

## COMUNE DI ZUGLIANO

Ufficio: SETTORE PIANIFICAZIONE DEL  
TERRITORIO - EDILIZIA PRIVATA - ATTIVITA'  
ECONOMICA

### PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.54 DEL 08-05-2014

**Oggetto: PIANO DI LOTTIZZAZIONE "IL GELSO" RELATIVO ALL'ACCORDO N. 5 DEL VIGENTE P.I. IN VIA CA' NOVA A CENTRALE: PRESA D'ATTO CHE NON SONO PERVENUTE OSSERVAZIONI/OPPOSIZIONI E APPROVAZIONE VARIANTE N.1 ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL PIANO**

PARERE: Favorevole in ordine alla **regolarità tecnica**

Data: 09-05-14

Il Responsabile del servizio  
Dott.ssa POZZAN KETI

PARERE: Favorevole in ordine alla **regolarità contabile**

Data: 12-05-14

Il Responsabile del servizio  
Dott.ssa GOLIN MONICA

Trasmissione agli Uffici

Ufficio	Note	Copie	Data trasmissione
FINANZIARI - TRIBUTI			
SEGRETERIA			
SERVIZI ALLA POPOLAZIONE			
TECNICO LL.PP.			
URBANISTICA - COMMERCIO			

- IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

:

APPROVATA CON DELIBERAZIONE N° Reg. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_

**ASSENTI:** \_\_\_\_\_

## Relazione l'Assessore Zanin Osmar

Con delibera di Giunta n. 32 del 31/03/2014 è stata adottata la variante n. 1 alle opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione "Il Gelso", presentata a nome del sig. Bovo Sebastiano.

Il PdL "Il Gelso" è destinato ad un lotto residenziale in Via Ca' Nova a Centrale, approvato con delibera di Giunta n. 114 del 03.12.2012 in attuazione dell'accordo indicato con il n."5" nel vigente P.I. , e le cui opere di urbanizzazione, autorizzate con permesso di costruire n. PC005/2013 del 28.01.2013, sono state avviate il 11/03/2013.

Il progetto di variante sopra indicato è stato presentato dalla ditta attuatrice in data 24/02/2014 con prot.0002277, a firma del geom. Piergiorgio Cattelan con studio a Zugliano, ed è composto dai seguenti elaborati progettuali:

- Relazione tecnica
- Documentazione fotografica
- Computo metrico estimativo
- Tav. 1 estratti, mappa P.I. corografia
- Tav. 2 rilievo attuale con piano quotato
- Tav. 3 planimetria generale stato futuro con piano quotato
- Tav. 4 planimetria generale stato futuro con misure
- Tav. 4.1 planimetria generale con sovrapposizione
- Tav. 5 sezioni
- Tav. 6 reti tecnologiche: rete fognaria e rete idrica
- Tav. 7 reti tecnologiche: rete telefonica
- Tav. 7.1 reti tecnologiche: rete gas metano
- Tav. 8 reti tecnologiche: rete enel
- Tav. 8.1 reti tecnologiche: rete illuminazione pubblica e rete acque bianche
- Tav. 9 planimetria generale con reti tecnologiche
- Tav. 10 particolari costruttivi
- Tav. 11 segnaletica e triangolo di visibilità
- Tav. 12 planimetria con modifica dell'ambito di intervento
- Tav. 13 tavola con adeguamento alla legge 13

Per quanto concerne la progettazione del Piano approvato, si rammenta che, al momento della redazione dello strumento urbanistico, l'ultimo tratto di Via Ca' Nova che scende a sud da Centrale verso Thiene, era di proprietà privata, e pertanto per garantire l'accessibilità al terreno oggetto della lottizzazione "Il Gelso", l'Amministrazione Comunale con delibera di Giunta Comunale n. 113 del 12/09/2011 concesse al proprietario del terreno una servitù di passaggio temporanea su un fondo di proprietà comunale, costituita con atto notarile del 21/11/2011 n. 106.447 di repertorio del notaio C. Loretto di Thiene, per una durata di cinque anni, salva proroga autorizzabile con provvedimento motivato della Giunta Comunale qualora non fosse conclusa la vertenza giudiziaria con la ditta proprietaria della strada (ultimo tratto di Via Ca' Nova).

Successivamente, in data 22/04/2013, la strada in questione (ultimo tratto di Via Ca'Nova) fu acquisita al patrimonio comunale a titolo gratuito, con atto notarile n. 125.557 di repertorio del notaio G. Gallo di Thiene. Contestualmente venne, altresì, risolta la vertenza giudiziaria tra il Comune di Zugliano ed i proprietari della strada in questione.

In virtù dell'acquisizione al patrimonio comunale della strada, veniva a cessare la servitù di passaggio sopra descritta.

In questo mutato scenario il sig. Bovo Sebastiano che, nel frattempo, aveva presentato domanda di permesso di costruire per il fabbricato residenziale da erigere all'interno della Lottizzazione "Il Gelso", chiese di poter modificare l'accessibilità al lotto di proprietà dal lato nord, al lato ovest prospiciente il tratto di Via Ca' Nova di recente acquisizione comunale.

Tale soluzione progettuale era stata preventivamente valutata in modo favorevole dalla Giunta Comunale nella seduta del 15/04/2013, in quanto considerata tecnicamente fattibile e migliorativa per

l'eliminazione della servitù di passaggio dal fondo servente di proprietà comunale.

Con il permesso di costruire n. 014/2013 del 26/04/2013 la Responsabile del Settore autorizzava la costruzione del fabbricato con l'accesso al lotto dal lato ovest, meglio definito nella tav. 5 " *planimetria proposta di accesso carraio alternativo*", dando atto che, in virtù dell'acquisizione della strada al patrimonio del Comune " *non è più necessario accedere al lotto da nord come previsto dal piano di lottizzazione "Il Gelso"*" e prescriveva alla ditta attuatrice di predisporre una variante di adeguamento del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del Piano di lottizzazione "Il Gelso" .

La variante al Piano di lottizzazione "Il Gelso" adottata riguarda:

- l'eliminazione dell'accesso provvisorio lato nord del lotto verso la nuova strada comunale con conseguente eliminazione della servitù di passaggio autorizzata con delibera di Giunta Comunale n. 113 del 12.09.2011 ed indicata nell'atto notarile del 21.11.2011 n. 106.447 di repertorio del notaio C. Loretto di Thiene;
- in conseguenza del punto precedente, la diversa collocazione dei parcheggi e dell'area di manovra (inversione della posizione) necessaria per garantire contestualmente l'accessibilità al lotto e ai parcheggi pubblici nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada (mt 12,00 dall'intersezione);
- lo spostamento di un punto luce verso la strada in linea con la rete di illuminazione pubblica che interessa tutto il lato est di Via Ca' Nova;
- la diversa collocazione dei punti di allaccio delle reti dell'acquedotto, del gas metano e della telefonia in funzione della situazione attuale della strada e dei relativi sottoservizi,
- in relazione alle modifiche sopra indicate, l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione viene diminuito di 6.255,03 euro, in funzione dello spostamento dell'accesso carraio e degli allacci ad alcune reti tecnologiche. Tuttavia si rileva che, in ogni caso l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione indicato nel computo metrico estimativo pari ad euro 41.346,93 è superiore al valore tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria quantificati in euro 8.517,46 euro.

Non sono state modificate le superfici a standards urbanistici.

In relazione alla richiamata servitù di passaggio, il Sig. Bovo Sebastiano – ditta attuatrice - con comunicazione acquisita al protocollo comunale il 28/03/2014 prot. 0004080 ha espresso il proprio impegno ad eseguire la cancellazione della servitù di passaggio congiuntamente alla stipula dell'atto notarile di cessione al Comune delle aree a standards previste nella Convenzione Urbanistica. Inoltre, nella medesima comunicazione, il Sig. Bovo Sebastiano chiede di cedere al Comune, anziché vincolare ad uso pubblico, l'area a verde attrezzato di mq 40,00 prevista all'art. 5 della Convenzione con conseguente eliminazione dell'obbligo di manutenzione a proprio carico.

In considerazione di tale ultima richiesta, e rilevato che per le lottizzazioni confinanti è prevista l'acquisizione al demanio del Comune delle aree a verde attrezzato, si ritiene accoglibile la richiesta della ditta attuatrice perché, per il Comune, risulterebbe più agevole la gestione e la manutenzione di tutte le aree al fine di assicurare una manutenzione uniforme di tutto il verde attrezzato lungo via Ca' Nova .

La documentazione della variante adottata è stata predisposta in osservanza a quanto già valutato dalla Giunta Comunale il 15/04/2013, nonchè in base alle indicazioni istruttorie dell'ufficio tecnico comunale con gli elaborati previsti ai sensi degli art. 19 e 20 della L.R. 11/2004.

A corredo del progetto, risultano acquisiti agli atti i seguenti preventivi per la realizzazione delle reti tecnologiche a cura degli enti gestori:

- Ascopiave per la realizzazione della rete del gas metano datato 13.01.2014 prto. 1200126 e pervenuto al protocollo comunale il 20.01.2014 prot. 000712;
- AVS Alto Vicentino Servizi SPA per la realizzazione della rete di acquedotto datato 10.07.2013 n. 22021598/2013 e pervenuto al protocollo comunale il 24.02.2014 prot.

0002277.

Si ricorda che ai sensi dell'art. 5 della convenzione urbanistica sottoscritta, la ditta attuatrice si impegna a realizzare e a cedere gratuitamente al comune di Zugliano le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- allargamento stradale mq 20,00;
- marciapiedi mq 51,75;
- parcheggi mq 66,00.
- fognatura acque nere e meteoriche stradali;
- impianto di illuminazione pubblica;
- rete acquedotto;
- segnaletica stradale verticale e orizzontale;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete telefonica;
- rete distribuzione gas-metano

La ditta attuatrice si impegna altresì a vincolare ad uso pubblico l'area verde con manutenzione ordinaria e straordinaria a suo carico.

I dati dimensionali del piano (non variati) sono i seguenti:

- Superficie ambito di intervento	mq 1255,00
- Superficie ambito di intervento su area privata (edificabile)	mq 1162,00
- Superficie a verde pubblico da vincolare	mq 40,00
- Superficie a parcheggio pubblico da cedere	mq 66,00
- Superficie da destinare ad allargamento stradale e marciapiedi da cedere	mq 71,75
- Volume massimo realizzabile	mc 1162,00
- Rapporto di copertura territoriale	40%
- Altezza massima dei fabbricati	mt 7,00

Successivamente, a far data dal 08.04.2014 (compreso), il piano è stato depositato presso la Segreteria del Comune ed il relativo avviso, datato 07.04.2014 con prot. n. 00004526, è stato pubblicato all'Albo on-line, sul sito Internet del Comune nonché esposto in vari luoghi pubblici del Comune al fine di consentire ai proprietari degli immobili e a tutti gli interessati di presentare le proprie osservazioni.

Entro il termine utile non sono pervenute osservazioni né opposizioni, giusto referto di avvenuta pubblicazione della responsabile del settore Pianificazione del territorio, Edilizia Privata, Attività economiche in data 08.05.2014 prot. 0005985 allegato sub A).

Pertanto, in considerazione di quanto sopra espresso, si propone alla Giunta Comunale di approvare la variante al piano di lottizzazione denominato "il Gelso" redatta dal progettista geom. Piergiorgio Cattelan di Zugliano (Vi).

## **LA GIUNTA COMUNALE**

**SENTITA** la relazione dell'Assessore Zanin Osmar;

**VISTO** il progetto presentato dal geom. Piergiorgio Cattelan con studio a Zugliano (VI), descritto nella premessa;

**RICHIAMATA** la delibera di Giunta n. 114 del 03.12.2012 di approvazione del Piano di Lottizzazione "Il Gelso", e la delibera di Giunta n. 23 del 31.03.2014 di adozione della presente variante n. 1 al piano;

**ACQUISITO** il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale in data 11.03.2014 verbale n. 2.7;

**DATO ATTO** che sono confermati i pareri del progetto approvato con DCG n. 114 del 03.12.2012 e che sono stati acquisiti i seguenti preventivi per la realizzazione delle reti tecnologiche a cura degli enti gestori:

- Ascopiave per la realizzazione della rete del gas metano datato 13.01.2014 prto. 1200126 e pervenuto al protocollo comunale il 20.01.2014 prot. 000712;
- AVS Alto Vicentino Servizi SPA per la realizzazione della rete di acquedotto datato 10.07.2013 n. 22021598/2013 e pervenuto al protocollo comunale il 24.02.2014 prot. 0002277.

**RITENUTO** che l'istanza sia meritevole di accoglimento in considerazione della dimostrata fattibilità e dell'entità della variante che non modifica il dimensionamento degli standard pubblici di legge e gli obblighi della ditta attuatrice prescritti nella convenzione del piano;

**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 Legge 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 favorevole di regolarità tecnica reso ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n° 267 dalla Responsabile del Settore ed il parere favorevole di regolarità contabile reso dalla Responsabile del Settore Ragioneria e Tributi in quanto il presente provvedimento comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

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

## **DELIBERA**

1. di dare atto che ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/200, la variante n. 1 al piano di lottizzazione "*Il Gelso*" adottata con D.GC. n. 32 del 31.03.2014 è stata regolarmente depositata, con avviso esposto e pubblicato all'albo pretorio e sul sito internet del Comune di Zugliano, e che entro i termini di legge non sono pervenute osservazioni nè opposizioni come certificato dal referto di avvenuta pubblicazione della responsabile del settore Pianificazione del Territorio, Edilizia Privata, Attività Economiche in data 08.05.2014 prot. 0005985 allegato sub A;
2. di approvare la variante n. 1 al Piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato "*Il Gelso*" secondo gli elaborati progettuali depositati in data 24.02.2014 prot. 0002277 a firma del geom. Piergiorgio Cattelan con studio tecnico a Zugliano (Vi):
  - Relazione tecnica
  - Documentazione fotografica
  - Computo metrico estimativo
  - Tav. 1 estratti, mappa P.I. corografia
  - Tav. 2 rilievo attuale con piano quotato
  - Tav. 3 planimetria generale stato futuro con piano quotato
  - Tav. 4 planimetria generale stato futuro con misure

- Tav. 4.1 planimetria generale con sovrapposizione
  - Tav. 5 sezioni
  - Tav. 6 reti tecnologiche: rete fognaria e rete idrica
  - Tav. 7 reti tecnologiche: rete telefonica
  - Tav. 7.1 reti tecnologiche: rete gas metano
  - Tav. 8 reti tecnologiche: rete enel
  - Tav. 8.1 reti tecnologiche: rete illuminazione pubblica e rete acque bianche
  - Tav. 9 planimetria generale con reti tecnologiche
  - Tav. 10 particolari costruttivi
  - Tav. 11 segnaletica e triangolo di visibilità
  - Tav. 12 planimetria con modifica dell'ambito di intervento
  - Tav. 13 tavola con adeguamento alla legge 13;
3. Di dare atto che sono stati acquisiti e sono qui richiamati quale parte integrante del Piano i seguenti preventivi per la realizzazione delle reti tecnologiche a cura degli enti gestori:
- Ascopiave per la realizzazione della rete del gas metano datato 13.01.2014 prto. 1200126 e pervenuto al protocollo comunale il 20.01.2014 prot. 000712;
  - AVS Alto Vicentino Servizi SPA per la realizzazione della rete di acquedotto datato 10.07.2013 n. 22021598/2013 e pervenuto al protocollo comunale il 24.02.2014 prot. 0002277 ;
4. di dare atto che, in relazione a quanto dichiarato dalla ditta attuatrice con comunicazione acquisita al protocollo comunale in data 28/03/2014 prot. n. 0004080 ed in conseguenza dell'approvazione della presente variante al Piano di Lottizzazione "*Il Gelso*", viene a cessare la servitù temporanea di passaggio sul terreno di proprietà comunale (mappali 600 e 602 foglio 16) a favore dei mappali 575 e 577 foglio 16 di proprietà della ditta attuatrice;
5. di approvare la richiesta presentata dalla ditta attuatrice con comunicazione acquisita al protocollo comunale in data 28/03/2014 prot. n. 0004080 per l'acquisizione al patrimonio del Comune di Zugliano dell'area destinata a verde pubblico attrezzato della superficie di mq 40,00 indicata all'art. 5 della Convenzione Urbanistica sottoscritta con atto notaio Giovanni Rizzi di Vicenza in data 16/01/2013 rep. n. 114.931. In relazione a tale richiesta viene a cessare l'obbligo per la ditta attuatrice di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria del verde pubblico;
6. in relazione ai punti 4) e 5) precedenti, di conferire mandato alla Responsabile del Settore Pianificazione del Territorio, Edilizia privata, Attività economiche (ex Settore Urbanistica / Edilizia privata) di sottoscrivere l'atto notarile per:
- l'acquisizione gratuita al patrimonio del Comune delle aree ed opere indicate nella Convenzione Urbanistica sopra menzionata, nonché dell'acquisizione gratuita dell'area a verde pubblico attrezzato di mq 40,00 (in luogo della costituzione del vincolo di uso pubblico);
  - la cancellazione della servitù di passaggio provvisoria della durata di cinque anni a carico dei terreni di proprietà del Comune di Zugliano identificati catastalmente al foglio 16 mappali 600 e 602 e a favore dei terreni identificati catastalmente al foglio 16 mappali 575 e 577, indicata nell'atto notarile notaio Cornelio Loretto di Thiene in data 21/11/2011 rep. n. 106.447 poi riportata nell'atto notarile notaio Giovanni Rizzi di Vicenza in data 05/10/2011 rep. n. 113.558;
7. di dare atto che la ditta richiedente rappresenta il 100% della superficie territoriale, e che pertanto possiede i requisiti previsti ai sensi dell'art. 20 c. 6 della L.R 11/2004;

8. di conferire mandato alla Responsabile del Settore di provvedere agli adempimenti previsti dalla vigente normativa, in particolare, ai sensi di quanto disposto:
  - all’art. 20 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. di depositare gli elaborati della variante n. 1 al Piano approvata presso la Segreteria del Comune, dandone notizia mediante avviso pubblicato nell’Albo Pretorio del Comune;
  - all’art. 39 del D. Lgs. n. 33/2013 di pubblicare sul Sito Internet del Comune, nell’apposita sezione dedicata agli obblighi di Pubblicità e di Trasparenza, la delibera di approvazione e gli elaborati progettuali;
9. 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.

**Oggetto: PIANO DI LOTTIZZAZIONE "IL GELSO" RELATIVO ALL'ACCORDO N. 5 DEL VIGENTE P.I. IN VIA CA' NOVA A CENTRALE: PRESA D'ATTO CHE NON SONO PERVENUTE OSSERVAZIONI/OPPOSIZIONI E APPROVAZIONE VARIANTE N.1 ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL PIANO**

Pareri art. 49 – comma 1° – Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000

Parere: Favorevole in ordine alla **regolarità tecnica**

Data: 09-05-2014

Il Responsabile del servizio  
Dott.ssa POZZAN KETI

---

Parere: Favorevole in ordine alla **regolarità contabile**

Data: 12-05-2014

Il Responsabile del servizio  
Dott.ssa GOLIN MONICA