



COMUNE DI ZUGLIANO

Via Roma n.69 - 36030 ZUGLIANO (VI)

CF e P. IVA n. 00236130241

e-mail info@comune.zugliano.vi.it

PEC zugliano.vi@cert.ip-veneto.net

www.comune.zugliano.vi.it

Settore Segreteria e Personale	0445 - 330115 int.1	Settore Lavori pubblici ed ecologia	0445 - 330115 int.4
Settore Servizi alla popolazione	0445 - 330115 int.2	Settore Pianificazione del territorio, Edilizia privata, Attività economiche	0445 - 330115 int.5
Settore Ragioneria e tributi	0445 - 330115 int.3	Fax	0445 - 330029

Settore: PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO - EDILIZIA PRIVATA - ATTIVITA' ECONOMICHE

Responsabile del Procedimento: arch. Federico Fantin

Prot. 0004693 del 12.04.2018

Zugliano, 12.04.2018

OGGETTO: Valutazione del contributo straordinario per ampliamento dell'attività produttiva D.P.S. di Dal Prà Simone, in variante al Piano degli interventi, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012.

DESCRIZIONE DEL BENE

1 - Estremi Catastali

Comune di Zugliano al Foglio n. 3, mappale:

Catasto terreni:

porzione della particella n. 103 di mq. 648

2 - Descrizione dell'immobile

Il terreno in esame è costituito da un lotto di terreno pianeggiante di forma trapezoidale con ingresso da Via Rorin, attualmente è adibito ad area pertinenziale dell'edificio produttivo esistente, in parte inghiaiato e in parte prato.

3 - Destinazione Urbanistica e Vincoli dell'immobile

L'area oggetto di trasformazione urbanistica ricade in zona agricola

4 - Valutazione

Ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001, art. 4 lettera d-ter, il contributo perequativo è previsto in tutti quei casi in cui il Comune approvi una specifica variante urbanistica per consentire un determinato intervento edilizio al privato.

In tal senso l'approvazione del progetto di ampliamento in variante al P.I., secondo la procedura del DPR 160/2010 e della L.R. 55/2012, comporta la corresponsione di tale contributo, la cui determinazione spetta al Comune secondo i criteri stabiliti ed approvati dal Consiglio Comunale.

I criteri approvati con delibera di C.C. n. 4 del 10.01.2017, hanno lo scopo di fornire un quadro di riferimento e omologare il più possibile i criteri applicativi del contributo. Non hanno tuttavia lo scopo di individuare una formula matematica che si possa applicare indistintamente a tutte le situazioni in quanto ogni intervento di variante nasce e si sviluppa su presupposti oggettivamente diversi.

Ai sensi dell'articolo 3.a di tali criteri occorre partire dallo stato di fatto e di diritto dal quale si parte e nel nostro caso se pur si tratta "urbanisticamente" di terreno agricolo, di fatto esso è costituito da un'area pertinenziale ad un fabbricato artigianale esistente (che in parte già ricade in area agricola) tale area non può avere quindi il valore di un'area agricola, né quello di un'area artigianale. Il valore che si ricava da

un'indagine di mercato, su terreni simili, pertinenziali ad edifici esistenti, si assume un valore medio di circa 25 €/mq.

Valore del terreno allo stato attuale, cioè prima della variante sarà dunque:

$648,00 \text{ mq} \times € 25,00/\text{mq} = € 16.200,00$

5 - Determinazione del valore dell'area dopo la variante urbanistica al P.I.

Il terreno pertinenziale all'edificio sarà trasformato in terreno artigianale per consentire l'ampliamento dell'attività produttiva esistente e aumenterà il suo valore secondo i valori di riferimento indicati dai criteri per la determinazione del contributo straordinario.

Considerando che con l'ampliamento, ai sensi della L.R. 55/2012, la ditta si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione minime richieste per la nuova area artigianale, si assume come riferimento il valore delle aree produttive da lottizzare che è pari ad € 33,92.

Pertanto il valore futuro del lotto viene stimato in:

$648,00 \text{ mq} \times € 33,92/\text{mq} = € 21.980,16$.

6- valutazione del contributo perequativo

Visti i risultati dei due punti precedenti il contributo straordinario, che si determina nella misura del 50% dell'aumento di valore del terreno, sarà così determinato:

€ 21.980,16 - € 16.200,00 = € 5.780,16 (incremento di valore)

€ 5.780,16 X 50% = € 2.890,08 (contributo straordinario dovuto)

Si dà atto che il valore dell'importo corrisposto per il contributo straordinario non sarà scomputato dagli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti al Comune in sede di rilascio del provvedimento unico per l'intervento di cui alla trasformazione urbanistica oggetto della presente procedura in variante.

Modalità di pagamento del contributo perequativo

Nel rispetto di quanto indicato al punto 11 del documento dei Criteri la Ditta proponente dovrà corrispondere al Comune di Zugliano il contributo perequativo pari ad € 2.890,08 mediante versamento effettuato presso la tesoreria comunale, per l'approvazione in Consiglio Comunale della Variante al P.I. n. 13, nessun altro onere sarà da imputare al Comune di Zugliano a fronte del pagamento del contributo perequativo indicato.

Nel caso di non approvazione della variante urbanistica la somma sarà restituita al richiedente.

Allegati: Estratto di mappa, Documentazione Fotografica, Visure catastali, Estratto P.I., estratto NTO



Il Responsabile del Settore
Pianificazione del Territorio
Edilizia Privata / Attività Economiche
Arch. Federico Fantin

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Federico Fantin', written over the typed name.



COMUNE DI ZUGLIANO

Via Roma n.69 - 36030 ZUGLIANO (VI)

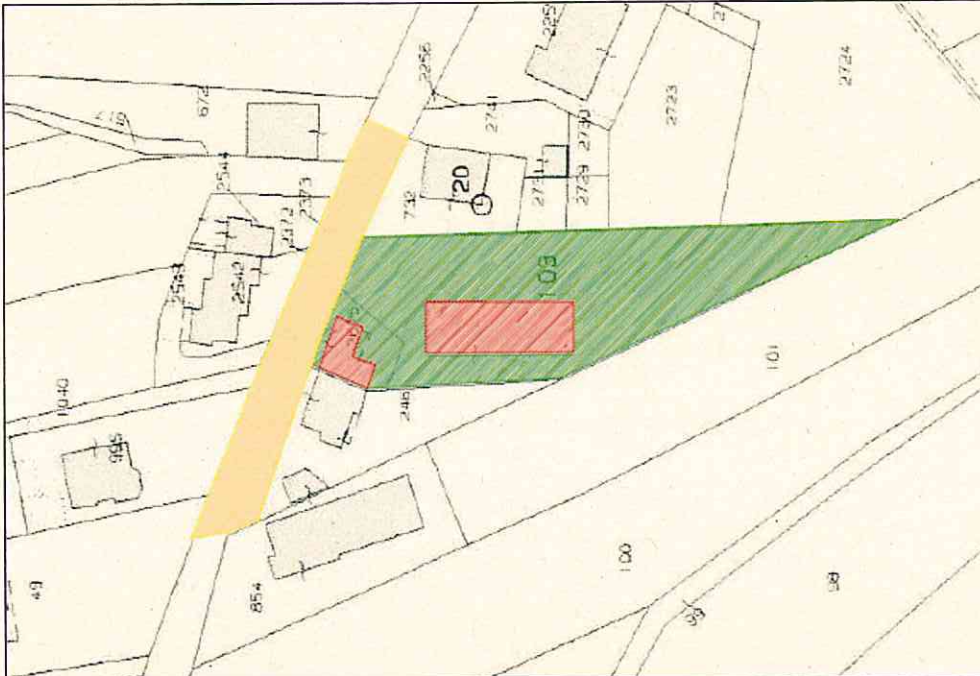
CF e P. IVA n. 00236130241

e-mail info@comune.zugliano.vi.it

PEC zugliano.vi@cert.ip-veneto.net

www.comune.zugliano.vi.it

Settore Segreteria e Personale	0445 - 330115 int.1	Settore Lavori pubblici ed ecologia	0445 - 330115 int.4
Settore Servizi alla popolazione	0445 - 330115 int.2	Settore Pianificazione del territorio, Edilizia privata, Attività economiche	0445 - 330115 int.5
Settore Ragioneria e tributi	0445 - 330115 int.3	Fax	0445 - 330029



Estratto di mappa foglio 3 mappale 103



Foto aerea



Foto da Via Rorin

		Data: 13/04/2018 - Ora: 08.31.28 Fine Visura n.: T8106 Pag: 1						
Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastrali		Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 13/04/2018						
Dati della richiesta		Comune di ZUGLIANO (Codice: M199)						
		Provincia di VICENZA						
Catasto Terreni		Foglio: 3 Particella: 103						
Area di enti urbani e promiscui								
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Forz	Qualita Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	
								Dominicale Agrario
1	3	103		-	ENTE URBANO	20 77		
FRAZIONAMENTO del 02/12/2011 protocollo n. VI0410649 in atti dal 02/12/2011 presentato il 02/12/2011 (n. 410649.1/2011)								
Notifica				Partita		1		
Annotazioni		di immobile: comprende il fg. 3 n. 2655						
Unità immobiliari n. 1								
Visura telematica esente per fini istituzionali								
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria								



COMUNE DI ZUGLIANO

Via Roma n.69 - 36030 ZUGLIANO (VI)

CF e P. IVA n. 00236130241

e-mail info@comune.zugliano.vi.it

PEC zugliano.vi@cert.ip-veneto.net

www.comune.zugliano.vi.it

Settore Segreteria e Personale	0445 - 330115 int.1	Settore Lavori pubblici ed ecologia	0445 - 330115 int.4
Settore Servizi alla popolazione	0445 - 330115 int.2	Settore Pianificazione del territorio, Edilizia privata, Attività economiche	0445 - 330115 int.5
Settore Ragioneria e tributi	0445 - 330115 int.3	Fax	0445 - 330029

agenzia entrate
Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/04/2018 - Ora: 08.33.37 Fine
Visura n.: T8599 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/04/2018

Dati della richiesta	Comune di ZUGLIANO (Codice: M199) Provincia di VICENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 3 Particella: 103 Sub.: 1

Unità immobiliare soppressa

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
1	Urbana	3	103	1	Cens.	Zona							FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 23/12/2011 protocollo n. VI0427547 in atti dal 23/12/2011 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 165897.1/2011)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 3 particella 103 sub. 2
- foglio 3 particella 2674 sub.
- foglio 3 particella 2652 sub. 1
- foglio 3 particella 2652 sub. 3
- foglio 3 particella 2652 sub. 2
- foglio 3 particella 2676 sub. 1
- foglio 3 particella 246 sub. 3
- foglio 3 particella 246 sub. 7

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

agenzia entrate
Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/04/2018 - Ora: 08.34.25 Fine
Visura n.: T8790 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/04/2018

Dati della richiesta	Comune di ZUGLIANO (Codice: M199) Provincia di VICENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 3 Particella: 103 Sub.: 2

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	3	103	2	Cens.	Zona	C/3	2	315 m ²	Totale: 481 m ²	Euro 488,05	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA RORIN n. 8 piano: T.
effettuata con prot. n. VI0232684/2012 del 30/10/12

Notifica Partita Mod.SS

Annotazioni di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)-si applica la maggiorazione del 10% per l' ampia corte esclusiva.

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DAL PRA Simone nato a THIENE il 14/11/1971	DLPMSN71S14L157N*	(1) Proprieta per 1/1 in regime di separazione dei beni

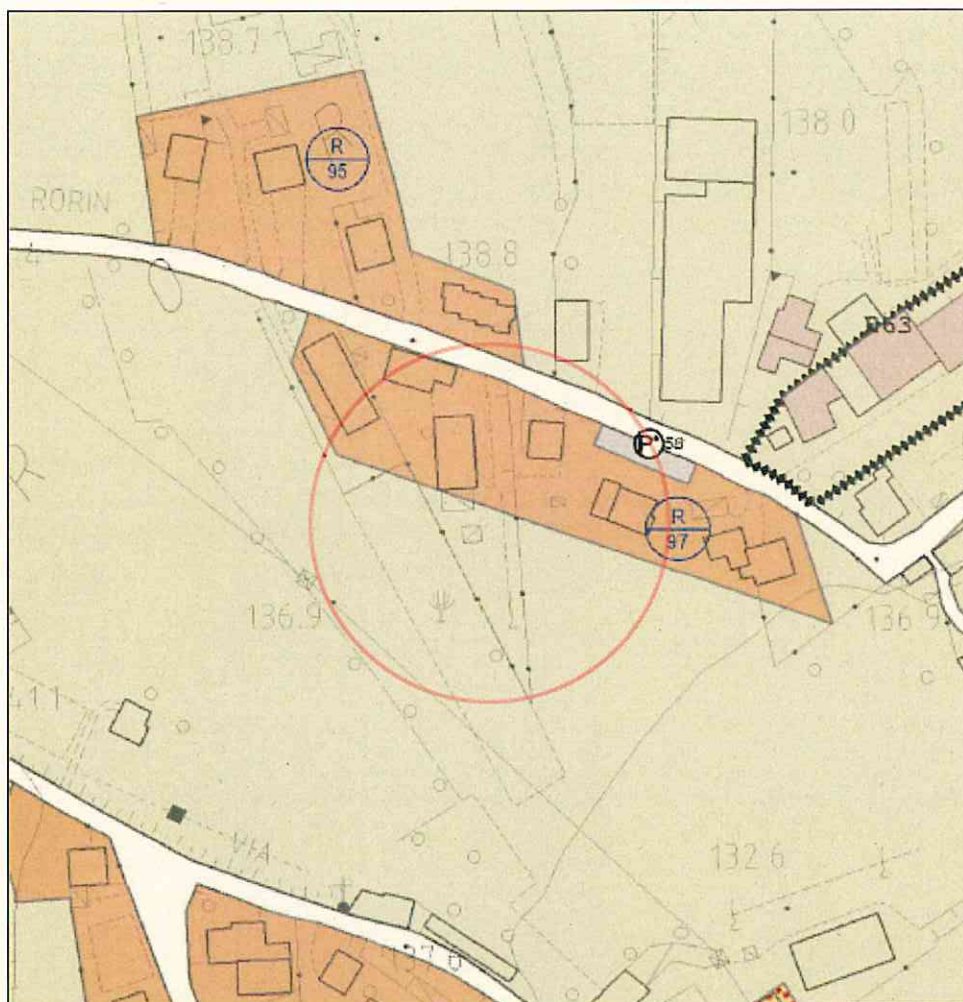
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/07/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/08/2012 Repertorio n.: 124848 Rogante: GALLO GIORGIO Sede: THIENE
Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 5693.1/2012)

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visure catastali mappale 103 del foglio 3



Estratto di P.I.

Estratto NTO del PI vigente:

ART. 23 - NORME GENERALI PER LA ZONA AGRICOLA

L'edificabilità nelle zone agricole è consentita solo nei seguenti casi:

- interventi puntuali definiti dalla cartografia di piano e all'art. 26 della presente normativa;
- interventi di cui alle lettere a), b), c) d) dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001, senza variare la volumetria originaria, nonché gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici o per adeguamento a normative di settore, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici nonché gli altri tipi di interventi, previsti dalla presente normativa, finalizzati alla tutela del patrimonio storico ambientale;
- serre mobili di palese removibilità, volte a forzatura o protezione delle colture agricole e assoggettate a rotazione;
- interventi assoggettati alla disciplina della L.R. n. 19/1999 "Norme per la tutela e la valorizzazione della produzione orto-floro-frutticola e delle piante ornamentali", oltre i limiti stabiliti da tale disciplina, vige quanto definito dall'art. 44 della L.R. 11/2004;
- interventi edilizi in funzione dell'azienda agricola, destinati a strutture agricolo-produttive e nuove case di abitazione con le modalità di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. 11/2004. Gli interventi che generano nuova volumetria sono altresì vietati su porzioni di terreno con pendenza maggiore al 30%, a meno che i terreni non siano già serviti da viabilità comunale di accesso;
- interventi connessi con le seguenti attività: sistemazione dei terreni, coltivazione dei terreni, pascolo, zootecnia ed allevamenti, selvicoltura e raccolta prodotti del bosco, attività faunistico venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse, agriturismo, motorietà, tempo libero e sport in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti, ivi compreso la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto a servizio dei fabbricati residenziali, prive di copertura, quali campi da tennis e piscine, ospitalità extralberghiera in edifici esistenti, ospitalità alberghiera in edifici idonei a norma di legge e con apposite garanzie circa il mantenimento della destinazione d'us, ricettività turistica all'aria aperta, reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale,



COMUNE DI ZUGLIANO

Via Roma n.69 - 36030 ZUGLIANO (VI)

CF e P. IVA n. 00236130241

e-mail info@comune.zugliano.vi.it

PEC zugliano.vi@cert.ip-veneto.net

www.comune.zugliano.vi.it

Settore Segreteria e Personale	0445 - 330115 int.1	Settore Lavori pubblici ed ecologia	0445 - 330115 int.4
Settore Servizi alla popolazione	0445 - 330115 int.2	Settore Pianificazione del territorio, Edilizia privata, Attività economiche	0445 - 330115 int.5
Settore Ragioneria e tributi	0445 - 330115 int.3	Fax	0445 - 330029

attività pubbliche o di interesse pubblico;

- gli interventi previsti dall'art. 44 comma 5 bis della L.R. 11/2004;
- gli interventi previsti dall'art. 44 comma 5 ter della L.R. 11/2004 (modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo) che dovranno avere una superficie massima di 10 mq, altezza media non superiore a mt 2,20 e comunque dovranno essere sottoposti, con apposito provvedimento edilizio, ad una valutazione favorevole di compatibilità ambientale definita da insindacabile parere del Responsabile sentita la Commissione Edilizia;
- interventi ammessi dalla L.R. 33/2002 e s.m.i. "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo", previo Piano Particolareggiato che interessi l'intero ambito oggetto di intervento. La convenzione dovrà definire le finalità e vincolare le destinazioni d'uso esistenti.

Negli ambiti ricadenti all'interno delle invariati, definite dalle presenti norme, gli interventi sui manufatti edilizi nuovi ed esistenti, dovranno rispettare i criteri stabiliti nella specifica normativa.

Tutte le nuove edificazioni, i nuovi ampliamenti o ristrutturazioni previste in zona agricola dovranno sottostare al Prontuario allegato sub A) alle presenti norme ed ai seguenti indirizzi progettuali:

- l'edificio deve essere di massimo due piani fuori terra;
- l'edificio deve inserirsi in modo coerente nel contesto urbanistico - ambientale, con particolare riferimento ai caratteri morfologici e tipologici del proprio intorno;
- deve essere preferito l'accorpamento all'edificio principale, salvo che lo stesso non incida negativamente nell'immagine dell'edificio;
- si deve favorire la conservazione e lo sviluppo di siepi e fasce alberate di collegamento e frangivento, ivi comprese aree a radura, costituite da formazioni vegetali a carattere permanente, tese a favorire la biodiversità e la complessità ambientale sia dal punto di vista ecologico che paesaggistico. Tali interventi vanno eseguiti nelle aree marginali o in quelle prossime ad infrastrutture, aree periurbane, corsi d'acqua ed alle fasce interne ai tratti arginati;
- prevedere la ricostituzione di ambienti di elevato significato paesaggistico e di riequilibrio ecologico ovunque ciò risulti compatibile con i caratteri pedoclimatici dei suoli e sia coerente con la trama territoriale dominante;
- prevedere che gli interventi edilizi contengano, tra gli elaborati progettuali, una valutazione ambientale paesaggistica che illustri la compatibilità degli interventi e le eventuali opere di mitigazione.

Le destinazioni d'uso ammesse in tali ambiti sono:

- agricola;
- residenziale;
- turistico ricettive ai sensi della L.R. 33/2002 e s.m.i.;
- attività di florovivaista nel rispetto della L.R. n. 19/1999.

Il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati in zona agricola deve risultare compatibile con i fabbricati del contesto circostante (ad esempio si ritiene non compatibile un cambio di destinazione d'uso parziale, da produttivo a residenziale, quando in una porzione viene mantenuta in attività la destinazione ad allevamento zootecnico).

In tutti gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso deve essere verificata la compatibilità reciproca tra insediamenti zootecnici e insediamenti residenziali. Ai fini della verifica delle distanze, si rinvia a quanto indicato nell'allegato B) "Indicazioni sui requisiti degli insediamenti zootecnici" delle presenti Norme Tecniche Operative.

ART. 34 - INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLO UNICO

Il PI assume, quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, i criteri stabiliti dal P.A.T.I. vigente, sono pertanto assoggettabili alla procedura dello sportello unico tutte le attività esistenti che di fatto operino nel territorio comunale.

Per i progetti di ampliamento delle attività produttive, in zona propria o impropria, che non si conformano alle indicazioni previste dal presente PI, ma si conformano ai criteri stabiliti dal P.A.T.I., l'Amministrazione Comunale può, motivatamente, procedere ai sensi di quanto previsto dall'art. 8 del D.P.R. 07.09.2010 n. 160.

Sono fatti salvi i procedimenti in corso.

Per i procedimenti che comportino variazione al P.A.T.I., si coordinano le procedure previste dall'art. 8 del D.P.R. 07.09.2010 n. 160 con quelle del P.A.T.I., secondo il combinato disposto dell'art. 14, ed art. 15 della L.R. 11/2004.