

Reg. Delib. N. 48  
Prot. N.  
Seduta del 07/09/2011



**COMUNE DI MAROSTICA**  
Provincia di Vicenza

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**Originale**

**OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE N.1 AL PDL "MONTEGRAPPA" IN VIA  
MONTEGRAPPA**

L'anno duemilaundici, addì sette del mese di settembre alle ore 20.30, nella Sala Consiliare del Castello Inferiore, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, il Consiglio Comunale si è riunito sotto la presidenza del sig. Emanuel Cortese in qualità di Presidente del Consiglio.

N.	Cognome e Nome	P	A
1	SCETTRO Gianni	SI	
2	BERTAZZO Alcide		SI
3	BUCCO Simone	SI	
4	COSTA Mariateresa	SI	
5	MINUZZO Matteo	SI	
6	OLIVIERO Giuseppe	SI	
7	CUMAN Maria Angela		SI
8	CORTESE Emanuel	SI	
9	RUBBO Alessandro	SI	
10	TASCA Luca	SI	
11	BONAN Riccardo	SI	

N.	Cognome e Nome	P	A
12	DALLA VALLE Giovanni	SI	
13	MORESCO Ivan	SI	
14	VIVIAN Matteo	SI	
15	BERTACCO Lorenzo	SI	
16	ZAMPESE Pierantonio	SI	
17	GIRARDI Loris		SI
18	DINALE Duccio	SI	
19	BASSETTO Daniela	SI	
20	ZANFORLIN Valerio	SI	
21	MARCHIORATO Giuseppe Loris		SI

TOTALE

17	4
----	---

Partecipa Il Segretario Generale Francesca Lora

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a trattare l'argomento di cui in oggetto.

## **OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE N.1 AL PDL "MONTEGRAPPA" IN VIA MONTEGRAPPA**

Esce il l'assessore Bucco per il quale sussiste l'obbligo di astensione obbligatoria rilevata la correlazione diretta per specifici interessi (presenti n. 16).

Il Presidente passa la parola all'assessore all'Urbanistica I. Moresco che presenta la variante al piano di lottizzazione in oggetto.

Con domanda pervenuta il 19\04\2005 prot. 5966, la ditta B.C. srl di Breganze, rappresentata legalmente dal Sig. Piergiuseppe Bordignon residente in via Ponte Quarello 43 a Marostica, proprietario al 100% dei terreni catastalmente individuati alla sezione di Marostica, foglio 9 mapp.li 247, 581, 582, ha chiesto l'approvazione di un piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato "Montegrappa" a destinazione mista residenziale e commerciale, nell'area limitrofa al Piano di Recupero Politeama, successivamente adottato con deliberazione di Giunta Comunale n.18 del 28/02/2006 e approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 08/05/2006;

Con prot. 2280 del 10/02/2011 la ditta lottizzante ha presentato domanda per una variante relativa alle opere di urbanizzazione del piano di lottizzazione approvato;

Le modifiche richieste interessano, fra le altre cose, la realizzazione di una fontana, di una piazzetta pavimentata al posto del verde pubblico e altri aspetti di dettaglio come un diverso sistema di smaltimento delle acque meteoriche degli spazi pubblici, l'organizzazione delle aree di sosta e la pavimentazione dello spazio scoperto;

Alcune delle proposte di modifica presentate necessitano di una modifica/integrazione della convenzione urbanistica sottoscritta il 07/08/2006, atto n. rep. 170625 del notaio Fietta Giuseppe di Bassano del Grappa, al fine di porre sulla ditta lottizzante tutti gli oneri relativi ai miglioramenti proposti, mentre altri aspetti modificativi saranno oggetto di semplice permesso a costruire;

Con nota prot. 11116 del 29/06/2011 la ditta lottizzante e con nota prot. 11529 del 04/07/2011 il direttore dei lavori hanno dichiarato che le opere sinteticamente riassunte ai punti precedenti, sono già state realizzate e che pertanto sarà necessario procedere in sanatoria, all'atto del rilascio del permesso di costruire;

Arrivano i consiglieri: Girardi e Bertazzo (PRESENTI N. 18).

Il Presidente apre la discussione alle quale intervengono i seguenti consiglieri:

**Dinale:** *chiede se i progetti della piazzetta a nord sono stati presentati: ritiene che debba essere verificata la valorizzazione di questo spazio che è un filtro importante tra i due fabbricati. Ricorda che sul punto la commissione aveva impartito delle prescrizioni. Chiede se se ne sia tenuto conto e anche con che modalità è stato deciso non applicare la sanzione trattandosi di un intervento a sanatoria.*

**Moresco:** *conferma che i progetti di dettaglio non sono ancora arrivati mentre per la sanzione cita l'art. 37 comma 4 che individua le sanzioni su aumenti di volumi. Questa invece è per delle modifiche di superfici e viene applicata la legge 689/1981. Chiede al Segretario che chiarisca meglio questo aspetto.*

**Segretario:** *conferma l'applicazione dell'art. 380 e l'articolo citato nel provvedimento. Questo articolo stabilisce che la sanzione varia da 516 euro a alcune migliaia di euro e stabilisce come criterio di determinazione di questa sanzione un calcolo in relazione ai volumi realizzati. In questo caso non essendoci i volumi, la graduazione tra il minimo e il massimo verrà eseguita utilizzando i*

*criteri che sono indicati nella legge di depenalizzazione (legge 689). La determinazione della sanzione in questo caso verrà eseguita dal responsabile del procedimento.*

**Dinale:** *conferma aver compreso che la sanzione non verrà applicata con i criteri dell'art. 37 comma 4 ma con i criteri della legge 689.*

**Zanforlin:** *chiede se quanto richiesto in commissione è stato presentato nel dettaglio oppure no. Lo chiede perché, in caso contrario, si dà ulteriore fiducia a chi già ha eseguito delle irregolarità che devono essere sanate. Perché sanare senza dettagli? Che strumenti ha l'Amministrazione Comunale per imporre le migliori richieste dalla commissione urbanistica?*

**Moresco:** *al fine del rilascio del permesso di costruire in sanatoria verrà richiesto un progetto di dettaglio. Tale progettazione potrà essere presentata in commissione.*

**Zanforlin:** *invita ad una maggiore e concreta vigilanza per non dover intervenire e sanare un'altra volta.*

**Bertacco:** *la problematica affrontata è la dimostrazione dei limiti dell'area Politeama. È stata progettata e realizzata da due architetti che non hanno dialogato tra loro creando così problemi di natura estetica e architettonica. Alla lottizzante Callegari sono stati concessi volumi in più a fronte di monetizzazioni. E' la dimostrazione che le cose non fatte bene non portano beneficio. Ci deve essere una riflessione profonda sulle scelte fatte. E' un'area che andava riqualificata in modo diverso.*

Terminata la discussione, il Presidente chiede la dichiarazione di voto:

**Rubbo:** *voto favorevole*

**Dinale:** *dichiara l'astensione*

**Zanforlin:** *preannuncia l'astensione*

**Bertacco:** *preannuncia l'astensione.*

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione dell'assessore delegato;

Dato atto che le opere difformi sono sanabili;

VALUTATE ai fini della sanatoria le opere di cui sopra quali opere realizzate in parziale difformità dal permesso di costruire rilasciato, in base al DPR. 380\2001 (titolo IV, capo II "Sanzioni", art. 34, comma 2) e preso atto che alla particolare fattispecie di irregolarità in questione non è propriamente applicabile l'articolo 37 c. 4, che determina l'applicazione della sanzione da un minimo di € 516 a un massimo di € 5160 in relazione all'aumento di valore dell'immobile;

CONVENUTO quindi che il responsabile del procedimento nel determinare la sanzione ai sensi dell'articolo 37 c. 4 utilizzi con criterio di graduazione i principi di cui agli artt. 10 e 11 della Legge n.689 del 24\11\1981 e s. m., che quantificano la sanzione secondo proporzionalità;

SOTTOLINEATO altresì che la ditta lottizzante ha pavimentato lo spazio pubblico (parcheggio) in betonella al posto dell'asfalto in precedenza autorizzato, realizzando altresì una fontana, interventi che arricchiscono la qualità dello spazio esterno limitrofo al Cinema Teatro Politeama, valorizzandolo dal punto di vista sia dell'impatto visivo che della fruizione da parte della cittadinanza;

CONSIDERATO il necessario coordinamento relativo alla viabilità interna di distribuzione delle aree di sosta fra il limitrofo PdR Politeama e il PdL Motegrappa, in accordo con entrambe le ditte lottizzanti e in attuazione degli impegni assunti dalla ditta B.C.SRL di Breganze di cui all'atto d'obbligo prot. 14168 del 11/09/2003, ed evidenziato che finchè non saranno a disposizione dell'Amministrazione le aree di entrambe gli ambiti di intervento, il PdL Montegrappa dovrà realizzare una sistemazione temporanea della viabilità di distribuzione, così come indicata nella Tav. 12 depositata agli atti;

VISTA la documentazione depositata agli atti composta dagli elaborati di seguito elencati:

- Schema di convenzione
- Relazione tecnica
- Norme Tecniche di Attuazione
- Documentazione fotografica
- Particolare piazza e fontana
- Calcolo illuminotecnico
- Computo metrico Estimativo
- Dimensionamenti dei pozzetti perdenti
- Tav 1 Stato attuale - Planimetrie
- Tav 2 Progetto approvato – Standard urbanistici approvati
- Tav 3 Progetto di variante – Limiti di edificabilità
- Tav 4 Progetto di variante – Ipotesi di progetto schema piante e sezioni
- Tav 5 Progetto di variante – Ipotesi di progetto planivolumetrico
- Tav 6 Progetto di variante – Standard urbanistici
- Tav 6 A Progetto di variante – Particolari e sezioni area pubblica
- Tav 7 Progetto di variante – Reti tecnologiche fognature acque meteoriche e acque nere
- Tav 8 Progetto di variante – Reti tecnologiche rete metano e acquedotto
- Tav 8 A Progetto di variante – Reti tecnologiche rete metano posizione rete
- Tav 9 Progetto di variante – Reti tecnologiche rete Enel e Telecom
- Tav 10 Progetto di variante – Reti tecnologiche: illuminazione pubblica
- Tav 11 Barriere architettoniche – Aree ad uso pubblico – Legge n°503/86
- Tav 12 Progetto di variante – Viabilità temporanea
- Dichiarazioni prot. 11116 del 29/06/2011 e prot. 11529 del 05/07/2011 in merito allo stato di fatto delle opere

DATO ATTO che la domanda è stata presentata dalla totalità degli aventi diritto, così come previsto dall'art.20 comma 6 della L.R. 11/2004;

CONSIDERATO che la Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 08/06/2011 ha espresso parere favorevole all'adozione della variante;

PRESO ATTO che ai sensi dell'art. 48 del R.E.C. la Commissione Edilizia Integrata nella seduta del 07/07/2011 ha preso atto delle proposte di modifica e ha espresso il proprio parere di assenso alla variante;

VERIFICATO che la variante al piano di lottizzazione, ai sensi dell' art. 20 della L.R.11/2004, è stata adottata dalla Giunta Comunale con deliberazione n°94 del 07/07/2011, pubblicata dal 11/07/2011 al 21/07/2011, soggetta ad osservazioni per ulteriori 20 giorni fino a mercoledì 10 agosto 2011, durante i quali non sono pervenute osservazioni od opposizioni;

CONSIDERATO che il Comune è ora sprovvisto di PPA scaduto il 27/10/2003 e non è obbligato alla sua formazione fino alle disposizioni che interverranno in base alla nuova legge urbanistica regionale;

VISTA la L.R. 61/85;

VISTA la L.R. 23/99;

VISTI gli articoli 19, 20 della L.R. 11/2004;

ACQUISITI sulla proposta di deliberazione, il parere favorevole, espresso per quanto di competenza del responsabile dell'Area 4<sup>a</sup> Pianificazione - Sviluppo del Territorio e Tutela Ambientale ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs 267/2000, nonché il visto di conformità a leggi, statuto e regolamenti espresso dal Segretario Comunale ai sensi dell'art. 97, comma 2 del D.lgs 267/2000 e dall'art. 65 comma 3° del vigente statuto comunale.

A seguito di votazione espressa nelle forme di legge, con le seguenti risultanze proclamate dal Presidente:

Presenti votanti n. 18

Favorevoli n. 12

Contrari n. ==

Astenuti n. 6 (Bertacco, Zampese, Girardi, Dinale, Bassetto e Zanforlin)

### **DELIBERA**

1. di approvare la variante n.1 al Piano di Lottizzazione "MONTEGRAPPA", così come prevede l'art. 20 della L.R. 11/2004, costituita dai seguenti elaborati depositati agli atti:

- Schema di convenzione
- Relazione tecnica
- Norme Tecniche di Attuazione
- Documentazione fotografica
- Particolare piazza e fontana
- Calcolo illuminotecnico
- Computo metrico Estimativo
- Dimensionamenti dei pozzetti perdenti
- Tav 1 Stato attuale - Planimetrie
- Tav 2 Progetto approvato - Standard urbanistici approvati
- Tav 3 Progetto di variante - Limiti di edificabilità
- Tav 4 Progetto di variante - Ipotesi di progetto schema piante e sezioni
- Tav 5 Progetto di variante - Ipotesi di progetto planivolumetrico
- Tav 6 Progetto di variante - Standard urbanistici
- Tav 6 A Progetto di variante - Particolari e sezioni area pubblica
- Tav 7 Progetto di variante - Reti tecnologiche fognature acque meteoriche e acque nere
- Tav 8 Progetto di variante - Reti tecnologiche rete metano e acquedotto
- Tav 8 A Progetto di variante - Reti tecnologiche rete metano posizione rete
- Tav 9 Progetto di variante - Reti tecnologiche rete Enel e Telecom
- Tav 10 Progetto di variante - Reti tecnologiche: illuminazione pubblica
- Tav 11 Barriere architettoniche - Aree ad uso pubblico - Legge n°503\86
- Tav 12 Progetto di variante - Viabilità temporanea
- Dichiarazioni prot. 11116 del 29/06/2011 e prot. 11529 del 05/07/2011 in merito allo stato di fatto delle opere.

2. di stabilire che tutta l'area scoperta pavimentata in betonella sarà gravata di servitù di uso (o servitù) perpetua di uso pubblico, compresa la fascia di cm 80 intercorrente fra la zona di sosta dei veicoli e il portico;
3. di prendere atto della presenza di reti e di sotto servizi privati posizionati nell'area gravata di uso/servitù di uso pubblico;
4. di specificare che nel permesso a costruire in sanatoria delle opere di urbanizzazione, saranno date prescrizioni relative: alla realizzazione di pozzetti dissabbiatori o disoleatori per la conformità dello scarico delle acque di prima pioggia dello spazio pubblico nel sottosuolo;
5. di precisare che ai fini del ritiro del permesso a costruire in sanatoria delle opere di urbanizzazione dovrà essere presentata la progettazione di dettaglio della piazza retrostante il fabbricato principale con particolare riferimento all'arredo urbano (verde, panchine, ecc) e alla fruizione dello spazio pubblico, oltre che avvicinata al portico l'indicazione delle aree di sosta della fila di parcheggi previsti a sud della fontana, al fine di garantire una viabilità di distribuzione interna di mt. 6,00 lungo tutto il lato est del Cinema Teatro Politeama;
6. di stabilire che la quantificazione della sanatoria avverrà in applicazione dell'art. 34 del DPR. 380\2001 e degli artt. 10 e 11 della Legge 24\11\1981 e s. m. come illustrato in narrativa;
7. di stabilire che l'efficacia del piano di lottizzazione deliberata con DCC n. 24 del 08/05/2006 non viene modificata con l'adozione della presente variante.

Oggetto : APPROVAZIONE VARIANTE N.1 AL PDL "MONTEGRAPPA" IN VIA  
MONTEGRAPPA

### **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. approvato con D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Marostica, li 17/08/2011

Il Responsabile del Settore  
Urbanistica-Sviluppo Territorio  
Arch. Laura Carbognin

---

### **PARERE DI CONFORMITA'**

La deliberazione è conforme alle norme legislative, statuarie e regolamentari.  
Il presente parere è reso nell'ambito delle funzioni consultive e di assistenza agli organi dell'Ente, di cui all'art. 97, comma 2, del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267 e art. 65, comma 3, dello Statuto Comunale.

Marostica, li 01/09/2011

Il Segretario Generale  
Francesca Lora

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio  
Emanuel Cortese

Il Segretario Generale  
Francesca Lora

---

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune in data **27/09/2011** ed ivi rimarrà per la durata di 15 giorni consecutivi ai sensi del 1° comma dell'art. 124 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 (T.U.E.L.).

Il Funzionario Incaricato  
Claudia Campagnolo

---

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto SEGRETARIO GENERALE, visti gli atti d'ufficio

#### ATTESTA

che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune in data \_\_\_\_\_ e che contro la stessa non è stato presentato alcun ricorso.
- è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_ per decorrenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione, ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.
- è stata dichiarata immediatamente eseguibile.

Il Segretario Generale  
Francesca Lora

- 
- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Segretario                     | <input type="checkbox"/> Area 1^ Affari Generali                       |
| <input type="checkbox"/> Ufficio personale              | <input type="checkbox"/> Area 2^ Economico Finanziaria                 |
| <input type="checkbox"/> Servizi Sociali                | <input type="checkbox"/> Area 3^ Lavori Pubblici                       |
| <input type="checkbox"/> Servizi Demografici            | <input type="checkbox"/> Ufficio Progettazione                         |
| <input type="checkbox"/> C.e.d.                         | <input type="checkbox"/> Area 4^ Sviluppo del Territorio – Urbanistica |
| <input type="checkbox"/> Ufficio Cultura e Biblioteca   | <input type="checkbox"/> Vigili  |
| <input type="checkbox"/> Ufficio Segreteria e Contratti | <input type="checkbox"/> Protezione Civile                             |

Unione dei Comuni