

Elaborato

v1

Relazione illustrativa
con allegata copia dell'atto d'obbligo unilaterale



Sindaco

Progettista
ing. Luca Zanella

INDICE

1	Normativa di riferimento	Pag. 1
2	Elaborati del Piano degli Interventi	Pag. 1
3	Elaborati della Variante n. 4 al primo Piano degli Interventi	Pag. 2
4	Descrizione della variante e modifiche rispetto al PI vigente	Pag. 2
5	Verifica del dimensionamento e degli standard	Pag. 4
6	Registro Superficie Agricola Utilizzata	Pag. 4
7	Registro Crediti Edilizi	Pag. 5

1 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Il Comune di Breganze è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3769 del 03.06.1987.

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha redatto il PATI (Piano di assetto territoriale intercomunale) composto dai Comuni di Breganze, Calvene, Fara Vicentino, Lugo di Vicenza, Montecchio Precalcino, Salcedo, Sarcedo e Zugliano (in qualità di Comune capofila). Tale piano è stato adottato ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11.

Con successiva conferenza dei servizi del 12/09/2008 il PATI è stato approvato e ratificato con D.G.R.V. n. 2777 del 30/09/2008 pubblicata nel B.U.R. n. 87 del 21/10/2008.

Il percorso di formazione del Piano Regolatore Comunale, previsto dall'art. 12 comma 1 della L.R. 11/2004 è stato completato con la redazione del nuovo Piano degli Interventi, i cui contenuti sono stabiliti nella medesima legge dall'art. 17 con le procedure dell'art. 18, approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 18 del 03.06.2009.

2 - ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il PI è composto da:

Tavola 1a - Intero territorio comunale - scala 1:5000;

Tavola 1b - Vincoli - scala 1:5000;

Tavola 2/1 - Zone Significative - scala 1:2000;

Tavola 2/2 - Zone Significative - scala 1:2000;

Tavola 2/3 - Zone Significative - scala 1:2000;

Tavola 3/1 - Centro storico di Breganze - scala 1:1.000;

Tavola 3/2 - Centro storico di Maragnole - scala 1:1.000;

Fascicolo 4 - Nuclei insediati e contrade - scala 1:1.000;

Fascicolo 5 - Previsioni puntuali in zona agricola - scala 1:1.000;

Fascicolo 6 - Norme Tecniche Operative (comprende anche il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale);

Fascicolo 7 - Relazione tecnica (comprende anche dimensionamento, registro dei crediti edilizi, registro per il calcolo sau);

Tavola A1 - Localizzazione degli interventi sulla zona agricola computata a SAU soggetta al limite di trasformabilità calcolato nel P.A.T.I. - scala 1:5000

Fascicolo 8 - Valutazione Di Incidenza ai sensi della Direttiva 92/43/CEE;

DVD-ROM - Aggiornamento Quadro Conoscitivo ex PATI "Terre di Pedemontana Vicentina";

3 - ELABORATI DELLA VARIANTE N. 4 AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI

La variante parziale n. 4 al primo Piano degli interventi si compone dei seguenti elaborati:

- Fascicolo v1 - Relazione illustrativa con allegata copia dell'atto d'obbligo unilaterale;
- Fascicolo v2 - Estratti cartografici delle variazioni agli elaborati 2, 5 e 6 con relative legende – scala 1:2000 /1:1000;
- Fascicolo v3 - Valutazione di Incidenza ai sensi della Direttiva 92/43/CEE;
- Documento - Asseverazione non necessità di valutazione idraulica.

L'aggiornamento del Quadro Conoscitivo di PATI verrà compilato dopo l'approvazione dello strumento, allineandolo anche all'eventuale controdeduzione di osservazioni/opposizioni, per i successivi adempimenti di merito.

La relazione contiene gli elementi numerici di aggiornamento delle tabelle dimensionali e dei registri compresi nella Relazione di PI, gli estratti cartografici delle tavole di zonizzazione 1 e 2 vengono proposti solamente alla scala di maggior dettaglio.

4.- DESCRIZIONE DELLA VARIANTE E MODIFICHE RISPETTO AL PI VIGENTE

Anche la presente variante viene a fare parte del processo di attuazione graduale per fasi successive del PAT mediante il PI, in conformità a quanto stabilito dall'art. 40 delle NTA del PATI.

In ordine ai principali contenuti progettuali del PI n. 1 erano state stabilite le priorità e fasi di adeguamento seguenti.

Con il primo PI si è recepito integralmente lo strumento vigente (che ha acquistato il valore e l'efficacia del PI ai sensi dell'art. 48 comma 5 L.R. 11/2004) adeguandolo al PATI e modificando, rispetto al vigente, i seguenti contenuti:

- Adeguamento delle norme tecniche di attuazione vigenti al PATI in modo da avere un primo strumento di gestione
- Formazione del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale degli interventi ed il recupero delle preesistenze in contrasto con l'ambiente;
- Adeguamento cartografico delle aree già zonizzate secondo le varie destinazione d'uso del PRG vigente alle disposizioni del PATI;
- Sono stati verificati i limiti degli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 11 delle NTA del PATI e inoltre sono state individuate nuove aree di completamento residenziale del tessuto esistente già inserite nel perimetro della città consolidata del PATI;
- Sono stati variati gli indici e la definizione di alcune zone di completamento esistenti, garantendo una corretta definizione ed attuazione delle stesse;
- Sono state inserite alcune zone di espansione, già interamente o parzialmente esistenti nella variante generale solo adottata, in conformità di una corretta perequazione economica, garantendo una corretta attuazione delle stesse. A tal fine si rileva che si sono anche previste aree per lo scarico di eventuali crediti edilizi;
- Sono stati definiti in apposito fascicolo i nuovi nuclei agricoli e contrade ai sensi dell'art. 21 delle NTA del PATI preferendo l'attuazione di quelli in parte già sottoposti dal PRG ad apposita disciplina;
- Sono stati definiti, in apposito fascicolo, tutti gli interventi puntuali (esistenti e futuri) previsti nella zona agricola ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PATI;
- E' stata definita la zonizzazione specifica, con apposito indice, delle aree interessate dai SUA confermati e già collaudati;
- E' stato adeguato il PI alle procedure attuate dall'amministrazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e per il credito edilizio;
- E stata verificata l'attuale dotazione di servizi complessiva, anche alla luce dei nuovi parametri relativi agli standard minimi relativi agli abitanti teorici insediabili, e sono stati stabiliti gli interventi necessari per raggiungere lo standard dimensionale e qualitativo adeguato alla domanda esistente e potenziale;
- E' stata effettuata, in conformità alle seguenti categorie del PATI:

NUOVE CATEGORIE DI TUTELA BENI AMBIENTALI PREVISTE DAL PATI	
Categoria n. 1	Comprende gli immobili di riconosciuto e notevole interesse storico, architettonico monumentale e testimoniale che si intende conservare
Categoria n. 2	Comprende gli immobili di rilevante interesse storico, architettonico monumentale e testimoniale che risultano coerenti con la cultura della propria epoca
Categoria n. 3	Comprende gli immobili di non particolare pregio ma la cui tipologia ed architettura e coerente con la cultura propria dell'epoca
Categoria n. 4	Comprende interventi di nuova edificazione
Categoria n. 5	Comprende la demolizione dell'immobile senza possibilità di ricostruzione o traslazione.

una conversione in linea di principio secondo la tabella seguente, in conformità a quanto stabilito dall'art. 14 delle NTA a valutazioni ed interventi per consentire una crescita e rivitalizzazione dei centri.

ADEGUAMENTO GRADI DI INTERVENTO DA PRG CON PATI	
Categoria A	Categoria n. 1
Categoria B	Categoria n. 1
Categoria C	Categoria n. 2
Categoria D	Categoria n. 2
Categoria E	Categoria n. 3

Con la variante n. 4 al primo PI si interviene su cartografia e schede in un solo punto, brevemente descritto nella tabella seguente e accompagnato dall'atto d'obbligo unilaterale preliminare in atti del Comune, che si allega in calce al presente fascicolo nella parte descrittiva, avendo recepito le specifiche indicazioni cartografiche negli estratti di variante.

Interv.	ATO	Pratica	Nominativo	Via/località	Descrizione dell'intervento	Elaborati di riferimento	Compatibilità PATI
1	3	51/2010	Morbiato Massimo	Via Monte Grappa/Borgo S. Maria	Intervento soggetto ad atto d'obbligo unilaterale. Si ricalibrano le modalità d'attuazione dell'ambito dello Strumento Urbanistico Attuativo n. 6, già comprensivo di una minima quota residenziale. La proposta prevede: - di destinare a parco ad uso pubblico 1.160 mq, con l'onere della manutenzione a carico del lottizzante; - la valorizzazione ambientale con la messa a dimora di alberature, filari, la stabilizzazione dei versanti della restante area privata, al fine di realizzare un consistente polmone verde di dimensioni significative; - una diversa collocazione del sedime dell'edificio residenziale di 1074 mc, con precisa definizione dello stesso in luogo della generica individuazione dell'ambito pertinenziale con volumetria corrispondente.	Tavola 2.1, Fascicolo 5 alla scheda E118	Ambiti per la formazione di parchi/contesti figurativi di interesse comunale

Il testo complessivo delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi sarà redatto al compimento dell'iter di approvazione della variante, inserendo anche le eventuali modifiche ulteriori determinate in sede di controdeduzione alle osservazioni e riassumendo la numerazione di elaborato di PI elencata al capitolo 2, come del resto sarà opportuno per l'intera serie di elaborati, compreso l'aggiornamento informatico di Quadro Conoscitivo.

5 - VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E DEGLI STANDARD

La tabella riepilogativa dei caratteri dimensionali dei punti di variante è la seguente:

Numero intervento	Numero ATO	Superficie (mq)	Carico Aggiuntivo (mc)	Mc/Abitante dell'ATO da PATI	Variazione abitanti teorici	SAT sottratta (mq)
1	3	-	0	257	0	0

Si riapplica la metodologia approntata con il primo PI, esprimendo le quantità variate e predisponendoci ad aggiornare la verifica tabellare complessiva in sede di integrazione dell'apparato documentale a variante approvata.

Le modifiche significative da apportare alle tabelle dell'Allegato 1 alla Relazione di PI sono le seguenti:

TABELLA 7 – STANDARD SUA RESIDENZIALI

Standard di SUA **54 866** mq (-5 670 mq).

TABELLA 8 - RIEPILOGO

Totale standard previsti nel PI **475 650** mq (-5 670 mq);

Totale standard in eccedenza **133 620** mq (-5 670 mq).

6 – REGISTRO SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA

Con il PATI si è determinato il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile a favore di zone con destinazione diversa da quella agricola, ottenuto avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004.

Per il Comune di Breganze, la quantità di SAU trasformabile in dieci anni ammonta a **202 504** mq. a partire dall'anno 2008.

Tuttavia, nel calcolo successivo, secondo quanto stabilito dall'art. 11 delle NTA del PATI, non concorrono al consumo di superficie:

- le aree già inserite nel PRG con destinazione diversa dalla ZTO E, qualora le stesse siano confermate in sede di approvazione;
- le superfici esistenti a standard;
- gli ambiti di edificazione diffusa, se non per il solo sedime delle nuove edificazioni;
- gli ampliamenti in zona agricola;
- il cambio colturale anche in boschi di pianura;
- gli interventi dovuti a legislazione di livello superiore (es. superstrada pedemontana e opere accessorie);
- i parchi di interesse comunale;
- gli interventi agricoli previsti da apposito piano aziendale ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/04;
- tutte le aree a standard che possono avere utilizzi similari a quelli agricoli escluse le nuove edificazioni;
- tutte le aree interessate da ambiti normati ai sensi degli art. 22 e 23 delle presenti norme;
- ambiti di scarico dei crediti edilizi previa trasformazione in SAU dell'area individuata.

E' ammesso, in conformità a quanto stabilito dagli atti di indirizzo, con apposita convenzione tra i comuni interessati, che impegni l'amministrazione cedente a non utilizzare la quota ceduta, una cessione di SAU ad altri comuni partecipanti al PATI nel pieno rispetto del bilancio totale dei comuni interessati al PATI.

E' ammessa, la conversione di SAU con destinazione urbanistica diversa, purché vi sia una trasposizione di pari superficie, all'interno dell'ambito SAU.

Dalla tabella del capitolo precedente il saldo algebrico di **0** mq di SAU sottratta lascia invariato a **124 388** mq il residuo disponibile.

7 – REGISTRO CREDITI EDILIZI

Il credito edilizio, secondo le procedure di legge, viene conseguito dai proprietari di aree e edifici appositamente individuati, riconoscendo una quantità volumetrica a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue e dell'eliminazione degli elementi di degrado.

Il PI per conseguire l'obiettivo di riordino urbanistico, disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare, individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi e prevedendo a tal fine, se necessario, l'attribuzione alle varie zone territoriali di indici di edificabilità differenziati e un indice minimo di edificabilità fondiaria. Il PI può altresì prevedere il recupero del credito in sito previa apposita analisi di valutazione ambientale positiva.

Il Piano degli Interventi provvede all'individuazione degli edifici da assoggettare con apposita simbologia all'istituto del credito edilizio e di seguito si riportano schematicamente i dati metrici ad essi riconducibili.

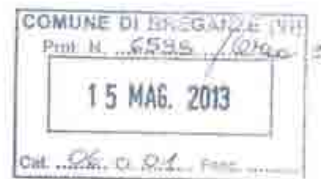
EDIFICIO O AMBITO SOGGETTO A CREDITO EDILIZIO	SUPERFICIE DA ASSOGGETTARE A CREDITO	VOLUME DA ASSOGGETTARE A CREDITO	AMBITO DI UTILIZZO DEL CREDITO EDILIZIO

Anche con la Variante n. 4 al primo Piano degli Interventi non sono attuati interventi di credito edilizio



ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO Ditta proponente: Morbiato Massimo

COMUNE DI BREGANZE
PROVINCIA DI VICENZA



Con il presente atto il Signor **Morbiato Massimo**, nato a Piazzola sul Brenta (PD) il 18.02.1972, c.f. MRBMSM72B18G587Y, residente a Sandrigo (VI) in Via Monte Summano n. 13/8, soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Ditta", si obbliga a sottostare alle seguenti condizioni particolari per la variazione urbanistica ed edificazione dell'area di seguito citata.

PREMESSO

- che la Ditta è proprietaria esclusiva dell'area situata nel Comune Censuario di Breganze (VI), individuata catastalmente in Comune Censuario di Breganze - foglio n. 5 - mappali: n. 169, 1280, 1281, di complessivi mq. 7.875;
- che la legge regionale (L.R.) n. 11 del 23 aprile 2004 prevede che la pianificazione comunale si articoli in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.I.), e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.), che insieme costituiscono il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.);
- che il Comune di Breganze è dotato di un P.A.T.I. (Piano di Assetto del Territorio) approvato con DGRV nr. 2777 del 30.9.2008 (pubblicata nel B.U.R. n. 87 del 21.10.2008);
- che il Comune di Breganze con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 3.06.2009 ha approvato il primo Piano degli Interventi (P.I.) e che successivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 2.08.2011 è stata approvata la Variante n. 1 al 1° Piano degli Interventi; con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 24.09.2012 è stata approvata la variante n. 2 al 1° Piano degli Interventi e che, infine, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 18.12.2012 è stata adottata la Variante n. 3 al 1° Piano degli Interventi;
- che l'area di cui sopra risulta inserita nel PATI per la formazione di ambiti di naturalità con identificazione nella tavola 2.1 del PI in parte come zona residenziale soggetta a SUA n. 6 ed in parte come standard a verde;

CONSIDERATO

- che l'immobile di proprietà è individuato nella tavola della trasformabilità del PATI come "Ambiti per la formazione di parchi" e nella tav. 2.1 del P.I. come "Zona residenziale soggetta a Strumento Urbanistico Attuativo n. 6", con l'indicazione di un'area edificabile per mq. 1.074 (volumetria massima realizzabile pari a mc. 1.074) e di area a standard a verde per mq. 6801;
- che l'art. 11 delle Norme di Attuazione del P.A.T.I., per l'area residenziale inserita nell'ambito assoggettato a parco, consente col PI specifiche variazioni sia del perimetro che della superficie, riconoscendo la possibilità di valutazioni urbanistiche diverse purché compatibili con le zone limitrofe che sono in gran parte residenziali;
- che l'art. 24 delle Norme di Attuazione del P.A.T.I., per l'area destinata attualmente nel PI a standard, non impone un uso pubblico dell'area e, pertanto, può anche essere destinata in similitudine agli usi consentiti per i contesti figurativi e conseguentemente destinata ad utilizzi ambientali generici con finalità pubbliche;
- che l'attuale destinazione urbanistica non consente al sottoscritto l'utilizzazione edificatoria in diretta attuazione del P.I. della volumetria assegnata pari a mc. 1.074, ma assoggetta l'area alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo, con la cessione gratuita e/o il vincolo ad uso pubblico dell'area a standard pari a mq. 6.801;
- che è interesse della scrivente Ditta ottenere, nell'area in parola, la possibilità di realizzare un edificio con destinazione residenziale di volumetria non superiore a quella già assegnata dal vigente P.I. e pari a 1.074 mc., senza dover procedere al ricavo di standard primari ad uso pubblico quali strade e parcheggi, in considerazione del



fatto che l'area è stata recentemente infrastrutturata con il P. di L. F.lli Sartori e considerata l'esigua consistenza della volumetria realizzabile;

- che per quanto concerne gli standard a verde questi verranno ricavati nell'area destinata a parco pubblico;
- che le destinazioni proposte nel presente atto risultano compatibili con le disposizioni del P.A.T.1 e le azioni di tutela ambientale per l'area in oggetto, in quanto non contrastano con la normativa vigente e comportano un miglioramento dell'assetto del fondo esistente ed una migliore integrazione nel contesto ambientale d'insieme;
- che la proposta è ammissibile, previa apposita variante al P.L., in ragione anche degli impegni seguenti che saranno assunti dalla Ditta e precisamente:
 - a) destinare un'area a servitù di parco ad uso pubblico, della superficie di mq. 1.160 circa, in continuazione visiva nord-sud con l'area a verde pubblico già realizzata nel piano della ditta F.lli Sartori, piantumato ed attrezzato, avente la finalità di migliorare la fruizione pubblica ed una valorizzazione del contesto paesaggistico ambientale, raccordato con la consistente parte privata rinaturalizzata con piantumazione di essenze autoctone, così da creare nel complesso un polmone verde di dimensioni significative e da un punto di vista ambientale valido per perseguire l'abbattimento della CO2 ed il miglioramento della qualità ambientale come stabilito dalle direttive vigenti;
 - b) creazione di opere di valorizzazione dell'area privata, consistenti nella messa a dimora di alberature, filari, stabilizzazione dei versanti, percorsi di accesso in terra battuta e/o con materiali di sottofondo con finitura idonea al contesto quali: stabilizzato, acciottolato in sasso anche fino, basalti, ecc. su idoneo sottofondo. Realizzazione di opere per la realizzazione del parco pubblico per la sua valorizzazione con le caratteristiche indicate nel punto precedente ed in continuità con il contesto progettuale dell'area privata e con obbligo della manutenzione ordinaria. Tali interventi, da attuarsi sull'area a parco pubblico e sull'area privata di contesto figurativo, dovranno essere debitamente previsti ed illustrati negli elaborati grafici allegati all'istanza di ottenimento del titolo abilitativo del SUA 6 e in quello per l'edificazione della volumetria ammessa nell'area privata e dovranno essere conclusi entro il termine del titolo abilitativo stesso. La realizzazione ed il completamento delle opere di sistemazione dell'area a verde privata e di quella a parco con servitù pubblica, costituisce una delle condizioni essenziali per il rilascio del certificato di agibilità dell'edificio.
- che il rilevante interesse pubblico è insito nel SUA 6 in variante con il ricavo dell'area da destinare a parco ad uso pubblico di mq. 1.160 circa e dal miglioramento ambientale dell'area privata a contesto figurativo, con la salvaguardia delle particolarità geomorfologiche del luogo così da assicurare la visuale dei crinali del colle;
- che la superficie del parco pubblico di mq. 1.160 circa, è superiore rispetto agli standard minimi in rapporto alla volumetria realizzabile, che in applicazione dell'art. 28 delle n.l.o. del P.L. risulta pari a 240 mq (mc. 1.174/150mc= n. 8 abitanti x 30mq= mq. 240);
- che la soluzione proposta che prevede una diversa ubicazione della volumetria realizzabile rispetto alle indicazioni del vigente P.L. è migliorativa in relazione al contesto paesaggistico ambientale del sito, risultando particolarmente felice da un punto di vista naturalistico e panoramico per la realizzazione di una abitazione;
- che l'edificazione sarà attuata nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) altezza massima dell'edificio non superiore a 7,00 mt.;
 - b) giacitura coerente con la stabilità del versante;
 - c) muri di sostegno rivestiti in pietra e o essenze arboree;
 - d) recinzioni di forma semplice e consona al contesto di parco pubblico nonché al verde di contesto figurativo e alla tipologia dell'edificio.

Tutto ciò premesso e considerato, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente Atto, il sig. **Morbiato Massimo**, nato a Piazzola sul Brenta (PD) il 18.02.1972, c.f. MRBMSM72B18G587Y, residente a Sandrigo (VI) in Via Monte Summano n. 13/8;



SI IMPEGNA PER SE e SUOI AVENTI CAUSA:

Art. 1

La Ditta conferma la premessa narrativa come parte integrante del presente Atto facendo proprio il contenuto degli atti citati e della documentazione sotto elencata che costituisce parte integrante e sostanziale:

- allegato 1 : scheda n° 118 di variante P.I. – SUA 6.
- allegato 2 : scheda 118 - tav. 01- Indicazioni progettuali non vincolanti.

Tutti gli interventi verranno realizzati, previo ottenimento delle dovute autorizzazioni connesse agli esistenti vincoli.

Art. 2

Il presente atto d'obbligo dovrà essere recepito con il provvedimento di adozione e successiva approvazione della variante al P.I. vigente, il recepimento dell'atto e dell'adozione della variante urbanistica da parte dell'Amministrazione Comunale dovrà intervenire entro quattro mesi dal deposito al protocollo comunale del presente, pena la perdita di validità dell'atto stesso.

A seguito dell'approvazione della Variante al P.I. col recepimento della proposta di che trattasi, si procederà alla presentazione di richiesta di rilascio provvedimento edilizio, con allegati gli elaborati necessari per l'approvazione del progetto del SUA 6 con il parco ad uso servitù pubblica, da parte dell'Amministrazione Comunale; il progetto dovrà riguardare anche gli interventi sull'area privata di contesto figurativo. L'area a servitù di parco pubblico individuata avrà una superficie minima di mq. 1160 e verrà realizzata assieme a quella di contesto figurativo privata prima del rilascio dell'agibilità del fabbricato.

Art. 3

La Ditta si impegna a realizzare gli interventi nell'area da destinare a servitù parco ad uso pubblico e nell'area privata di contesto figurativo sottostando alle indicazioni del presente atto.

Il nuovo edificio, previsto puntualmente nell'ambito ed individuato nell'allegato 1 scheda n° 116, dovrà attenersi ai seguenti parametri:

- volume massimo = 1074 mc. ;
- altezza massima (H) = 7,00 ml ;
- rispetto tipologico delle zone residenziali limitrofe "R" nel rispetto delle tipologie ammesse per l'ambito soggetto a vincolo paesaggistico;
- giacitura coerente con la stabilità del versante;
- muri di sostegno non impattanti e rivestiti in pietrame e/o essenze arboree;
- recinzioni di forma semplice e consone al contesto di parco pubblico nonché al verde di contesto figurativo e alla tipologia dell'edificio;
- è ammissibile una variazione del perimetro di sagoma dell'edificio, come previsto dall'art. 10 delle n.t.c., per la categoria di intervento n. 4.

Art. 4

La Ditta, condividendo gli obiettivi e i contenuti del PATI approvato, specificatamente quelli relativi al contesto territoriale in cui è inserita l'area di proprietà, si impegna a fronte del recepimento da parte dell'Amministrazione Comunale del presente atto d'obbligo a:

- a) creazione di opere di valorizzazione dell'area privata a contesto figurativo, consistenti nella messa a dimora di alberature, filari, stabilizzazione dei versanti, percorsi di accesso in terra battuta e/o con materiali di sottofondo con finitura idonea al contesto quali: stabilizzato, acciottolato in sasso anche fino, basalti, ecc. su idoneo sottofondo. Realizzazione di opere per la realizzazione del parco a servitù di uso pubblico; opere per la sua valorizzazione con le caratteristiche indicate nel punto precedente ed in continuità con il contesto progettuale dell'area privata. Obbligo, poi, a lavori finiti della manutenzione ordinaria del parco



stesso. Tali interventi, da attuarsi sull'area a parco pubblico e sull'area privata di contesto figurativo, dovranno essere debitamente previsti ed illustrati negli elaborati grafici allegati all'istanza di ottenimento del titolo abilitativo del SUA 6 e in quello per l'edificazione della volumetria ammessa nell'area privata e dovranno essere conclusi entro il termine del titolo abilitativo. La realizzazione ed il completamento delle opere di sistemazione dell'area a verde privata e di quella a servizio pubblica, costituisce una delle condizioni essenziali per il rilascio del certificato di agibilità dell'edificio.

- b) riconoscere all'Amministrazione Comunale di Breganze un importo di Euro 2.000,00 (Euro duemila/00) quale contributo per le spese/bolli della presente richiesta di variante urbanistica, più la somma di Euro 10.000,00 (Euro diecimila/00) quale contributo da destinarsi alla sostenibilità economica del complesso delle opere pubbliche da realizzarsi a scala comunale. Il suddetto importo risulta non inferiore al 20% dell'incremento di valore dell'area in conseguenza della variante urbanistica qui proposta, come risulta dalla perizia allegata redatta dall'Arch. Massimo Stefani.
- L'importo di cui sopra è al netto degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti al Comune in sede di rilascio del Permesso di Costruire in attuazione del SUA 6 e per l'intervento edilizio dell'edificio riferibili alle zone limitrofe "R". Gli importi di cui sopra saranno così corrisposti: quanto ad € 10.000,00+ € 2.000,00= per € 11.392,09 sono già stati versati in data 23.10.2012, la restante somma di € 607,91 verrà versata entro gg. 15 dall'adozione del presente atto. Nel caso di non approvazione del presente atto le somme versate saranno prontamente restituite dal Comune di Breganze.
- c) Per l'area a servizio a parco pubblico la convenzione in attuazione del SUA 6 deve prevedere l'obbligo della manutenzione ordinaria a carico della ditta proprietaria.
- d) L'area destinata a parco con servizio di uso pubblico può subire contenute modifiche dimensionali, ai fini di garantire, in fase preliminare di progetto, un corretto inserimento ambientale in relazione anche all'orografia del terreno, nel rispetto comunque della superficie minima di mq. 1.160.

Art. 5

La ditta, nel rispetto di quanto stabilito nella normativa del PATI all'art. 11 delle Norme di Attuazione, provvederà nella zona privata di contesto figurativo, come da indicazioni di massima individuate nell'allegato elaborato, a realizzare le opere di sistemazione e rinaturalizzazione con piantumazioni autoctone che abbiano la finalità di migliorare il contesto paesaggistico ambientale raccordato con il parco pubblico di cui all'articolo precedente.

In tale area non verranno realizzati sbancamenti che alterino la percezione visiva delle linee di crinale; sbancamenti sono ammessi e limitati solo per i lavori di inserimento e costruzione del nuovo edificio, nonché relativi accessi. Saranno ammessi terrazzamenti e miglioramenti agrari se in funzione della stabilizzazione e manutenzione del sito. Tutti gli interventi dovranno essere debitamente previsti ed illustrati negli elaborati grafici per l'ottenimento del titolo abilitativo per l'edificazione della volumetria assentita ed andranno realizzati contestualmente all'intervento edilizio e conclusi entro i termini del provvedimento stesso. La realizzazione ed il completamento delle opere di sistemazione dell'area a verde privato di contesto costituisce una delle condizioni essenziali per il rilascio del certificato di agibilità; così pure quelle sopracitate dell'area a servizio di parco pubblico.

Art. 6

Il presente Atto d'obbligo deve ritenersi vincolante non solo per la Ditta che lo sottoscrive, ma anche per i suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

In relazione a quanto stabilito al comma che precede, la Ditta si impegna ad inserire le previsioni ed i contenuti del presente Atto negli eventuali atti di cessione delle aree.

La Ditta presta al Comune di Breganze la più ampia ed illimitata garanzia circa la proprietà e disponibilità degli immobili oggetto del presente Atto, e garantisce che le aree oggetto del presente accordo sono libere da vincoli, pesi, oneri reali e di altra natura.



diritti di prelazione, ipoteche, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli. Il presente atto d'obbligo deve ritenersi vincolante fino al 30.11.2013; lo stesso perderà quindi qualsiasi valore se entro tale data non sarà intervenuta l'approvazione della Variante al P.I. suscettibile di permettere quanto suesposto. In tale ipotesi il comune dovrà restituire le somme eventualmente incassate e svincolare le garanzie prestate, senza che tali circostanze possano fondare alcuna richiesta di risarcimento o indennizzo di sorta nei confronti del Comune di Breganze e dei suoi amministratori; il sottoscritto dichiara fin d'ora a rinunziare ad ogni eventuale richiesta di tale tipo.

Art. 7

Tutte le spese necessarie per atti successivi di convenzione approvazione SUA 6 e di servizi dell'area a parco pubblico, sono a carico della Ditta, che dichiara di assumerle; per la presente variante al P.I. vigente, come citato all'Art. 4 punto b) di riconoscere all'Amministrazione Comunale di Breganze un importo di Euro 2.000,00 (Euro duemila/00) quale contributo per le spese/bolli/ecc.

Art. 8

Il presente Atto non pregiudica i diritti di terzi ed è sospensivamente condizionato alla conferma delle sue previsioni nel recepimento nel P.I., senza possibilità di rivalsa o pretesa di indennizzi di sorta nei confronti del Comune di Breganze se non verrà recepito.

Art. 9

La Ditta, con la sottoscrizione del presente Atto autorizza il trattamento dei dati personali che la riguarda, nei limiti degli obblighi e delle formalità derivanti dal presente atto.

Contestualmente dichiara di essere a conoscenza che il trattamento di detti dati avverrà presso l'Amministrazione comunale di Breganze, con l'utilizzo di procedure anche informatiche, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le finalità istituzionali, anche in caso di eventuale comunicazione a terzi, nel caso di richiesta di accesso e/o controllo.

Infine dichiara di essere informato che sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196 e successive modificazioni ed integrazioni e che il titolare del trattamento cui può rivolgersi per l'esercizio dei suoi diritti è il Dirigente dell'Area Urbanistica del Comune di Breganze.

La Ditta, per quanto occorre, dichiara di conoscere ed espressamente approva, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, tutte le clausole e condizioni di cui agli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 del presente Atto.

Breganze Il, 13 MAG. 2013

F.to: La Ditta **Morbiato Massimo** 