



COMUNE DI CORNUDA

PROVINCIA DI TREVISO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "CÀ DELLE ROSE" IN VIA ROBERTO CHIARELLOTTI. PRONUNCIAMENTO SULLE OSSERVAZIONI ED APPROVAZIONE VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 20 COMMI 13 E 14 - L.R. 23.04.2004, N. 11

L'anno duemilaventiuno, il giorno **diciassette** del mese di **settembre** alle ore 09.00, nella sede Comunale, in seguito a convocazione disposta dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

| | | | Presenti | Assenti |
|---|------------------|-------------|----------|---------|
| 1 | Sartor Claudio | SINDACO | X | |
| 2 | Gallina Enrico | VICESINDACO | X | |
| 3 | Condio Erica | ASSESSORE | X | |
| 4 | Viviani Silvana | ASSESSORE | X | |
| 5 | Salogni Katuscia | ASSESSORE | X | |
| | | | 5 | 0 |

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Sig. **Spadetto Enzo**.

Il Sig. **Sartor Claudio** nella sua qualità di **Sindaco** assume la presidenza e, per aver constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta, passando alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto.

Immediatamente eseguibile: SI

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO

- che in data 10.08.2008 è entrato in vigore il PUA - Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "CA' DELLE ROSE" - Via San Valentino (ora Via Roberto Chiarellotto), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.36 del 16.07.2008;
- che con Permesso di costruire n. 2008-0156-00 del 25.08.2009, è stata approvata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel citato piano di lottizzazione, in attuazione degli accordi convenzionali sottoscritti con il Comune di Cornuda, giusta convenzione urbanistica notaio Barone/Cornuda rep. n. 53735 del 28.07.2011;
- che con Permesso di Costruire n. 2006-0171-02 del 01.04.2011 è stata autorizzata una prima variante sia alle opere di urbanizzazione che all'organizzazione distributiva delle volumetrie previste nei singoli lotti che compongono la lottizzazione;
- che trattandosi di lottizzazione solo parzialmente edificata, il vigente Piano degli Interventi individua l'ambito con le sigle "C2/5 - C2/6" e lo classifica come "ZTO C2 parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate", regolato dall'art.25 delle Norme Tecniche Operative -NTO;
- che in data 14.01.2021 prot.n. 529 i proprietari di sei dei sette lotti che compongono la lottizzazione hanno presentato una richiesta per l'approvazione di una 2' variante alla lottizzazione "Ca' delle Rose". La proprietà dei soggetti richiedenti la variante supera sia il 51% del valore degli immobili sulla base dell'imponibile catastale (reddito dominicale), sia il 75 % della superficie delle aree inserite nell'ambito d'intervento, in conformità a quanto previsto dall'art. 20 co. 6 della L.R. n.11/2004;
- che tale richiesta di variante, partendo dalla disponibilità dell'Amministrazione Comunale di cedere le aree a verde pubblico, propone di acquisire dal Comune due aree a parcheggio pubblico per meglio attuare la riorganizzazione proposta. A tal fine in data 09.06.2021 prot. n.7437 la parte privata ha depositato una proposta tecnico-economica completa della relativa garanzia sulla quale la Giunta Comunale, con deliberazione n. 59 del 08/07/2021, si è espressa favorevolmente fornendo indirizzi agli uffici comunali per la prosecuzione dell'iter di alienazione delle aree a parcheggio e per la loro riorganizzazione;
- che le aree pubbliche adibite a parcheggio, oggetto di cessione, sono così catastalmente identificate: Agenzia del territorio - Catasto Terreni - Fog. 12 :
 - mapp.n. 683 - mq. 30 - sem.arb. 2' - Rd. €. 0,26 - Ra. €. 0,13
 - mapp.n. 684 - mq. 40 - sem.arb. 2' - Rd. €. 0,34 - Ra. €. 0,18In merito alla loro alienabilità si è altresì pronunciato favorevolmente il Consiglio Comunale con delibera n.23 del 22.06.2021 (piano delle alienazioni e valorizzazioni);
- che, con propria deliberazione n. 60 in data 08/07/2021, la Giunta Comunale ha adottato la variante ai sensi dell'art.20 commi 13 e 14 della L.R. n.11/2004;
- che a seguito dell'adozione, con avviso prot n.9142 del 13.07.2021 l'Ufficio Urbanistica ha formalmente avviato le procedure di pubblicazione all'Albo Pretorio e nel sito web comunale, indicando il termine del 12.08.2021 per la presentazione di eventuali osservazioni;
- che entro il termine fissato è pervenuta una osservazione, assunta al protocollo comunale il 12.08.2021 al n.10460, con la quale viene segnalato un probabile errore di battitura riguardante l'indice di edificazione attribuito al lotto n.1 nella tabella di ripartizione dei volumi riportata nella citata deliberazione di Giunta Comunale n.60/2021;
- che per l'approvazione della presente variante al piano di lottizzazione non necessita acquisire il parere di enti superiori in merito ad aspetti sismici, idraulici, ed igienico-sanitari, in quanto le modifiche proposte non incidono sul dimensionamento del piano, né apportano variazioni alla pianificazione tali da richiedere approfondimenti tecnici particolari;
- che la L.R. n.11 del 23.04.2004 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", l'art.20 "Procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano urbanistico attuativo", recita:

- comma 13 - Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo entro il termine di efficacia del medesimo.
- comma 14 - Possono essere approvate varianti sottoscritte dai soli titolari delle aree incluse nella variante, purché le medesime non incidano sui criteri informativi del PUA secondo i parametri definiti dal piano degli interventi.

TUTTO CIO' PREMESSO

VISTO ed esaminato il progetto di variante n.2 al piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato "Cà delle Rose" in via Roberto Chiarellotto, presentato in data 14.01.2021 prot.n. 529 e riguardante l'ambito "C2/5 - C2/6" del vigente Piano degli Interventi, redatto dal geom. Paolo Gallina con studio tecnico in Montebelluna;

PRESO ATTO che le modifiche proposte con la richiesta di variante toccano alcuni aspetti di dettaglio del piano di lottizzazione a suo tempo convenzionato, e più precisamente:

1. modifica della posizione degli accessi carrai, a filo strada, anziché arretrati, in analogia a quanto ammesso dalle norme stabilite dal vigente Regolamento Edilizio (art.29 co.7) in vigore dal 29.05.2019;
2. modifica della posizione dell'accesso carraio al lotto n.2;
3. modifica normativa per riduzione distanza dalla strada nei lotti nn.1 e 2: da mt. 6 a mt. 5;
4. redistribuzione delle superfici e dei volumi ammissibili nei lotti n.2, 4, 5 e 6, senza modificare la complessiva capacità edificatoria della lottizzazione;
5. modifica di alcune opere di urbanizzazione (due aree a parcheggio pubblico da 30 + 40 = mq. 70 riposizionate in corrispondenza delle aree a verde, attualmente gravate da obblighi manutentivi a carico dei lottizzanti) e conseguenti modifiche alla cordonata;
6. aree verdi trasformate in parcheggi pubblici: 81 + 40 = mq. 121 con conseguente minor onere manutentivo a carico dei privati;
7. proposta di acquistare dal Comune le aree dove attualmente sono posizionate due aree a parcheggio pubblico, con la conseguente risagomatura dei lotti privati n.2, 4 e 5, senza variazione della capacità edificatoria complessiva;
8. modifiche ad alcuni aspetti regolati dalle Norme Tecniche puntuali della lottizzazione, senza variazione della capacità edificatoria complessiva;

DATO ATTO che per procedere all'esecuzione della modifiche alle opere di urbanizzazione, la ditta dovrà predisporre apposito progetto esecutivo e che eventuali prescrizioni inerenti alla sistemazione delle aree pubbliche saranno formulate in sede di approvazione, con riserva di ulteriori prescrizioni da impartire in corso di realizzazione;

VISTO che a seguito della citata osservazione, è opportuno procedere alla correzione dell'errore di battitura riguardante l'indice di edificazione del lotto n.1 (da 0,767 a 0,937) come più avanti riportato nella tabella della ripartizione dei volumi nei singoli lotti;

VISTO che a seguito dell'approvazione della presente variante la capacità insediativa dell'ambito non viene alterata in quanto la superficie complessivamente edificabile rimane di mq. 5.725 e la volumetria realizzabile rimane confermata in mc. 7.624;

VISTO che la variante prevede la modifica della dotazione dei seguenti standard da mq.481 (verde 298 + park 183) a mq.411 (verde 192 + park 219), in conseguenza dello spostamento di due aree a parcheggio pubblico che saranno riproposte in luogo di aree a verde pubblico, con una variazione di superfici come indicato nella seguente tabella:

| aree a standard in variante | | | | | |
|-----------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|------|
| mappale | Sup. VERDE attuale | VARIAZ. di progetto +/- | Sup. PARCHEGGIO attuale | VARIAZ. di progetto +/- | note |
| | mq. | | mq. | | |
| 678 | 217 | -25 | | +25 | |
| 680 | | | 113 | inv. | |
| 681 | 81 | -81 | | +81 | |
| 683 | | | 30 | -30 | |

| | | | | | |
|---------------|------------|-------------|------------|------------|------------|
| 684 | | | 40 | -40 | |
| somma | 298 | -106 | 183 | +36 | -70 |
| totale | 192 | | 219 | | 411 |

DATO ATTO che la modifica delle opere di urbanizzazione previste dalla presente variante, richiede la sottoscrizione di apposito atto d'obbligo con relativa garanzia in relazione al costo delle opere stesse e che, stante la limitata consistenza di lavori previsti, il collaudo sarà curato direttamente dall'Ufficio Tecnico Comunale - LL.PP.;

DATO ATTO che per ulteriori dati tecnici, l'organizzazione infrastrutturale dei lotti e la distribuzione plano-volumetrica, si rinvia agli elaborati della variante di Piano depositati in forma integrale agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale (Pratica n.2006-0171-03);

RICONOSCIUTO che il procedimento di approvazione della presente variante, ai sensi dell'art.20 della L.R. n.11/2004, prevede che, una volta decorso il termine per le osservazioni (scaduto il 12.08.2021) nei successivi 75 gg. (settantacinque giorni), la Giunta Comunale procede alla definitiva approvazione, previo pronunciamento in merito alle eventuali osservazioni-opposizioni presentate. Il piano attuativo entrerà in vigore 10 gg (dieci giorni) dopo la pubblicazione all'albo pretorio comunale on-line, del presente atto di approvazione;

VISTO che il Responsabile comunale dell'Ufficio Urbanistica ha attestato la conformità urbanistica alla L.R. n.11 del 23.04.2004 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", agli standards e alle norme tecniche operative del vigente P.I., in osservanza a quanto disposto dalla Circolare della Giunta Regionale del Veneto 25.03.1994 n. 6;

RICONOSCIUTO che la variante proposta non incide sui criteri informativi del PUA secondo i parametri definiti dal Piano degli Interventi e dall'art.11 delle NTO vigenti;

VISTO l'art. 48 del T.U.EE.LL. approvato con D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, sulla proposta di deliberazione è stato espresso parere favorevole per quanto concerne la regolarità tecnica da parte del Responsabile del servizio;

DATO ATTO che non è dovuto il parere di regolarità contabile in quanto trattasi di atto che non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrate;

AD UNANIMITÀ di voti favorevoli, espressi in forma palese

DELIBERA

1) di accogliere l'osservazione assunta al protocollo n.10460 del 12.08.2021 e conseguentemente procedere alla correzione dell'errore di battitura riguardante l'indice di edificazione del lotto n.1 (da 0,767 a 0,937) come di seguito riportato nella tabella della ripartizione dei volumi nei singoli lotti:

| Lotto | Sup. fondiaria | Variaz. +/- | Volume previsto | Variaz. +/- | Indice fondiario |
|---------------|-----------------------|--------------------|------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| | mq. | mq. | mc. | mc. | mc./mq. |
| 1 | 971 | -114 | 910 | -160 | 0,937 0,767 |
| 2 | 689 | +154 | 710 | +35 | 1,031 |
| 3 | 731 | Inv. | 850 | inv. | 1,163 |
| 4 | 630 | +16 | 800 | +45 | 1,27 |
| 5 | 893 | +14 | 1.449 | +92 | 1,623 |
| 6 | 1.045 | inv. | 2.048 | -12 | 1,96 |
| 7 | 836 | inv. | 857 | inv. | 1,025 |
| totale | 5.795 | +70 | 7.624 | Inv. | 1,316 (i.f. medio di zona) |

2) di approvare, ai sensi dell'art.20 - commi 1, 6 e 13 - della Legge Regionale n.11/2004, il progetto di variante n.2 al Piano di Lottizzazione denominato "CÀ DELLE ROSE" localizzato in Via Roberto Chiarellotto, presentato in data 14.01.2021 prot.n. 529, in premessa illustrato e depositato agli atti dell'Ufficio Tecnico (pratica n.2006-0171-03), composto dai documenti e dagli elaborati di seguito elencati:

| n. prog. | n° Tav | Descrizione |
|----------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Tav.1/2 | Grafici autorizzati – Estratti P.I. vigente, catastale, planimetria, dati progetto, foto |
| 2 | Tav.2/2 | Planimetria nuova disposizione – Planimetria di progetto, comparativa – dati di progetto |
| 3 | | Norme Tecniche di Attuazione (con evidenziate modifiche) |
| 4 | | Richiesta di variante con relazione tecnico illustrativa |
| 5 | | Dichiarazione – Atto unilaterale d'obbligo |
| 6 | | Proposta tecnico-economica con garanzia |

- 3) di dare atto** che la variante al piano attuativo in esame, risulta conforme alle vigenti normative tecnico-urbanistiche e non incide sui criteri informativi del PUA secondo i parametri definiti dal piano degli interventi e dall'art.11 delle NTO vigenti, come da dichiarazione datata 11.06.2021 del Tecnico Comunale;
- 4) di dare atto** che per l'approvazione della presente variante non si è reso necessario acquisire il parere di enti superiori in merito ad aspetti sismici, idraulici, ed igienico-sanitari, in quanto le modifiche proposte non incidono sul dimensionamento del piano, né apportano variazioni alla pianificazione tali da richiedere approfondimenti tecnici specialistici;
- 5) di dare atto** che in sede di predisposizione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, saranno acquisiti i pareri degli Uffici Comunali Lavori Pubblici e Polizia Locale e che eventuali prescrizioni saranno recepite prima dell'approvazione definitiva con riserva di ulteriori prescrizioni da impartire in sede di realizzazione;
- 6) di demandare** al responsabile dell'Area n.3 – Area Tecnica-Urbanistica – ogni successivo adempimento inerente alla attuazione della procedura di variante;
- 7) di dare atto** che, in merito all'alienabilità delle attuali aree a parcheggio contraddistinte catastalmente al Fog. 12 – mapp.nn. 683 e n.684 si sono pronunciati favorevolmente il Consiglio Comunale (con deliberazione n.23 del 22.06.2021) e la Giunta Comunale (con deliberazione n.59 del 08.07.2021);

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

RITENUTA l'urgenza di dare immediato seguito al presente provvedimento;

VISTO il quarto comma dell'art. 134 del T.U. EE.LL. approvato con D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

CON VOTI FAVOREVOLI UNANIMI, espressi in forma palese;

DELIBERA

- 1. di dichiarare** immediatamente eseguibile la presente deliberazione.

Il presente verbale viene così sottoscritto:

IL PRESIDENTE

*Sartor Claudio
(Firma acquisita digitalmente)*

IL SEGRETARIO COMUNALE

*Spadetto Enzo
(Firma acquisita digitalmente)*

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che, ai sensi dell'art. 124 del T.U.EE.LL. approvato con D.Lgs n. 267 del 18.08.2000, copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi

**L'INCARICATO DELLA
PUBBLICAZIONE**

(Firma acquisita digitalmente)

TRASMISSIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI

L'oggetto della presente deliberazione è inserito in elenco da trasmettersi ai capigruppo ai sensi dell'art. 125 del T.U. EE.LL. approvato con D.Lgs n. 267 del 18.08.2000.

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione, trascorsi **10** giorni dalla sopra indicata data di inizio pubblicazione, è **divenuta esecutiva per decorrenza dei termini** di cui all'art. 134 del T.U.EE.LL. approvato con D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000.

**L'INCARICATO
DELL'ESECUTIVITA'**

(Firma acquisita digitalmente)