



# COMUNE DI ZUGLIANO

Provincia di Vicenza

**ORIGINALE**

<b>N°82</b> Reg. delib.	Ufficio competente SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO - EDILIZIA PRIVATA - ATTIVITA' ECONOMICA
----------------------------	---

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

<b>OGGETTO</b>	Piano di Lottizzazione "La Gardenia": adozione variante al comparto dei lotti 1 e 2.
----------------	--

Oggi **due** del mese di **settembre** dell'anno **duemilaventuno** alle ore 17:30, convocata in seguito a regolare invito si è riunita la Giunta Comunale così composta:

		Presenti/Assenti
MACULAN Sandro	SINDACO	P
FARRESIN Paola	VICESINDACO	P
BRAZZALE Franco	ASSESSORE	P
DALLE CARBONARE Davide	ASSESSORE	P
SARTORI Paola	ASSESSORE	P

5	0
---	---

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 97, comma 4 – lett a) del D. Lgs. n. 267/2000 il Segretario Comunale Broccardo Valentina.

MACULAN Sandro nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

IL SINDACO

premesse le formalità di legge, pone in trattazione l'argomento sopraindicato.

<b>OGGETTO</b>	Piano di Lottizzazione "La Gardenia": adozione variante al comparto dei lotti 1 e 2.
----------------	--

## Relazione il Sindaco

### Premesso che:

La Giunta Comunale con deliberazione n. 58 del 10.06.2013 ha approvato un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, denominato "La Gardenia", su richiesta dei sig.ri Mascotto Roberto e Mendo Anna Maria residenti a Zugliano, in qualità di proprietari delle aree circostanti la loro abitazione, e soggette ad un accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, identificato dal vigente P.I. con numero "12" nella porzione a ovest di via Ca' Nova, a Centrale.

Successivamente parte delle aree soggette al piano di lottizzazione sono state cedute rispettivamente ai seguenti acquirenti:

- al sig. Ciscato Mario le aree identificate al catasto al fg. 15 mapp.li 534,537, 538, 540, 542, 545, 546, 552, con atto notarile del 04.07.2013 n. 153.433 di rep. e n. 20.013 di racc. del dr. G. Carraro di Schio (Vi);
- al sig. Sperotto Armando le aree al fg. 15 mapp. 535, 539, 543, con atto notarile del 03.07.2013 n. 153.433 di rep. e n. 10.884 di racc. del dr. A. Antonucci di Bassano del Grappa (Vi).

Con il rilascio del Permesso di Costruire n. PC031/2013 del 02.07.2013, volturato il 22.10.2013 con prot. 13715 con i nuovi proprietari, è stato approvato il progetto esecutivo e autorizzata la realizzazione delle opere di urbanizzazione, iniziate in data 01.10.2013, con affidamento della direzione dei lavori all'arch. Federico Mojentale, con studio professionale a Zanè (Vi).

Con SCIA del 01.07.2014 e prot. n. 0008392 viene definita una variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. PC031/2013, con modifiche riguardanti in particolare l'arredo urbano e la segnaletica verticale concordate con l'ufficio tecnico comunale e con la polizia locale che il 08/08/2014 ha rilasciato parere favorevole prot. N.T.A. 288/2014/2, PR.3759.

L'incarico per il collaudo delle opere è stato affidato all'ing. Franco Vergeat, con studio tecnico a Schio (Vi).

In base alla Convenzione urbanistica, giusto atto notarile a firma del notaio Dr. G. Gallio in data 01.07.2013 al n. 125.733 di Rep. e n. 11.423 di Racc., registrato a Thiene (VI) il 24.07.2013 al n. 2054, serie 1T e trascritto a Schio il 24.07.2013 al n. 6628 di R.G. e n. 4933 di R.P., all'art. 3 la Ditta Attuatrice si è impegnata a realizzare a scomputo degli oneri e a cedere le aree e le opere di urbanizzazione primaria per un costo complessivo di € 177.067,09, come di seguito definite:

- strada di accesso al parcheggio di mq 88,00;
- aree a verde pubblico attrezzato di mq 419,00;
- aree a parcheggio pubblico di mq 571,00 ;
- segnaletica stradale ed ogni opera accessoria;
- reti di servizio (fognatura acque nere e acque meteoriche stradali, illuminazione pubblica, rete acquedotto, di distribuzione dell'energia elettrica, telefonica, di distribuzione del gas metano) come da indicazioni e prescrizioni degli enti gestori.

In data 26.01.2015, con Determinazione n.3/30 della Responsabile del Settore Pianificazione del Territorio, Edilizia Privata e attività Economiche veniva approvato il certificato di collaudo delle opere di Urbanizzazione;

I dati dimensionali del piano sono i seguenti:

- superficie catastale ambito di intervento mq 11.924
- superficie reale ambito di intervento mq 11.825
- superficie fondiaria mq 10.747
- volume edificabile (compreso fabbricato esistente) mc 10.642,5
- abitanti teorici insediabili n. 71
- standards pubblico a verde pubblico attrezzato mq 419
- standards pubblico a parcheggio pubblico mq 571

Attualmente le opere di urbanizzazione risultano ultimate e in discrete condizioni di manutenzione, anche se è rimasto da risolvere il problema dei dossi dissuasori che, seppure collaudati, risultano avere un'altezza non conforme al progetto e pertanto da adeguare.

All'interno dei lotti privati risulta costruito e agibile l'edificio ricadente sul lotto 4 ( a nord della lottizzazione), mentre l'edificio sul lotto 1 è allo stato di grezzo, mentre l'edificio sul lotto 2 era pre-esistente e non è stato oggetto di interventi. Il lotto 3 è ineditato.

### **Tutto quanto premesso**

Lo studio incaricato dal proprietario dei lotti 1 e 2, in data 08.4.2021 ha inoltrato una proposta di Variante al PdiL La Gardenia al fine di valutare la fattibilità tecnica di una modifica parziale ai lotti 1 e 2. Tale richiesta è motivata dal fatto che le esigenze di mercato sono molto cambiate rispetto a quando si è formato l'accordo urbanistico e c'è l'ipotesi che si possa costruire un fabbricato unitario che, pur mantenendo inalterato il volume urbanistico e quindi i quantitativi di standard pubblici, modifichi il numero di unità.

Dopo una prima analisi in giunta, in data 30.04.2021 i richiedenti hanno inoltrato, tramite professionista abilitato, la proposta di variante;

Il progetto presentato a firma dell'arch. Michela Massignan con studio tecnico a Thiene in Viale Divisione Julia, 35, è composto dai seguenti elaborati progettuali presentati in data 04.06.2021 rif. SUAP MSCRRT38C30L157M-28052021-1839 protocollo comunale n. 0006765, integrati in data 02/0/2021 e in data 31/08/2021 REP\_PROV\_VI/VI-SUPRO/0304935:

- Tavola P01: stato attuale sistemazione esterna;
- Tavola P02: stato attuale-sottoservizi;
- Tavola P03: stato futuro-sistemazione esterna (presentata in data 02.09.2021);
- Tavola P04: stato futuro- Sottoservizi ;
- Tavola P05: vincoli gravanti sull'area- stato di fatto;
- Tavola P06: Estratto di mappa catastale con individuazione comparto lotti 1 e 2;
- Tavola P07: Estratto di PI;
- Tavola 15: Planimetria progetto Allegata al PdiL La Gardenia Tavola 2 del PdiL depositato con evidenziati i lotti ora oggetto di variante;
- Tavola 16: Sottoservizi tavola riepilogativa Allegata al PdiL La Gardenia Tavola 4 del PdiL depositato con evidenziati i lotti ora oggetto di variante;
- Tavola 17: Sottoservizi di progetto Allegata al PdiL La Gardenia Tavola 5 del PdiL depositato con evidenziati i lotti ora oggetto di variante;
- Tavola 18: Sottoservizi di progetto Allegata al PdiL La Gardenia Tavola 6 del PdiL depositato con evidenziati i lotti ora oggetto di variante;
- Tavola 19: Sottoservizi di progetto Allegata al PdiL La Gardenia Tavola 7 del PdiL depositato con evidenziati i lotti ora oggetto di variante;
- Tavola 20: Sottoservizi di progetto Allegata al PdiL La Gardenia Tavola 8 del PdiL depositato con evidenziati i lotti ora oggetto di variante;
- Tavola 21: Sottoservizi di progetto Allegata al PdiL La Gardenia Tavola 9 del PdiL depositato con evidenziati i lotti ora oggetto di variante;

- Tavola 22: Sottoservizi di progetto Allegata al PdiL La Gardenia Tavola 10 del PdiL depositato con evidenziati i lotti ora oggetto di variante;
- Tavola 23: Sottoservizi di progetto Allegata al PdiL La Gardenia Tavola 11 del PdiL depositato con evidenziati i lotti ora oggetto di variante;
- Tavola 24: Sezioni di progetto Allegata al PdiL La Gardenia Tavola 12 del PdiL depositato con evidenziati i lotti ora oggetto di variante;
- Relazione tecnica illustrativa;
- Computo metrico estimativo;
- Norme tecniche di attuazione (estratto con modifiche proposte - presentata in data 31.08.2021);
- Bozza di Convenzione urbanistica (presentata in data 31.08.2021).

**CONSIDERATO** che l'istanza è intesa ad ottenere la sola variante allo strumento urbanistico, mentre in seguito sarà presentato il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, saranno in seguito acquisiti i pareri dagli Enti competenti a seguito della presentazione degli elaborati esecutivi di tali opere;

In considerazione di quanto sopra espresso, si propone alla Giunta Comunale di procedere all'adozione del piano di lottizzazione denominato "La Gardenia".

### LA GIUNTA COMUNALE

**VISTO** il progetto presentato dall'arch. Michela Massignan e descritto nella premessa;

**DATO ATTO** che per il rilascio del Permesso di Costruire per le modifiche alle opere di urbanizzazione saranno acquisiti i seguenti pareri di competenza dei seguenti Enti e Aziende erogatrici dei servizi;

**RICHIAMATO** l'art. 20 della L.R. 23.04.2004 n° 11 avente ad oggetto "*Procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano urbanistico attuativo*";

**VISTO** quanto disposto dall'art. 5 c. 13 della L. 12.07.2011 n. 106 di conversione del D.L. 13.05.2011 n. 70 per quanto attiene la competenza della Giunta Comunale in materia di approvazione dei piani attuativi;

**RICHIAMATO** il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico dell'Ordinamento degli Enti Locali" ed, in particolare, l'art. 48;

**VISTO** il parere di regolarità tecnica reso ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n° 267 dalla Responsabile del Settore ed il parere di regolarità contabile reso dalla Responsabile del Servizio Finanziario in quanto il presente provvedimento comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente derivanti dalla futura acquisizione al patrimonio del Comune di aree ed opere a titolo gratuito;

**CON** votazione unanime resa nei modi di legge

### DELIBERA

1. di adottare la variante ai lotti 1 e 2 del Piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato "*La Gardenia*" secondo gli elaborati progettuali a firma dell'arch. Michela Massignan con studio tecnico a Thiene in Viale Divisione Julia, 35, e composto dai seguenti

elaborati progettuali presentati in data 04.06.2021 rif. SUAP MSCRR38C30L157M-28052021-1839 protocollo comunale n. 0006765, integrati in data 02/0/2021 e in data 31/08/2021 REP\_PROV\_VI/VI-SUPRO/0304935:

- Tavola P01: stato attuale sistemazione esterna;
  - Tavola P02: stato attuale-sottoservizi;
  - Tavola P03: stato futuro-sistemazione esterna (presentata in data 02.09.2021);
  - Tavola P04: stato futuro- Sottoservizi ;
  - Tavola P05: vincoli gravanti sull'area- stato di fatto;
  - Tavola P06: Estratto di mappa catastale con individuazione comparto lotti 1 e 2;
  - Tavola P07: Estratto di PI;
  - Tavola 15: Planimetria progetto Allegata al PdiL La Gardenia Tavola 2 del PdiL depositato con evidenziati i lotti ora oggetto di variante;
  - Tavola 16: Sottoservizi tavola riepilogativa Allegata al PdiL La Gardenia Tavola 4 del PdiL depositato con evidenziati i lotti ora oggetto di variante;
  - Tavola 17: Sottoservizi di progetto Allegata al PdiL La Gardenia Tavola 5 del PdiL depositato con evidenziati i lotti ora oggetto di variante;
  - Tavola 18: Sottoservizi di progetto Allegata al PdiL La Gardenia Tavola 6 del PdiL depositato con evidenziati i lotti ora oggetto di variante;
  - Tavola 19: Sottoservizi di progetto Allegata al PdiL La Gardenia Tavola 7 del PdiL depositato con evidenziati i lotti ora oggetto di variante;
  - Tavola 20: Sottoservizi di progetto Allegata al PdiL La Gardenia Tavola 8 del PdiL depositato con evidenziati i lotti ora oggetto di variante;
  - Tavola 21: Sottoservizi di progetto Allegata al PdiL La Gardenia Tavola 9 del PdiL depositato con evidenziati i lotti ora oggetto di variante;
  - Tavola 22: Sottoservizi di progetto Allegata al PdiL La Gardenia Tavola 10 del PdiL depositato con evidenziati i lotti ora oggetto di variante;
  - Tavola 23: Sottoservizi di progetto Allegata al PdiL La Gardenia Tavola 11 del PdiL depositato con evidenziati i lotti ora oggetto di variante;
  - Tavola 24: Sezioni di progetto Allegata al PdiL La Gardenia Tavola 12 del PdiL depositato con evidenziati i lotti ora oggetto di variante;
  - Relazione tecnica illustrativa;
  - Computo metrico estimativo;
  - Norme tecniche di attuazione (estratto con modifiche proposte - presentata in data 31.08.2021);
  - Bozza di Convenzione urbanistica (presentata in data 31.08.2021).
2. di dare atto che la ditta richiedente è proprietaria del 100% delle aree ricadenti all'interno dell'ambito di intervento, che è costituito dai lotti 1 e 2, mentre per quanto riguarda le modifiche alla viabilità (abbassamento dossi e modifica parcheggi pubblici) le aree sono collegate funzionalmente all'intervento;
  3. di dare atto che, secondo quanto disposto dall'art. 2 dello schema di convenzione, il presente piano ha valore di progetto urbanistico, mentre per il progetto esecutivo ai fini del rilascio del permesso di costruire per la modifica alle opere di urbanizzazione sarà presentato successivamente;
  4. di precisare che, ai sensi di quanto indicato all'art. 20 c. 4 della L.R. 23.04.2004 n. 11, il piano non contiene disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive al fine di consentire la realizzazione degli interventi mediante Segnalazione Certificata di inizio attività – SCIA;

5. di conferire mandato al Responsabile del Settore di provvedere agli adempimenti previsti dalla vigente normativa, applicando la procedura di cui all'art. 20 della L.R. 11/2004 e s.m.i. ed in particolare, di depositare il piano adottato presso la Segreteria del Comune, dandone notizia mediante avviso pubblicato nell'Albo Pretorio del Comune e con la pubblicazione di manifesti;
6. di dare atto, altresì, che il presente provvedimento non comporta impegni di spesa o diminuzione di entrata in quanto le opere di urbanizzazione previste nel piano sono a carico della ditta proprietaria, giusto schema di convenzione allegato al progetto e sottoscritto dalla ditta proprietaria;
7. di dichiarare, altresì, il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. n° 267/2000 stante la necessità di dare seguito con tempestività a quanto previsto nello stesso.

I pareri, qualora espressi, sono stati sottoscritti digitalmente a norma di legge secondo quanto previsto dal D.Lgs 267/2000 art. 49 e art.147Bis sulla proposta numero 91 del 01-09-2021 ed allegati alla presente deliberazione.

<b>OGGETTO</b>	Piano di Lottizzazione "La Gardenia": adozione variante al comparto dei lotti 1 e 2.
----------------	--

Data lettura della presente delibera, viene approvata e sottoscritta

**IL SINDACO**  
**MACULAN Sandro**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i e norme collegate; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

**IL Segretario Comunale**  
**Broccardo Valentina**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i e norme collegate; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.