

COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA

PROVINCIA DI VICENZA

ACCORDO PUBBLICO / PRIVATO

art. 6 – L.R. 23.04.2004 n. 11

Proprietà: **PANNI s.r.l.**
via Villa, 87
36056 Tezze sul Brenta (Vi)
codice fiscale 01780670244

RELAZIONE

1. PREMESSA

L'area di proprietà della ditta PANNI s.r.l., posta a Tezze sul Brenta in via Villa, è identificata nel Catasto Terreni di questo comune:

proprietà	foglio	mappale	superficie (mq) catastale	uso attuale
Panni s.r.l.	2	876	14.276	area industriale
Panni s.r.l.	2	727	4.048	area residenziale
TOTALE			18.324	

Da un rilievo di massima, la superficie dell'ambito d'intervento è di mq 18.100 circa, di cui mq 14.000 circa per il mappale 876 e mq 4.100 circa per il mappale 727.

2. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

L'ambito di intervento dista 1,5 km dal fiume Brenta ed è situato nella parte ovest del territorio comunale, definito nel contesto di insediamenti urbani Tezze - Granella, lungo la Strada Provinciale 54. Il contesto insediativo è quello di un'area significativamente antropizzata, in cui sono presenti insediamenti residenziali, commerciali e produttivi.

In particolare l'area in esame è delimitata a nord da via Bandi, a est dall'Hotel Italia, a sud da via Villa e ad ovest da un'area interessata dal P.U.A. "via Bandi".

La superficie oggetto dell'accordo corrisponde, a seguito di un rilievo sommario, da precisarsi poi in sede di presentazione del P.U.A., a circa mq 18.100; la superficie catastale, di cui i mappali 727 e 876, è pari a mq 18.324.

Sull'area identificata dal mappale 876 insiste un edificio industriale realizzato in più riprese e formante un unico corpo, che è stato sede della ditta Oleodinamica Panni s.r.l. fino al 2008, momento in cui tale attività si è trasferita nel vicino polo industriale di Santa Croce Bigolina a Cittadella.

Tale edificio è legittimo sul piano edilizio essendo stato realizzato da ultimo con il Permesso di Costruire n. 7960 del 27.01.2004 e Denuncia di Inizio Attività n. 38 del 02.03.2004, con certificato di agibilità in data 13.09.2005 prot. n. 15153.

Sul piano urbanistico trattasi di una "attività produttiva confermata" per cui il parametro edilizio considerato è la superficie coperta di tale fabbricato, rappresentata sulla tavola n. 1 con la lettera F1, pari a mq 7.426.

Sull'area identificata dal mappale 727 insistono due edifici ben distinti, dismessi già da vari anni, sede all'epoca di un magazzino edile.

Il fabbricato più a nord, rappresentato con la lettera F3 sulla tavola n. 1, è composto da un capannone con tettoie e risulta legittimo sul piano edilizio in forza della Concessione

Edilizia in sanatoria (Legge 47/85) n. 546 rilasciata il 07.06.1989.

Il fabbricato a sud, rappresentato con la lettera F2 sulla tavola n. 1 e visibile da via Villa, si presenta come un vecchio edificio parzialmente crollato e inagibile, tanto da non potervi accedere in sicurezza per un rilievo dettagliato.

Il fabbricato è stato realizzato anteriormente al 01.09.1967, fattispecie che risulta dall'atto rep. n. 150621 del 03.02.2005 a rogito del notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa, con cui la ditta Panni Giovanni & C. s.n.c. – ora Panni s.r.l. – ha acquistato tale immobile dai signori Bizzotto Francesco, Borso Francesco, Borso Dario e Borso Angela.

Sul piano urbanistico trattasi di una “*zona residenziale*” per cui il parametro edilizio considerato è la volumetria degli edifici esistenti, di complessivi mc 5.800 circa, di cui mc 3.305 per il fabbricato F3 e mc 2.495 circa per il fabbricato F2.

2.1 PREVISIONI URBANISTICHE

L'area indicata nella premessa è classificata:

dal PIANO REGOLATORE GENERALE – vigente		
mappale	zona	N.T.A.
727	C1/68 – residenziale	art. 8
876	AR30/53 – attività produttiva confermata	art. 14

dal PIANO di ASSETTO del TERRITORIO – vigente		
mappale	zona	N.T.O.
727 - 876	aree idonee per interventi diretti alla riqualificazione e riconversione	art. 17/C

dal PIANO degli INTERVENTI – adottato		
mappale	zona	N.T.O.
727	C1/68 – residenziale	art. 24
876	attività produttiva confermata	art. 30

L'art. 17 del P.A.T. – *aree idonee per interventi diretti alla riqualificazione e riconversione* – individua, richiamando la tavola 4/b, gli ambiti produttivi che per le loro caratteristiche e localizzazione, necessitano di interventi diretti alla riqualificazione e riconversione urbanistica e funzionale ed al recupero ambientale degli stesse.

Per l'area in argomento, individuata sulla tavola 4/b con la lettera C, il P.A.T. ha previsto, come atto di indirizzo il “*Trasferimento dell'attività produttiva con parziale demolizione delle strutture esistenti e riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'area con inserimento di funzioni residenziali e/o funzioni compatibili con la residenza, l'adeguamento della viabilità di accesso e della dotazione di aree a servizi*”.

L'art. 9 del P.I. adottato – *accordi tra soggetti pubblici e privati* – indica che il Comune, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti di terzi.

I fabbricati insistenti sull'area in esame, non sono individuati e classificati nelle planimetrie del P.R.G. / P.I. 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.

2.2 INDICAZIONI DERIVANTI DAGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

La pianificazione territoriale urbanistica di livello regionale, provinciale, intercomunale e comunale e di settore ha inteso dare ordine alla rapida e disordinata espansione industriale degli anni precedenti, con indirizzi e norme volte a compensare la trasformazione del territorio.

L'Atlante Ricognitivo del paesaggio Veneto riconosce che il valore naturalistico – ambientale dell'ambito non è molto rilevante, anche se vi è la presenza di saliceti e di formazioni ripariali e prati.

Le aree con una particolare rilevanza ambientale sono isolate e di piccole dimensioni (vedi aree SIC e ZPS). Il paesaggio è già frammentato da infrastrutture ed opere edilizie.

Infatti gli strumenti di pianificazione hanno individuato l'area in parola quale possibile trasformazione con finalità compatibili con la residenza.

Anche la qualità visiva è comunque compromessa per la presenza di importanti infrastrutture regionali in prossimità del sito (ad es., Strade Provinciali 59 e 24 ad ovest del sito e Strada Provinciale 54 a sud).

L'intervento in parola ed in particolare le opere di mitigazione ambientale hanno l'obiettivo di non creare particolari impatti e conservare l'efficienza dei sistemi ecologici attraverso la realizzazione di opere infrastrutturali (lavori di bonifica, strade, marciapiedi, parcheggi, verde attrezzato con alberature, qualità architettonica dell'edificio in progetto, ecc.) quale primo tassello di un mosaico più ampio che vedrà la riqualificazione di un ambito artigianale - residenziale da rigenerare.

La trasformazione dell'area, già completamente antropizzata, a ns. avviso ed anche in considerazione dello stato di fatto, non comporta una perdita di risorse naturali e di caratteri culturali – storici – testimoniali. L'impatto nel territorio è comunque di medie dimensioni e in contesto già urbanizzato.

Come già evidenziato, l'intervento in progetto è previsto nella pianificazione urbanistica di livello sovra comunale e confermato in sede di piano dell'assetto territoriale comunale.

Pianificazione territoriale – P.T.R.C., Atlante del Paesaggio, Rete Natura 2000 e P.T.C.P.

L'area di progetto è situata a 1,5 km dal perimetro del SIC-ZPS, denominato “Grave e zone umide del Brenta”, di protezione ambientale. Questo sito di tutela è parte nella provincia di Padova e parte in quella di Vicenza, estendendosi per una superficie di 3.862 ettari, ricadenti in 15 comuni diversi, tra cui Tezze sul Brenta. Il Sito di Interesse Comunitario si sviluppa lungo l'alveo del fiume Brenta, nel tratto in cui conserva le maggiori caratteristiche di naturalità.

Come evidenziato nella relazione di screening della valutazione ambientale strategica e nella dichiarazione di non incidenza ambientale, la realizzazione della struttura di vendita non determina effetti negativi significativi sugli habitat e sulle specie di queste nel sito di rete Natura 2000 all'esterno della zona SIC e ZPS IT 3260018 denominato “Grave e zone umide del Brenta”.

Pianificazione settoriale – Piano di Assetto del Territorio

Lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale è costituito dal P.A.T., secondo il progetto urbanistico dello Studio ing. Mario Garbino e adottato con DCC n. 39 del 22-06-2010.

Il piano è stato preceduto dalla redazione della valutazione ambientale strategica (VAS), che ha confermato la destinazione urbanistica dell'area in questione quale riconversione di un sito degradato da bonificare anche attraverso la riqualificazione e la trasformazione dell'area con destinazione commerciale e residenziale.

Dallo studio del piano, si possono rilevare le seguenti indicazioni principali circa il sito di progetto, di cui si è tenuto conto in fase progettuale:

- ✓ nell'ambito di compatibilità geologica, l'area risulta idonea (Carta delle Fragilità);
- ✓ l'area è sotto tutela della falda acquifera (Carta delle Fragilità);
- ✓ l'area è in prossimità di un corso d'acqua principale;
- ✓ l'area risulta rientrare in contesto di insediamenti urbani (Carta Degli Ambiti Territoriali Omogenei);
- ✓ l'intera area è definita idonea per interventi diretti alla riqualificazione e riconversione (Carta delle Trasformabilità).

2.3 INQUADRAMENTO AMBIENTALE

Contesto di prossimità alla Rete Natura 2000

Il sito dell'intervento di che trattasi è ubicato, seppur esternamente, a circa 1,5 km dal sito rete Natura 2000 - SIC e ZPS IT 3260018 denominato “Grave e zone umide del Brenta”; si è prodotta pertanto una relazione di screening di valutazione ambientale strategica con la conseguente dichiarazione di non incidenza ambientale del progetto in parola.

In considerazione della localizzazione d'intervento esterna al sito di tutela, del tipo di intervento stesso, ovvero la riconversione di un ambito artigianale - residenziale dismesso

comunque previa bonifica ambientale, nonché delle caratteristiche ambientali dell'area, la relazione ambientale di cui sopra ha verificato anche i possibili impatti con il sistema di Rete Natura 2000 e delle componenti ambientali riferite al sistema paesaggistico esistente.

Contesto delle risorse ambientali disponibili e relative caratteristiche

Gli interventi previsti di riconversione e riqualificazione ricadono esclusivamente su una zona a ridosso di importanti infrastrutture a rete (strada provinciale, strada comunale, ecc.) già esistenti, pertanto non verranno utilizzate altre risorse ambientali.

In particolare il sito è già completamente caratterizzato da fabbricati artigianali e quindi l'area è già completamente trasformata.

Tenendo presente le caratteristiche del suolo e delle relative acque, specifiche dell'area in esame e del suo contesto, come già descritte e, in particolare, della vicinanza all'alveo del fiume Brenta, analizziamo ora gli strumenti urbanistici per far emergere eventuali problematiche generate dalla presenza e dall'attività delle future strutture nei confronti della rete idrica.

Si può dunque notare che:

- ✓ (da P.T.C.P., Carta delle Fragilità) l'area d'intervento non è soggetta ad alcuna pericolosità ambientale, né di tipo idraulico, né di tipo geologico (art.10);
- ✓ (da P.A.T., Carta delle Fragilità) il sito di progetto è incluso in una grande area definita con compatibilità geologica idonea e di tutela della falda acquifera;
- ✓ (da P.A.T., Carta degli Ambiti Territoriali Omogenei) il sito di progetto è definito nel contesto di "insediamenti urbani Tezze-Granella";
- ✓ (da P.A.T., Carta delle Trasformabilità) l'area in questione rientra fra le "aree idonee per interventi diretti alla riqualificazione e riconversione";
- ✓ (da P.A.I.) l'area è compatibile con la trasformazione proposta.

3. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

L'area in esame, è delimitata a nord da via Bandi, a est dall'Hotel Italia, a sud da via Villa e ad ovest da un'area interessata dal P.U.A. "via Bandi".

La superficie oggetto dell'accordo corrisponde, a seguito di un rilievo sommario, da precisarsi poi in sede di presentazione del P.U.A., a circa mq 18.100; la superficie catastale, di cui i mappali 727 e 876, è pari a mq 18.324.

Sull'area identificata dal mappale 876 insiste un edificio industriale realizzato in più riprese e formante un unico corpo, che è stato sede della ditta Oleodinamica Panni s.r.l. fino al 2008, momento in cui tale attività si è trasferita nel vicino polo industriale di Santa Croce Bigolina a Cittadella.

Tale edificio è legittimo sul piano edilizio essendo stato realizzato da ultimo con il Permesso di Costruire n. 7960 del 27.01.2004 e Denuncia di Inizio Attività n. 38 del 02.03.2004, con certificato di agibilità in data 13.09.2005 prot. n. 15153.

Sul piano urbanistico trattasi di una "attività produttiva confermata" per cui il

parametro edilizio considerato è la superficie coperta di tale fabbricato, rappresentata sulla tavola n. 1 con la lettera F1, pari a mq 7.426.

Sull'area identificata dal mappale 727 insistono due edifici ben distinti, dismessi già da vari anni, sede all'epoca di un magazzino edile.

Il fabbricato più a nord, rappresentato con la lettera F3 sulla tavola n. 1, è composto da un capannone con tettoie e risulta legittimo sul piano edilizio in forza della Concessione Edilizia in sanatoria (Legge 47/85) n. 546 rilasciata il 07.06.1989.

Il fabbricato a sud, rappresentato con la lettera F2 sulla tavola n. 1 e visibile da via Villa, si presenta come un vecchio edificio parzialmente crollato e inagibile, tanto da non potervi accedere in sicurezza per un rilievo dettagliato.

Il fabbricato è stato realizzato anteriormente al 01.09.1967, fattispecie che risulta dall'atto rep. n. 150621 del 03.02.2005 a rogito del notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa, con cui la ditta Panni Giovanni & C. s.n.c. – ora Panni s.r.l. – ha acquistato tale immobile dai signori Bizzotto Francesco, Borso Francesco, Borso Dario e Borso Angela.

Sul piano urbanistico trattasi di una “zona residenziale” per cui il parametro edilizio considerato è la volumetria degli edifici esistenti, di complessivi mc 5.800 circa, di cui mc 3.305 per il fabbricato F3 e mc 2.495 circa per il fabbricato F2.

4. DESCRIZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO

La richiesta di approvazione di un accordo pubblico / privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, si rende necessaria per ottemperare agli atti di indirizzo del P.A.T. e successivamente per predisporre il P.U.A. che andrà a definire il disegno urbanistico dell'area in esame.

Le aree da destinare a servizi (verde e parcheggio), sono state dimensionate per le seguenti destinazioni d'uso:

- ✓ commerciale pari a mq 4.900 (s.l.p), di cui F1 = mq 3.618 e F2 = mq 1.282,
- ✓ residenziale per un volume netto di mc 4.500,

da cui risulta il seguente prospetto:

servizi commerciali – minimi	art. 16 del P.I. adottato
superficie commerciale: mq 3618 + mq 1282	= mq 4.900
superficie a verde e parcheggio: (1,00 mq/mq x mq 4.900)	= mq 4.900

servizi residenziali – minimi	art. 17 del P.I. adottato
volume edificabile netto: mq 4.048 x 0,88 mc/mq	= mc 3.562,24
abitanti insediabili: (mc 3.562,24 x 1,40) / 210 mc/ab.	= n. 24 abitanti
superficie a verde: (5,00 mq/ab. x 24 abitanti)	= mq 120
superficie a parcheggio: (10,00 mq/ab. x 24 abitanti)	= mq 240

complessivamente è dovuta una superficie minima da destinare a servizi (verde e

parcheggio) di mq 5.260.

Il disegno urbanistico di progetto rappresentato sulla tavola n.2, avente carattere indicativo, prevede:

- ✓ la completa demolizione dei fabbricati indicati con F2 e F3 sulla tavola n. 1 e la parziale demolizione del fabbricato indicato con F1 sulla tavola n. 1;
- ✓ il mantenimento di parte dell'edificio a nord, indicato con F4 ed avente superficie coperta di mq 3.618 circa, che avrà una destinazione commerciale, con attività da definire successivamente;
- ✓ la costruzione di un nuovo fabbricato, indicato con F5 ed avente superficie coperta di mq 1.282 circa, che avrà destinazione commerciale con attività di supermercato alimentare con superficie di vendita inferiore a mq 1000;
- ✓ la formazione di alcuni lotti per la successiva costruzione di fabbricati residenziali con tipologia unifamiliare, bifamiliare e schiera, con volumetria netta complessiva di mc 3.562,24;
- ✓ la formazione della viabilità di accesso con i sottoservizi a rete e gli standard urbanistici a verde per mq 1.040 circa e a parcheggio per mq 4.263 circa e così per complessivi mq 5.303 circa, superiore al minimo di mq 5.260.

Sulla tavola n. 3 è rappresentata la comparazione dell'intervento proposto, per una lettura immediata dello stesso.

Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) che sarà presentato dopo l'approvazione dell'accordo pubblico / privato ex art. 6 della L.R. 11/2004, definirà nel dettaglio quanto sopra indicato.

4.1 ALTERAZIONI DIRETTE DELLE COMPONENTI AMBIENTALI

In considerazione della tipologia dei lavori proposti, non sono previste né prevedibili sensibili alterazioni permanenti e significative delle componenti ambientali quali l'aria, l'acqua, il suolo ed il soprassuolo.

Una volta realizzato, l'insediamento consentirà di conseguire i seguenti risultati:

- ✓ interventi di bonifica ambientale quale la rimozione delle lastre di cemento amianto presenti nelle coperture ed in alcuni casi già in fase di disgregazione e di conseguenza primo atto della riqualificazione ambientale prevista nelle norme di piano;
- ✓ nuova formazione di una struttura commerciale in un sito comunque a ridosso di strade provinciali e comunali esistenti e riconversione urbana di una grande fabbrica dismessa con uffici ed annessa abitazione, in un contesto a destinazioni compatibili con la residenza e completo di tutte le infrastrutture;
- ✓ impatto ambientale ridotto, in relazione alle minime previste emissioni inquinanti e di rumore, anche in considerazione degli interventi di qualità previsti in progetto da parte della società proponente per la qualità architettonica del manufatto, delle opere per la mitigazione idraulica e dell'abbattimento dei rumori. Inoltre la superficie di vendita prevista è ridotta e pertanto i possibili impatti derivanti dal traffico veicolare in accesso/recesso dalla struttura saranno comunque dilazionati nell'arco della giornata

proprio per la specificità della tipologia del supermercato destinato soprattutto all'utenza di zona.

- ✓ ripristino della fruibilità di un'area già in stato di abbandono e di evidente degrado, con il rischio di scarichi abusivi.

Per valutare i possibili impatti sul suolo e sottosuolo e sulle acque, è stato effettuato un accurato esame idrogeologico del sito, che ha escluso rischi per la stabilità del suolo e formulato idonei interventi di mitigazione per le criticità idrauliche. Per approfondire tali questioni, si invita pertanto alla consultazione dello Studio di Compatibilità idraulica, effettuata nel mese di aprile 2013 dal consulente idraulico ing. Mattia Scapin ed approvato dal Consorzio di bonifica "Brenta", competente per territorio.

4.2 LE OPERE DI MITIGAZIONE IDRAULICA

Come richiesto dall'Amministrazione Comunale, ai fini di giungere ad una definitiva approvazione dell'Accordo, è stata redatta un'apposita valutazione di compatibilità idraulica degli interventi, concernente la gestione della rete delle acque meteoriche a servizio della nuova realizzazione dell'area commerciale residenziale in oggetto, realizzabile ai sensi dell'art.6 L.R. N.11 del 23/04/2001 ed ubicata tra la S.P. n.54 "Friola" Via Villa a sud e Via Bandi a nord, in Comune di Tezze sul Brenta.

Lo studio di compatibilità idraulica, prende avvio con il monitoraggio dello stato attuale dei luoghi e della condizione idrogeologica esistente. Da quest'operazione si rilevano alcune caratteristiche peculiari del suolo, quali la composizione derivante da depositi alluvionali del fiume Brenta, la presenza della falda freatica ad una profondità di circa -14 m e la pressoché totale impermeabilità delle superfici oggetto d'interesse.

Inoltre si sono presi in considerazione alcuni aspetti rilevanti dell'intervento, ovvero che la quasi totale demolizione degli edifici esistenti (e la conseguente generale riorganizzazione degli spazi e delle reti esistenti) debba richiedere di fatto una nuova rete, in grado di non aggravare le condizioni idrauliche esistenti o addirittura di migliorarle.

Si è quindi ritenuto opportuno utilizzare i criteri di progettazione propri dell'invarianza idraulica, rendendo il nuovo insediamento in linea con le caratteristiche prestazionali e di tutela del territorio che attualmente costituiscono le norme di buona costruzione, anche dal punto di vista idraulico.

In particolare, è possibile stimare in modo cautelativo il coefficiente di permeabilità K con un valore nell'ordine dei $5 \cdot 10^{-4}$ m/s e si potrà considerare la possibilità di utilizzare idonei dispositivi per la dispersione sub - superficiale delle acque meteoriche (trincee drenanti), prevedendo un doppio sistema di raccolta, costituito da due reti separate.

Le superfici di copertura degli edifici commerciali e residenziali avranno infatti una rete propria, progettata per intercettare le acque, che andranno disperse in modo autonomo mediante sistemi disperdenti ad asse verticale di altezza utile pari a 3,5 m; un'altra rete verrà invece realizzata a servizio delle aree scoperte pubbliche, le cui acque meteoriche verranno convogliate a due impianti di trattamento delle acque di prima pioggia, dai quali verranno

immesse (tramite by-pass per le acque di seconda pioggia) in una batteria formata da tre trincee disperdenti.

Il numero e le dimensioni dei sistemi disperdenti e la dimensione scelta per le condotte delle reti permettono di infiltrare nello strato sub-superficiale del terreno le portate generate dagli eventi meteorici, invasando nelle condotte opportunamente sovradimensionate, assorbono eventuali picchi di piena: il sistema così progettato è in grado di rispondere alle esigenze di mitigazione idraulica, così come richiesto dalla normativa.

4.3 L'ACCESSO DALLA S.P. n. 54 "Friola"

L'area in esame è posta in fregio alla S.P. n. 54 "Friola" dal km 2+200 al km 2+300 circa, lato sx, all'interno del centro abitato, dove assume il toponimo di via Villa.

Sull'area identificata dal mappale 876 insiste un edificio industriale che accede dalla S.P. n. 54 da un passo carraio posto dal km 2+255 al km 2+261 e dal km 2+281 al km 2+290 lato sx, mentre sull'area identificata dal mappale 727 insistono due edifici ben distinti, dismessi già da vari anni, che accedono dalla S.P. n. 54 da un passo carraio posto dal km 2+214 al km 2+223 lato sx.

Va tenuto conto che subito ad est degli immobili in argomento, è ubicato l'Hotel Italia, che accede dalla S.P. 54 tramite un passo carraio posto dal km 2+320 al km 2+328 lato sx e si immette dal km 2+292 al km 2+328.

Il progetto di riqualificazione dell'area industriale della ditta Panni, prevede una viabilità di accesso dalla S.P. n. 54 a mezzo di un incrocio interessante il tratto che va dal km 2+255 al km 2+308 lato sx, che andrà a "sostituire" tutti i passi carrai ricompresi in tale ambito, compresa l'uscita dell'Hotel Italia, che andrà ad utilizzare la nuova strada di lottizzazione per immettersi sulla S.P. n. 54; l'accordo tra la ditta Panni s.r.l. e l'Hotel Italia riguardante la fattispecie sarà prodotto con la richiesta della specifica concessione a Viabilità ed al Comune di Tezze sul Brenta.

E' stata inoltrata a Viabilità s.p.a. in data 21-03-2013 apposita richiesta di parere preventivo, che sarà prodotto appena disponibile.

Nella formazione del nuovo incrocio, le nuove aree a parcheggio sono state opportunamente arretrate rispetto alla linea bianca che delimita la carreggiata, in modo da permettere una visibilità ottimale all'utente che andrà ad impegnare l'intersezione in uscita, ricordando che il limite di velocità su via Villa è di 50 km/h.

E' stato rivisto anche l'accesso interessante il mappale 727, il cui ambito verrà ridotto ad un lotto edificabile, arretrandolo rispetto all'esistente ed interessando il tratto della S.P. n. 54 che va dal km 2+205 al km 2+220 lato sx.

5. CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONI

Valutazione di significatività degli aspetti ambientali e degli impatti

Al di là di ogni ragionevole dubbio, gli aspetti ed i corrispondenti impatti che, tra quelli delineati, vanno ritenuti più significativi in assoluto sono rappresentati da :

- ✓ azione di variazione sul paesaggio e sul territorio;
- ✓ variazioni apportate allo strato superficiale dell'area.

Le emissioni acustiche, atmosferiche e vibrazioni sono riconducibili infatti, solo alla fase di cantiere, mentre in fase di esercizio i fabbricati non hanno emissioni acustiche.

Considerazioni nel merito dell'analisi di impatto potenziale

Si è operata l'analisi degli aspetti ambientali rispetto alle condizioni operative che seguono con le osservazioni applicate.

Le componenti ambientali generalizzate prese in considerazione sono state analizzate rispetto all'interessamento specifico:

- ✓ ambiente atmosferico, risulta interessato come diminuzione delle emissioni;
- ✓ ambiente idrico superficiale e sotterraneo, risulta scarsamente interessato, se non per le variazioni dei drenaggi e dei deflussi;
- ✓ suolo, si tratta di una componente coinvolta in misura limitata dagli scavi e dai rinterri che si opereranno durante la fase di cantiere;
- ✓ territorio, la trasformazione urbanistica è caratterizzata da un'azione compatibile, anche se rilevante, perché non agisce sostanzialmente sugli usi tradizionali;
- ✓ paesaggio, è una componente poco sensibile e sensibilizzata, in virtù delle caratteristiche e della destinazione d'uso attuale dell'area;
- ✓ flora e vegetazione sono una componente poco sensibile e sensibilizzata dalle potenziali azioni che si andrebbero ad esercitare con l'intervento oggetto delle presenti note, viste le caratteristiche attuali di questa componente nell'area;
- ✓ sistema antropico ed antropizzato (società e sistemi produttivi), si tratta di una componente che è coinvolta in misura limitata dal punto di vista delle attività lavorative;
- ✓ sistema energetico, è la componente che più positivamente fruisce delle azioni progettate;
- ✓ salute della popolazione, è la componente che, pur non essendo minacciata, necessita delle assicurazioni maggiori, insieme all'ambiente, ma che con gli opportuni sistemi tecnologici esistenti per la diminuzione delle emissioni a parità di energia prodotta, ha incidenze positive (minore uso di materiali primi).

I fattori di pressione che sono stati presi in considerazione, sono stati, come già detto, quelli che seguono con le specificazioni di seguito riportate:

- ✓ emissioni in atmosfera (comprendenti anche la produzione di odori molesti) : assenti a parte polveri durante la fase di cantiere;
- ✓ utilizzazione di sostanze chimiche: assente;
- ✓ utilizzazione delle acque e di altre risorse naturali: assente o bassa, a parte l'uso e l'occupazione del suolo e le variazioni territoriali;
- ✓ contaminazione del suolo e del sottosuolo: in genere assente o possibile solo durante la fase di cantiere;
- ✓ scarichi di reflui: assenti;

- ✓ produzione di rifiuti: in parte durante i lavori di costruzione ed in parte durante la vita economica dell'attività;
- ✓ produzione di rumori e vibrazioni: assente o possibile solo durante la fase di cantiere;
- ✓ variazioni visive e del paesaggio: evidenti positivamente per un ripristino della fruibilità dell'area;
- ✓ interazione con la vegetazione e la flora (disturbo arrecato alle specie esistenti e variazione alla loro distribuzione): assente data la scarsità vegetativa e della flora dell'area;
- ✓ alterazione del suolo e del drenaggio superficiale: azione comunque limitata dalle operazioni di ripristino di cui alla relazione idraulica;
- ✓ variazione della fruibilità dell'area: ripristino della fruibilità di un'area in fase di riconversione.

Valutazioni specifiche

La trasformazione del sito creerà delle modificazioni al suolo, al territorio e al paesaggio, ma con interventi di mitigazione che renderanno l'intervento compatibile con le componenti ambientali; non introdurrà interazioni con la flora e la fauna suscettibili di svolgere potenzialmente un'azione alterante agli equilibri, peraltro nel caso già alterati in passato dall'uso che veniva fatto dell'area, e, infine, non modificherà l'equilibrio dell'assetto economico e sociale.

L'introduzione di una attività sul territorio che corrisponde ad una maggior risorsa sfruttata dello stesso e alla riqualificazione urbana e ambientale che rispetta le altre attività presenti, tradizionalmente, sullo stesso può rappresentare una valorizzazione paesistica.

Riguardo alla biodiversità, di per sé gli edifici in progetto non agiscono direttamente su questo parametro. La mancata esistenza di vincoli poi, quali :

- parchi e riserve,
- SIC (Siti di Importanza Comunitaria),
- paesaggistici,

è l'ulteriore dimostrazione che a livello di biocenosi, l'area interessata mostra una certa scarsità di presenze e quindi la struttura di vendita non rappresenterebbe, considerato anche il modello costruttivo, una minaccia per questa.

In conclusione si può dire che il profilo della biodiversità non sarà compromesso dalla introduzione dei fabbricati sul territorio.

6. PEREQUAZIONE

L'art. 32 del P.A.T. – *criteri e modalità per l'applicazione della Perequazione urbanistica* – assume come principio fondamentale della pianificazione, la perequazione urbanistica intesa come equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio.

L'art. 6 del P.I. – perequazione urbanistica – nel richiamare l'art. 32 del P.A.T.,

individua le classi di trasformazione cui si applica la perquazione urbanistica, tra cui rientrano gli interventi diretti alla riqualificazione e riconversione di aree idonee e gli accordi pubblico privati.

La definizione degli specifici criteri perequativi riferiti alla diverse classi di trasformazione è demandata allo specifico Atto di Indirizzo “criteri perequativi per il Piano degli Interventi, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 60 del 10.10.2012.

Il vantaggio economico si ottiene dalla differenza tra il valore finale ed il valore iniziale dell’area.

$$\text{Vantaggio economico} = \text{Valore finale (V}_f\text{)} - \text{Valore iniziale (V}_i\text{)}$$

Il Valore iniziale (V_i) dell’area si determina assumendo come base il valore di 9,54 €/mq corrispondente al V.A.M. (valore agricolo medio) per la coltura di seminativo irriguo stabilito dalla apposita Commissione provinciale di Vicenza per la regione agraria n. 8 “Pianura del basso Astico”, alla quale appartiene il Comune di Tezze sul Brenta (art.41 del D.P.R 8/06/2001, n.327), moltiplicato per il parametro correttivo 3,5 in quanto l’area è localizzata in un ambito di urbanizzazione consolidata / aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana, da cui:

$$\text{Valore iniziale (V}_i\text{)} = \text{mq } 14.000 \times 9,54 \text{ €/mq} \times 3,5 = \text{€ } 467.460,00$$

Il Valore finale (V_f), nell’ambito degli Accordi tra soggetti pubblici e privati di cui agli articoli 6 e 7 della L.R. 11/2004, è stato concordato in 85,00 €/mq stabilendo la sola detrazione delle opere di bonifica delle coperture in cemento amianto e demolizione degli edifici, valutate in € 80.000,00 circa, da cui:

$$\text{Valore finale (V}_f\text{)} = \text{mq } 14.000 \times 85,00 \text{ €/mq} - \text{€ } 80.000,00 = \text{€ } 1.110.000,00$$

Il vantaggio economico sarà pertanto:

$$\text{Vantaggio economico} = 1.110.000,00 - 467.460,00 = \text{€ } 642.540,00$$

--- °°° --- °°° ---

Nel caso di specie, la quota perequativa secondo i richiamati criteri perequativi sarà pari a:

$$\text{Quota perequativa} = 30\% \times 642.540,00 = \text{€ } 192.762,00$$

che sarà corrisposta in opere ovvero monetizzata secondo le modalità individuate dal Comune di Tezze sul Brenta.

Fontaniva / Tezze sul Brenta, 20 maggio 2013

ing. Paolo Barin

Dott. Ing. Paolo Barin
n° 2033

Ordine degli Ingegneri di Padova