249,00
	>	2.240,00

**DIMENSIONAMENTO COMMERCIALE** (art. 16 L.R. 15/2004)

- servizi minimi commerciali		
area libera: 1,80 mq/mq * 1.500 mq	mq	2.700,00
parcheeggio effettivo: 1,00 mq/mq * 1.500 mq = mq 1.500,00		
0,80 mq/mq * 4.316 mq = mq 3.452,80 (più restrittivo)	mq	3.452,80

**VERIFICA**

- area libera	mq	8.434,78
	>	2.700,00
- parcheggio effettivo (stalli e spazi funzionali alla manovra)	mq	3.779,18
	>	3.452,80

L'intervento prevede, la formazione di venticinque lotti, di cui in particolare:

- L1, identificante l'area pertinenziale del fabbricato posto sul mappale 22, che la "variante n.1 – centri storici" classifica con la *categoria C*, avente una volumetria di mc 1610,00 circa e caratteristiche residenziali e rurali, per il quale si dovrà porre particolare attenzione in fase di progettazione edilizia;
- L18, identificante l'area pertinenziale del fabbricato di abitazione di proprietà delle signore Campagnolo, avente una volumetria esistente di mc 99,88 e privo di ulteriore capacità edificatoria;
- L25, identificante un'area di mq 225, priva di potenzialità edificatoria;
- L26, identificante l'area commerciale su cui si intende realizzare un supermercato, con una volumetria di mc 17.263,68;
- L2-L3-L4-L5-L6-L7-L8-L9-L10-L11-L12-L13-L14-L15-L16-L17-L19-L20-L21-L22-L23-L24, identificanti i rimanenti lotti di tipo residenziale, con volumetrie variabili da un minimo di mc 1.067,99 ad un massimo di mc 1.955,67, come sotto riportati:

numero	superficie (mq)	Volume (mc)	destinazione
L1	895,00	1.610,00	residenziale
L2	564,00	1.303,78	residenziale
L3	558,00	1.289,91	residenziale
L4	574,00	1.326,90	residenziale
L5	653,00	1.509,52	residenziale
L6	741,00	1.712,94	residenziale
L7	741,00	1.712,94	residenziale
L8	724,00	1.673,64	residenziale
L9	724,00	1.673,64	residenziale
L10	462,00	1.067,99	residenziale
L11	462,00	1.067,99	residenziale
L12	518,00	1.197,44	residenziale

L13	518,00	1.197,44	residenziale
L14	782,00	1.807,42	residenziale
L15	782,00	1.807,42	residenziale
L16	793,00	1.833,15	residenziale
L17	748,00	1.729,13	residenziale
L18	487,00	99,88	residenziale
L19	846,00	1.955,67	residenziale
L20	839,00	1.939,49	residenziale
L21	831,00	1.920,99	residenziale
L22	824,00	1.904,81	residenziale
L23	816,00	1.886,32	residenziale
L24	832,00	1.923,31	residenziale
L25	225,00	-	residenziale
L25	5.819,00	17.263,68	commerciale
<b>TOTALE</b>	<b>22.758,00</b>	<b>54.416,00</b>	

Il progetto delle opere di urbanizzazione prevede in particolare:

- il rifacimento con la messa in sicurezza dell'accesso all'area d'intervento con la S.S. n° 47 della "Valsugana", attualmente esistente ma non regolamentato;
- la costruzione di una viabilità interna alla zona residenziale della larghezza di m 7,00, con marciapiedi su ambo i lati, con accesso e recesso a nord da via Monte Grappa e solo in entrata da via Cusinati;
- delle aree a standard primario (verde e parcheggio) in misura ampiamente superiore ai minimi prescritti dalla normativa urbanistica vigente (articoli 25 e 26 della L.R. 61/1985);
- delle aree a parcheggio in misura ampiamente superiore ai minimi prescritti dalla specifica normativa vigente sul commercio (articolo 16 della L.R. 15/2004);
- la costruzione di un piccolo dosso su via Monte Grappa, all'altezza dell'intersezione della nuova strada di lottizzazione con la bretella che permette l'accesso da via Cusinati, necessario per segnalare la presenza di questo nuovo incrocio e quindi per rallentare la percorrenza veicolare su via Monte Grappa, tra l'altro già molto scarsa, trattandosi di una strada a fondo cieco;
- della fognatura per la raccolta delle acque meteoriche, che verranno convogliate a batterie di fondi perdenti tramite tubazioni drenanti;
- della fognatura per la raccolta delle acque nere, che verranno convogliate per caduta sulla linea esistente di via Cusinati;
- della linea dell'acquedotto, allacciandosi a quelle già esistenti lungo la S.S. n. 47 della "Valsugana" e sulle vie Cusinati e Monte Grappa;
- della rete Enel, con la previsione di posa in opera di una cabina di trasformazione per la media tensione;
- della rete telefonica, allacciandosi a quella esistente proveniente dalle vie Monte Ortigara e Monte Grappa;

- della rete del gas metano, allacciandosi a quella esistente proveniente da via Monte Grappa e dalla S.S. 47 della “Valsugana”;
- della rete di pubblica illuminazione, che sarà separata ed indipendente da quella esistente sulle vie contermini, con una propria centralina posta in prossimità della cabina elettrica principale.

### DESCRIZIONE DELL'ITER AMMINISTRATIVO

In data 28/10/2003 viene presentata richiesta di approvazione del piano particolareggiato interessante l'area di Cusinati individuata dal PRG vigente con la sigla PP3, da cui il nome “PP3 – Cusinati” del piano.

Con delibera consiliare n. 30 del 22/04/2004 viene approvata la “riperimetrazione dell'ambito territoriale di intervento del piano particolareggiato “PP3 – Cusinati”.

Da ultimo, in data 10/11/2005 vengono trasmessi gli elaborati grafici adeguati alla prescrizioni dell'UTC indicate nelle comunicazioni in data 27/01/2004, 11/04/2005, 20/04/2005).

Con delibera consiliare n. 12 del 20/05/2005 viene approvata una variante al PRG – ai sensi dell'art. 50, comma 4 della L.R. 61/1985 – riguardante la “nuova regolamentazione degli accessi al PP3 (ex conceria Girolimetto) anche dalla SS 47 Valsugana”.

In data 05/12/2005 viene emessa un'ordinanza sindacale, contingibile ed urgente, per la messa in sicurezza – mediante demolizione – del fabbricato insistente su area individuata nel C.T. al foglio 8°, mappale 202 (parte).

La demolizione viene eseguita in data 09/12/2005, precisando nella nota in pari data trasmessa al Comune di Tezze sul Brenta, che la volumetria dell'edificio demolito sarà recuperata, se del caso, nell'ambito del piano di recupero da presentate successivamente.

In data 18/11/2005 l'Ufficio Tecnico chiede ulteriore documentazione integrativa, che viene trasmessa in data 24/11/2005.

Con delibera della Giunta Comunale n. 214 del 28/11/2005 viene adottato il piano particolareggiato “PP3 – Cusinati”.

In data 23/01/2006 vengono trasmessi elaborati adeguati alle del 18/11/2005 e 20/12/2005 dell'Ufficio Tecnico e della Polizia Locale.

Con delibera consiliare n. 25 del 27/03/2006 viene approvata una variante al

PRG – ai sensi dell'art. 50, comma 4 della L.R. 61/1985 – riguardante l'individuazione della zona di degrado identificata nel C.T. al foglio 8°, mappali 46-87-88-202 in località "Cusinati" lungo la SS 47 Valsugana.

Con delibera consiliare n. 26 del 27/03/2006 viene approvato il piano particolareggiato "PP3 – Cusinati".

Con nota del 15/01/2008, il Comune di Tezze sul Brenta, a seguito delle prescritte indagini ambientali e delle Conferenze dei Servizi con ARPAV di Vicenza e Provincia di Vicenza (Settore Ambiente), prende atto delle procedure d'intervento proposte per lo smaltimento dei rifiuti rinvenuti a seguito dei carotaggi ed analisi del terreno effettuati nell'ambito del piano di caratterizzazione del sito.

### NULLA OSTA / PARERI DEGLI ENTI

ANAS – compartimento di Venezia

1° nulla osta: prot. n. 100/04 del 14/04/2004

2° nulla osta: prot. n. 5024-P del 28/02/2006

ETRA s.p.a. – Energia Territorio Risorse Ambientali

parere prot. n. 58028 del 17/10/2010

ENEL distribuzione s.p.a.

parere prot. n. 390548 del 11/03/2011

ASCO PIAVE s.p.a.

parere prot. n. 1000129 del 03/02/2011

TELECOM Italia s.p.a.

parere prot. n. 4799-P del 18/02/2011

Azienda ULSS n. 3

parere prot. n. 17752/11 del 25/03/2011

Consorzio di Bonifica BRENTA

parere prot. n. 7277 del 18/05/2011

li, 14 giugno 2011

*arch. Lorenzo Franceschini*

*ing. Paolo Barin*