



COMUNE DI MUSSOLENTE  
PROVINCIA DI VICENZA

n. 134 di Registro

in data 22/11/2017

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

---

**OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE AL PARZIALE AL PIANO URBANISTICO  
ATTUATIVO DENOMINATO "PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO  
MUSSOLENTE - UMI 3**

---

L'anno **duemiladiciassette** il giorno **ventidue** del mese di **Novembre** alle ore **19:15** nella sala comunale, la Giunta Comunale si è riunita alla presenza dei signori:

NOMINATIVO	CARICA	PRESENTI	ASSENTI
MONTAGNER CRISTIANO	Sindaco	P	
FIETTA VALENTINA	Vice Sindaco	P	
FANTINATO SERGIO	Assessore	P	
DE MARCHI GIANNI	Assessore	P	
DONANZAN GIANLUCA	Assessore	P	

Presenti: 5 - Assenti: 0

Il Segretario Generale, Dott.ssa Chiara Perozzo, assiste alla seduta.

Il Sindaco, Cristiano Montagner, assume la presidenza e riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

**PREMESSO** che:

- il Comune di Mussolente è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato con conferenza di servizi decisoria del 23/04/2013;
- il Comune di Mussolente è dotato di Piano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 08/04/2014;
- con D.G.C. n. 31, del 16/03/1999, è stato adottato il Piano Particolareggiato del Centro di Mussolente (d'ora in poi PPCM);
- con D.C.C. n. 43, del 18/05/1999, è stato approvato il piano PPCM;
- con D.C.C. n. 14, del 16/02/2000 sono stati individuati i singoli comparti di intervento;
- con D.C.C. n. 11, del 03/02/2005 è stata approvata la prima variante al PPCM;
- con D.C.C. n. 4, del 07/02/2007, è stata approvata la seconda variante al PPCM;
- con D.G.C. n. 95, del 20/10/2011, è stata approvata la variante all'UMI 3 del PPCM;
- con riferimento alla variante approvata con D.G.C. 92/2011 in data 20/08/2012 è stata sottoscritta la convenzione urbanistica rep. 22358 del Notaio Grisogni Manetti di Bassano del Grappa;

**ACCERTATO** gli interventi previsti dalla variante 2011 all'UMI 3 non sono stati realizzati; lo stato dei luoghi evidenzia invece la presenza delle opere di urbanizzazione (strada di accesso, sottoservizi e aree a verde, con esclusione delle aree a parcheggio e verde realizzate con i precedenti titoli edilizi; le aree interessate e le opere sono state trasferite al patrimonio del Comune e sono identificate dalla particella catastale 540 del foglio 7;

**CONSIDERATO** che:

- in data 26/05/2017, al prot. REP\_PROV\_VI/VI-SUPRO0083856 del portale camerale, la Ditta ALCEMA s.r.l. - in liquidazione – c.f. 03258640246, ha depositato la domanda per eseguire modifiche variante all'UMI 3 del PPCM;
- l'area interessata dalla proposta di variante è localizzata in via Dante Alighieri, catastalmente identificata al foglio 7, particella 539 e 540, e classificata dal vigente P.I. come Z.T.O. D3.2/1;
- l'area non è gravata da vincoli di natura paesaggistica, monumentale, militare, idrogeologica e idraulica;

**RILEVATO** che la proposta di variante prevede la conferma dei volumi e delle destinazioni d'uso previsti dalla variante 2011, con variazioni nella localizzazione all'interno dell'UMI3; la viabilità esistente viene confermata e implementata insieme a una ridefinizione delle aree a standard (verde e parcheggio);

**DATO ATTO** che con delibera di Giunta Comunale n. 83 del 03/08/20017 è stata adottata la variante al Piano Particolareggiato Centro Mussolente – UMI 3 – ai sensi dell'art. 20 comma 1 della L.R. 11/2004 che, rispetto alla precedente soluzione progettuale prevede che:

- non sono previste modifiche al perimetro dell'ambito d'intervento originariamente approvato;
- sono state confermate le destinazioni d'uso previste (commerciale-direzionale-residenziale);
- rispetto alla variante “2011” sono confermate le superfici e volumi edificabili;
- viene prevista una diversa distribuzione delle superfici e dei volumi edificabili;
- sono ridefinite e ridistribuite le aree a standard (verde e parcheggio) unitamente alla realizzazione di ulteriori spazi di sosta a servizio dei nuovi edifici residenziali;
- i dati stereometrici previsti dalla proposta di variante e dalle precedenti modifiche approvate nel 2007 e nel 2011 sono riassunti nella tabella che segue:

Dati stereometrici	2007	2011	2017 (proposta in esame)
Volume residenziale	5.548 m <sup>3</sup>	5.547 m <sup>3</sup>	5.547 m <sup>3</sup>
Volume Terziario/Commerciale	11.650 m <sup>3</sup>	3.253 m <sup>3</sup>	3.523 m <sup>3</sup>
Parcheggio pubblico	2.559 m <sup>2</sup>	1760 m <sup>2</sup>	958 m <sup>2</sup>
Verde Pubblico	386 m <sup>2</sup>	372 m <sup>2</sup>	784 m <sup>2</sup>
Standard da monetizzare	442 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

**CONSIDERATO** che, nel valutare accoglibile la proposta di variante adottata con la predetta delibera di Giunta si sono formulate le seguenti prescrizioni:

- la pubblica illuminazione dovrà essere dotata di lampade con tecnologia led (basso consumo);
- la viabilità interna dovrà essere regolata con limiti di velocità non superiore a 30km/h, oppure venga adottata una soluzione “zona 10 km/h”;

- l'area verde/zona giochi a nord/est sia delimitata con una staccionata almeno per il lato est e nord;
- la pavimentazione dei marciapiedi sia realizzata con materiali diversi in relazione alla quota degli stessi; quelli a (rialzati o a quota stradale);
- lotto residenziale: se l'edificazione sui singoli lotti non avvenga sul confine (in aderenza) la distanza minima tra pareti finestrate è m 10, ovvero distanze minime tra pareti cieche previste dalle NTO del PI;
- l'altezza massima dell'edificio a destinazione commerciale non deve essere superiore a m 7,50, analogamente a quella prevista per il lotto residenziale;
- tutte le superfici dei posti auto siano realizzate con pavimentazione drenante;
- lungo lato sud siano poste a dimora alberature di medio e alto fusto;
- sui percorsi pedonali a est e ovest dell'area oggetto di edificazione residenziale siano poste a dimora della alberature;

**VISTO** che in data 05/09/2017 è stato pubblicato l'avviso di adozione della variante in argomento ai sensi dell'art. 20 comma 3 della L.R. 11/2004, e che nei termini di deposito non sono pervenute osservazioni od opposizioni;

**VISTO** che la ditta Alcema ha prodotto documentazione integrativa in data 14/09/2017 prot. n. 151120 SUAP e in data 16/10/2017 prot. n. 172280 SUAP, aggiornando la soluzione progettuale alle prescrizioni riportate nella delibera di Giunta Comunale n. 83/2017, allegando inoltre copia dei pareri degli Enti o Amministrazioni competenti ad esprimere il proprio parere sugli impianti tecnologici, sottoservizi e relativi allacciamenti alle reti esistenti;

**VISTI** i pareri di:

- Alto Trevigiano Servizi S.p.a. esprime parere tecnico favorevole con prescrizioni prot. n. 31865 del 29/08/2017;
- Telecom Italia S.p.a. prot. n. PNL065096 rif. 04/07/2017;
- e-distribuzione esprime parere favorevole prot. n. E-DIS-24/08/2017-0509294;
- parere della Polizia Locale con prescrizioni in data 28/08/2017;
- non è necessario acquisire parere della società Italgas S.p.a. sulla rete gas-metano in quanto tutti gli innesti saranno realizzati come semplici allacciamenti alla rete esistente;

**DATO ATTO** che, sulla scorta dei pareri acquisiti e della documentazione integrativa depositata in data 14/09/2017 dalla Ditta Alcema, si ritiene dover prescrivere quanto segue:

- in sede di progettazione delle opere da eseguire all'interno del lotto terziario-commerciale dovrà essere prevista, per tutti i veicoli, la possibilità di inversione di marcia per ritornare sulla viabilità principale;
- la variante in oggetto viene approvata con l'attuazione, per il lotto residenziale, dell'ipotesi distributiva n. 1 che si ritiene la più confacente in relazione anche alla disposizione degli accessi carrabili; dovranno di conseguenza essere rivisti l'art. 5 delle NTA e la Tav. R-04 (modifiche da apportare prima della sottoscrizione della convenzione);
- le NTA dovranno essere corrette nei seguenti punti:
  - art. 4: tutto il terzo punto sia riformulato come segue: *“la segnalazione certificata di agibilità, anche per singole unità immobiliari ultimate all'interno dei lotti privati, potrà essere depositata dal professionista abilitato solo dopo il collaudo delle principali opere di urbanizzazione da eseguire all'interno dell'ambito di intervento”*;
  - art. 5: la tabella 01 sia corretta nel numero di piani fuori terra e altezza massima, conformemente alle indicazioni in Tav. R-04; per il lotto residenziale sia indicata solo la tabella dell'ipotesi distributiva n. 1;
  - art. 6: al terzo capoverso aggiungere: *“L'insediamento di medie o grandi strutture di vendita rimane subordinata alla verifica dei requisiti in materia di commercio al dettaglio su area privata, disciplinata dalla Legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto", ovvero da successive modifiche ed integrazioni o da delibere di Giunta Regionale o Circolare della Regione Veneto”*;
  - art. 7: dopo le parole Codice Civile sia corretto come segue: *“...Codice Civile. Distanze inferiori a m. 10 sono ammesse solo tra pareti cieche che possono essere collegate tra loro con portico o pergolati o struttura a copertura piana”*;

**RITENUTO** quindi sussistere i presupposti per procedere all'approvazione della variante in argomento, adottata con delibera di G.C. n. 83/2017, introducendo le modifiche sopra elencate;

**VISTO** il vigente Piano degli Interventi;

**VISTI** gli articoli 20 e 21 della L.R. 11/2004;

## PROPONE

1. di approvare, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004, la variante parziale all'UMI 3 del PUA denominato "Piano Particolareggiato Mussolente Centro" sull'area individuata dal vigente P.I. come Z.T.O. D3,2/1, in via Dante Alighieri conformemente agli elaborati grafici redatti dall'Architetto Ivano Sebellin di San Zenone degli Ezzelini, che si compone dei seguenti elaborati come integrati e/o sostituiti in data 14/09/2017:

Nome	Nome Originale	Descrizione
03258640246-04052017-1210.004.PDF.P7M	10_RELAZIONE ILLUSTRATIVA.pdf.p7m	Relazione illustrativa del progetto
03258640246-04052017-1210.006.PDF.P7M	12_PRONTUARIO MITIGAZIONE AMBIENTALE.pdf.p7m	Relazione di conformità al Prontuario per la mitigazione ambientale
03258640246-04052017-1210.008.PDF.P7M	14_CAPITOLATO SPECIALE APPALTO.pdf.p7m	Capitolato e il preventivo sommario di spesa
03258640246-04052017-1210.010.PDF.P7M	01_TAVOLA 01 - ESTRATTI.pdf.p7m	Estratto del P.I. e Mappa
03258640246-04052017-1210.012.PDF.P7M	03-ELENCO CATASTALE DELLE PROPRIETA'.pdf.p7m	Planimetria catastale - elenco delle proprietà
03258640246-04052017-1210.013.PDF.P7M	04_TAVOLA 02 - RILIEVO CELERIMETRICO.pdf.p7m	Rilievo celerimetrico stato attuale
03258640246-04052017-1210.018.PDF.P7M	06_ALLEGATO GRAFICO VERIFICA IDRAULICA.pdf.p7m	Dimensionamento smaltimento acque meteoriche
03258640246-04052017-1210.019.PDF.P7M	06_Relazione Geologica BERNARDI.pdf.p7m	Analisi geologica
03258640246-04052017-1210.020.PDF.P7M	06_Verifica_IDR_ALCEMA.PDF.p7m	Dimensionamento smaltimento acque meteoriche
03258640246-04052017-1210.025.PDF.P7M	08_TAVOLA 05 - PLANIMETRIE DI VERIFICA.pdf.p7m	Planimetrie di verifica
03258640246-04052017-1210.026.PDF.P7M	17_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.pdf.p7m	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
02-RELAZIONE-PER-INTEGRAZIONE.pdf.p7m	02-RELAZIONE PER INTEGRAZIONE.pdf.p7m	Relazione Integrativa e chiarimento delle prescrizioni di cui alla delibera di G.C. n. 83/2017
03-NTA-AGGIORNATE.pdf.p7m	03-NTA - AGGIORNATE.pdf.p7m	Norme Tecniche di Attuazione aggiornate
04-ATS-ACQUEDOTTO-FOGNATURA.pdf.p7m	04-ATS ACQUEDOTTO FOGNATURA.pdf.p7m	ATS - Parere acquedotto e Fognatura acque nere
05-E-DISTRIBUZIONE.pdf.p7m	05-E-DISTRIBUZIONE.pdf.p7m	E-Distribuzione parere
06-TELECOM.pdf.p7m	06-TELECOM.pdf.p7m	TIM - Comunicazioni parere
07PREVENTIVO-DI-SPESA.PDF.p7m	07- PREVENTIVO DI SPESA.PDF.p7m	Preventivo di spesa aggiornato
08BOZZA-di-CONVENZIONE.pdf.p7m	08- BOZZA di CONVENZIONE.pdf.p7m	Schema di convenzione aggiornato
TAVOLA-R-03-DIMENSIONAMENTO-COMPLESSIVO-64.pdf.p7m	TAVOLA R-03 - DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO_64.pdf.p7m	Dimensionamento di progetto
TAVOLA-R-04-PLANIVOLUMETRICO-65.pdf.p7m	TAVOLA R-04 - PLANIVOLUMETRICO_65.pdf.p7m	Planivolumetrico
TAVOLA-R-06-PLANIMETRIA-CON-MATERIALI-67.pdf.p7m	TAVOLA R-06 - PLANIMETRIA CON MATERIALI_67.pdf.p7m	Segnaletica, arredo urbano e verde
TAVOLA-R-07-SEZIONI-ATTUALI-E-PROGETTO-68.pdf.p7m	TAVOLA R-07 - SEZIONI ATTUALI E PROGETTO_68.pdf.p7m	Sezioni stato attuale e di progetto
TAVOLA-R-08-PARTICOLARI-COSTRUTTIVI-SEZIONI-69.pdf.p7m	TAVOLA R-08 - PARTICOLARI COSTRUTTIVI SEZIONI_69.pdf.p7m	Particolari costruttivi – viabilità e verde
TAVOLA-R-09-ACQUEDOTTO-E-PUBBLICA-ILLUMINAZIONE-70.pdf.p7m	TAVOLA R-09 - ACQUEDOTTO E PUBBLICA ILLUMINAZIONE_70.pdf.p7m	Particolari costruttivi – acquedotto e pubblica illuminazione
TAVOLA-R-10-TELECOM-ENELGAS-METANO-71.pdf.p7m	TAVOLA R-10 - TELECOM - ENEL - GAS METANO_71.pdf.p7m	Particolari costruttivi – Enel, Telecom, gas-metano
TAVOLA-R-11-NERE-E-	TAVOLA R-11 - NERE E	Particolari costruttivi – rete acque nere e

1. di prescrivere, sulla scorta dei pareri acquisiti e della documentazione integrativa depositata in data 14/09/2017 dalla Ditta Alcema, quanto segue:
  2. in sede di progettazione delle opere da eseguire all'interno del lotto terziario-commerciale dovrà essere prevista, per tutti i veicoli, la possibilità di inversione di marcia per ritornare sulla viabilità principale;
  3. la variante in oggetto viene approvata con l'attuazione, per il lotto residenziale, dell'ipotesi distributiva n. 1 che si ritiene la più confacente in relazione anche alla disposizione degli accessi carrabili; dovranno di conseguenza essere rivisti l'art. 5 delle NTA e la Tav. R-04 (modifiche da apportare prima della sottoscrizione della convenzione);
  4. le NTA dovranno essere corrette nei seguenti punti:
    1. art. 4: tutto il terzo punto sia riformulato come segue: *“la segnalazione certificata di agibilità, anche per singole unità immobiliari ultimate all'interno dei lotti privati, potrà essere depositata dal professionista abilitato solo dopo il collaudo delle principali opere di urbanizzazione da eseguire all'interno dell'ambito di intervento”*;
    2. art. 5: la tabella 01 sia corretta nel numero di piani fuori terra e altezza massima, conformemente alle indicazioni in Tav. R-04; per il lotto residenziale sia indicata solo la tabella dell'ipotesi distributiva n. 1;
    3. art. 6: al terzo capoverso aggiungere: *“L'insediamento di medie o grandi strutture di vendita rimane subordinata alla verifica dei requisiti in materia di commercio al dettaglio su area privata, disciplinata dalla Legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto", ovvero da successive modifiche ed integrazioni o da delibere di Giunta Regionale o Circolare della Regione Veneto”*;
    4. art. 7: dopo le parole Codice Civile sia corretto come segue: *“...Codice Civile. Distanze inferiori a m. 10 sono ammesse solo tra pareti cieche che possono essere collegate tra loro con portico o pergolati o struttura a copertura piana”*;
5. di approvare lo schema di convenzione allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante;
6. di dare comunicazione dell'avvenuta approvazione alla Ditta attuatrice identificata in premessa;
7. di incaricare il Responsabile dell'Area Servizi Tecnici alla sottoscrizione della convenzione;
8. di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile stante l'urgenza, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.

## LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione così come sopra esposta;

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica reso dal responsabile del servizio interessato, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, così come modificato dall'art. 3, comma 1, lett. b) del D.L. 10 ottobre 2012, n. 174;

Dopo breve discussione d'intesa sull'argomento e ritenuto integrare il suddetto progetto di variante con la seguente ulteriore prescrizione: *si disponga la realizzazione di un attraversamento pedonale su Via Dante in corrispondenza dei gradini presenti in progetto e adiacenti all'area di parcheggio.*

Con voti unanimi favorevoli espressi nelle forme di legge;

## DELIBERA

- 1 di far propria la proposta di deliberazione nella sua formulazione integrale e con la seguente prescrizione ad integrazione: *“Si disponga la realizzazione di un attraversamento pedonale su Via Dante in corrispondenza dei gradini presenti in progetto e adiacenti all'area di parcheggio”*
- 2 di comunicare la presente deliberazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D. Lgs.vo 18/08/2000, n. 267;
- 3 di dichiarare, con separata ed unanime votazione favorevole espressa nelle forme di legge, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, stante l'urgenza di provvedere.

---

**OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE AL PARZIALE AL PIANO URBANISTICO  
ATTUATIVO DENOMINATO "PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO  
MUSSOLENTE - UMI 3**

---

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

**Il Sindaco**

**Cristiano Montagner**

Documento firmato digitalmente

(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

**Il Segretario Generale**

**Dott.ssa Chiara Perozzo**

Documento firmato digitalmente

(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)