

N. \_\_\_\_\_ prot

Reg. N ° 24

Data 11.04. 2008



## COMUNE DI CASSOLA

PROVINCIA DI VICENZA

### Deliberazione originale del Consiglio Comunale

OGGETTO:

Presa atto mancanza osservazioni e / o opposizioni ed approvazione della seconda variante, di iniziativa privata, al Piano Particolareggiato per area produttiva ubicata lungo la S.S. 47 a Nord del raccordo per l'uscita verso il Comune di Romano d'Ezzelino, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004. Proprietari: Dual Immobiliare s.r.l. e Sig. Bittante Fabio.

L'anno **duemilaotto** il giorno **undici** del mese di **aprile** alle ore **20.30 e segg.** nella sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto, convocato con appositi avvisi, si é riunito in seduta pubblica il Consiglio Comunale.

Alla I<sup>^</sup> convocazione in seduta ordinaria che é stata partecipata ai signori Consiglieri a norma di regolamento risultano all'appello nominale:

COGNOME E NOME	PRESENTE	ASSENTE	COGNOME E NOME	PRESENTE	ASSENTE
ALESSI WALTER	X		MAZZOCCO VALTER	X	
ANDRIOLLO PAOLO	X		MIOTTI EGISTO	X	
BATTAGELLO CARLO		XG	PAGNON PAOLO PIETRO		XG
BATTAGLIA AGOSTINO		XG	PASINATO ANTONIO	X	
BATTOCCHIO ANGELO	X		PETUCCO GIUSEPPE	X	
CARRAZZA PAOLO	X		TESSAROLO CELESTINA	X	
GOEGAN UGO	X		TESSAROLO MARCELLINO	X	
LORENZATO FRANCO	X		TONIOLO ALBERTO	X	
MANOCCHI SIMONE	X		TOSATTO DAVIDE	X	
MAROSO ALDO	X		ZILIO ADRIANO		XG
MARIN ELIODORO	X				
			Assegnati n. 21	In carica n. 21	Presenti n. 17

con la partecipazione dell'Assessore esterno **avv. Mantovani Piercarlo** Risultato che gli intervenuti sono in numero legale, assume la presidenza il **Sig.Pasinato Antonio** nella sua qualità di **SINDACO**. Assiste alla seduta il **Segretario Generale dott. Giuseppe Schiavone**

**Il Sindaco - Presidente** passa alla trattazione del punto di O.d.G. avente ad oggetto la presa atto mancanza osservazioni e / o opposizioni ed approvazione della seconda variante, di iniziativa privata, al Piano Particolareggiato per area produttiva ubicata lungo la S.S. 47 a Nord del raccordo per l'uscita verso il Comune di Romano d'Ezzelino, e cede la parola all'Assessore all'Urbanistica avv. Piercarlo Mantovani per una relazione sulla allegata proposta di deliberazione che si trascrive di seguito:

**OGGETTO:** *Preso atto mancanza osservazioni e/o opposizioni ed approvazione della seconda variante, di iniziativa privata, al Piano Particolareggiato per area produttiva ubicata lungo la S.S. 47 a Nord del raccordo per l'uscita verso il Comune di Romano D'Ezzelino, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004. Proprietari: Dual Immobiliare s.r.l. e Sig. Bittante Fabio.*

### **L'ASSESSORE PROPONENTE**

#### **PREMESSO CHE:**

- *con delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 10/06/2004 è stato approvato il Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica denominato “Piano Particolareggiato S.S. 47” ubicato a nord del raccordo per l'uscita verso il Comune di Romano D'Ezzelino, redatto dallo Studio Tecnico Ing. Sebastiano Petucco di Marostica;*
- *con delibera di Consiglio Comunale n. 19 in data 30/03/2007 è stata approvata una prima variante al progetto del “Piano Particolareggiato S.S. 47”, che era stata adottata con delibera di Giunta Comunale n. 181 del 12/12/2006; detta variante aveva per oggetto la modifica dell'impianto planialtimetrico e del progetto delle opere di urbanizzazione del PUA;*
- *VISTA la richiesta di approvazione della seconda variante al Piano Particolareggiato S.S. 47 pervenuta al Comune in data 07/12/2007, prot. n. 14.021, successivamente integrata, presentata da tutti gli aventi titolo sulle aree ricomprese entro il perimetro de PUA:*
  - *ditta Dual Immobiliare s.r.l. con sede a Cassola in via Garibaldi n. 48, proprietaria dei terreni catastalmente identificati al Foglio 9, mappali n. 72, 73, 74, 579 e 581;*
  - *sig. Fabio Bittante residente a Cassola in via Calibri n. 68, proprietario dei terreni catastalmente identificati al Foglio 9, mappali n. 54 e 152;*

#### **RILEVATO che:**

- *l'area interessata dal progetto del Piano Particolareggiato è classificata ZTO D3.2 ai sensi del PRG vigente, come recentemente modificato dalla D.G.R.V. 2764 in data 11/09/2007 (approvazione definitiva della Variante generale ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/1985), ed è principalmente soggetta agli artt. 121 e 123 delle NTA del PRG;*
- *la seconda variante ha per oggetto la modifica delle NTA del Piano Particolareggiato in adeguamento alle sopravvenute modifiche al PRG (modifica degli articoli 4, 5 e 7, aggiunta dell'art. 5bis, stralcio dell'art. 10) e la conseguente modifica allo schema di convenzione urbanistica relativamente al regime di proprietà delle aree per opere di urbanizzazione del Piano;*
- *ATTESO che il progetto della seconda variante, a firma dell'arch. Valter Luigi Fioravanzo di Romano d'Ezzelino, è composto dai seguenti elaborati:*
  - *Relazione tecnica*
  - *Modifiche delle Norme Tecniche di Attuazione*
  - *Modifiche della Convenzione urbanistica*
- *VISTO il parere dell'Ufficio Urbanistica in data 14/02/2008;*

- VISTO il parere della Commissione edilizia comunale riunitasi nella seduta del 18/02/2008;
- RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n° 25 del 22/02/2008 avente ad oggetto l'esame e l'adozione della seconda variante al Piano Particolareggiato in oggetto, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004;
- ACCERTATO che la procedura di deposito e pubblicazione della variante al Piano Particolareggiato presso la segreteria comunale, dal 26/02/2008 fino al 07/03/2008, prot. 2516, è avvenuta regolarmente;
- ACCERTATO altresì che nei venti giorni successivi al deposito e pubblicazione non sono pervenute opposizioni da parte dei proprietari degli immobili, nè sono pervenute osservazioni;
- RITENUTO di approvare la seconda variante al progetto del "Piano Particolareggiato SS 47 ubicato a Nord del raccordo per l'uscita verso il Comune di Romano d'Ezzelino" secondo i contenuti del progetto redatto dall'Arch. Valter Luigi Fioravanzo;
- VISTA la Legge Regionale n. 11/2004, in particolare l'art. 20;
- VISTO il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- VISTA la normativa statale e regionale in materia;
- VISTO lo Statuto Comunale;
- TUTTO ciò premesso;

### **PROPONE**

1. di prendere atto della mancanza di osservazioni e/o opposizioni e di approvare, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004, la seconda variante al progetto del "Piano Particolareggiato S.S. 47 ubicato a nord del raccordo per l'uscita verso il Comune di Romano d'Ezzelino", secondo il progetto redatto dall'arch. Valter Luigi Fioravanzo composto dai seguenti elaborati:
  - Relazione tecnica
  - Modifiche delle Norme Tecniche di Attuazione
  - Modifiche della Convenzione urbanistica
2. di dare atto che la seconda variante ha per oggetto la modifica delle NTA del Piano Particolareggiato in adeguamento alle sopravvenute modifiche al PRG (modifica degli articoli 4, 5 e 7, aggiunta dell'art. 5bis, stralcio dell'art. 10) e la conseguente modifica allo schema di convenzione urbanistica relativamente al regime di proprietà delle aree per opere di urbanizzazione del Piano;
3. di dare atto che la documentazione di progetto costituisce parte integrante della presente deliberazione;
4. di dare mandato all'Ufficio Urbanistica per ogni ulteriore atto consequenziale.

**L'Ass. Mantovani** relaziona brevemente sulla proposta di deliberazione:

**Mantovani**: si tratta soltanto del recepimento, all'interno delle norme della convenzione del Piano di Lottizzazione, di modifiche che sono intervenute a livello di Piano Regolatore Generale. A suo tempo, all'interno di questo piano le norme non erano state fatte in modo puntuale, conformi a quelle che erano allora le Norme Tecniche di Attuazione. Non è automatica la modifica all'interno del piano di quelle che sono le

Norme Tecniche di Attuazione, per cui si richiamano le Norme Tecniche di Attuazione, quelle in particolare in materia di integrazione della destinazione delle zone artigianali nel provvedimento più generale, quello approvato l'11 settembre 2007 dalla Giunta Regionale Veneta. Le modifiche riguardano questa integrazione: del cambio di destinazione d'uso. La domanda è stata presentata dai due proprietari dell'area. Non ci sono state osservazioni, ovviamente, non ci sono state opposizioni.

Aperta la discussione intervengono i Sigg. Consiglieri:

**Consigliere Petucco:** su questa questione mi pare che la variante sia di una semplicità incredibile. Si tratta semplicemente di adeguare alle norme del nostro regolamento. Abbiamo un capannone che viene catalogato come D3 commerciale...

**Assessore Mantovani:** da artigianale a commerciale.

**Consigliere Petucco:** io credo che tutti sappiamo della localizzazione di questa costruzione, di questo capannone; io la considero come localizzazione tra le più infelici come scelta di area che è posta proprio allo svincolo della superstrada nella zona dove ora sorge quel centro commerciale "Tosano & Company" che abbiamo a suo tempo osteggiato. Noi crediamo, abbiamo la convinzione che una saggia amministrazione del territorio non avrebbe mai dovuto consentire di realizzare ciò che è stato poi realizzato e i risultati sono poi sotto gli occhi di tutti. Sono convinto che si è trattato di una forzatura che non ha logica o almeno non ha alcuna logica sotto il profilo dell'interesse pubblico, parlo di interesse pubblico, non privato. Ora, dopo le note vicende che hanno interessato quella costruzione, quel progetto, si ritiene che si doveva quanto meno valutare la situazione salvaguardando l'interesse pubblico anche con una più attenta considerazione della classificazione dell'area. Si dirà: "Ma abbiamo adeguato alle Norme", però credo che una certa discrezionalità quando siamo in presenza di determinate situazioni potrebbe essere usata a vantaggio del pubblico. Comunque non ci sembra che la classificazione ad uso commerciale sia la più indovinata anche se magari la norma .. Ma le norme sono sempre volute dalle persone e non vengono prima le norme e dopo le persone, quindi prima dovremmo averci pensato in modo tale che certe cose non si possano realizzare.

Comunque la nostra valutazione di carattere oggettivo, credo che possa essere dichiarata di carattere oggettivo, cioè di opportunità di un certo insediamento con queste caratteristiche, è negativa.

**Consigliere Maroso:** due precisazioni soltanto. Il motivo per cui io voterò contrario - la norma lo prevede, quindi è un adeguamento - però fui già contrario, se ricordate, a questa osservazione "ristrutturazione delle zone produttive", che poi la Regione ha accolto, che nelle zone D3, come questa, toglieva il vincolo della percentuale di commerciale rispetto al produttivo. Non ero d'accordo perché mi pareva strano che in una zona cosiddetta mista potesse per regola esserci il 100% di commerciale o il 100% di produttivo, è stata una scelta perché è vicina ad una zona molto comoda per il traffico per cui può essere anche opportuno, però io fui contrario allora e per questo sarò contrario anche a questo adeguamento. La seconda osservazione che voglio fare è che c'è un altro pericolo secondo me, che a seconda di quale sarà la percentuale che via via può anche cambiare, penso, di commerciale rispetto al produttivo, dovrebbero aumentare anche gli standard e i parcheggi. Allora, poiché lì non c'è la possibilità comunque di avere uno standard di parcheggi pensando ad un 100% di commerciale, almeno vedendo la planimetria mi pare che sia impossibile, c'è il rischio che, purtroppo, avviene molto spesso che, per rispettare questi standard, si dichiara un 20% di commerciale quando poi si entra nel negozio e questo negozio anziché avere una area definita come commerciale di vendita e un'area a magazzino, di fatto poi quella definita come magazzino diventa area di vendita. Quindi, di fatto, risulta che sostanzialmente la vendita avviene in un'area molto più vasta rispetto a quella stabilita e, dunque, sottodimensionata come standard. Questa è un'ambiguità e

un rischio che effettivamente c'è e questa è un' altra motivazione per cui voterò contrario.

**Consigliere Miotti:** noi ci associamo a quello che è stato detto dai colleghi perché era la nostra falsariga che volevamo esporre anche noi altri. Però, tanto per precisare, questo cambio di destinazione d'uso, queste cose, non fanno altro, a nostro avviso, ma è anche logico, che far aumentare ancora notevolmente il traffico. Ormai è stato definito "il muro del pianto" quel mostro, quindi veramente andiamo a indebolire ancora quella che è la sicurezza, abbiamo già assistito a degli incidenti, quindi diventa sempre più pericolosa la cosa. È un prendere atto, va bene, possiamo anche dire che c'era la legge regionale che prevedeva questo, però, d'accordo con i colleghi, si poteva intervenire, è l'uomo che fa la legge e la legge può essere cambiata dall'uomo.

**Sindaco:** vorrei brevissimamente dire due cose: è l'uomo, che è lo stesso, che dovrebbe anche ricordare, però evidentemente quando si fanno giudizi superficiali o ragionamenti mostruosi si fa fatica non solo a ricordare, ma anche a ragionare. Primo: questa area è stata inserita durante l' Amministrazione antecedente al 1999, spero che questo venga registrato e che si ricordi. Il Sindaco dell'epoca o dell'epoca precedente, il Sindaco era un altro, l'Amministrazione non era questa, questa non era la maggioranza, semmai dai banchi di maggioranza all'epoca c'erano altri che poi sono diventati, diciamo così, colleghi della lista. Ma questo sarà oggetto, proprio perché bisogna ricordare ed avere memoria di informativa, che assieme all'altro argomento, noi abbiamo già avuto modo di farlo anche durante questa settimana, di iniziare, è solo l'inizio, faremo casa per casa in modo che la gente sappia che questa area è stata inserita non da questa Amministrazione. Per quanto riguarda poi il discorso degli standard, del vincolo del 50% è una norma di carattere generale che è stata inserita, quindi non è che si possano fare norme *ad personam*, sarebbe una cosa mostruosa. Per quanto riguarda gli standard, vivaddio, se una superficie è destinata ad attività commerciale all'ingrosso sarà destinata all'ingrosso, se è destinata a magazzino sarà destinata a magazzino, se è destinata al minuto sarà destinata al minuto, ma dovrà essere corredata dei relativi standard di parcheggio e di quant' altro! Non è che uno possa dire ..., perché se no si incorrerebbe in un abuso, mi pare che noi in questo momento stiamo approvando solo una norma. La parte che riguarda poi la parte esecutiva, del progetto esecutivo è un altro paio di maniche, e comunque dovrà essere rispettosa di quello che viene approvato stasera e soprattutto delle norme regionali in materia di parcheggio e di standard.

**Consigliere Maroso:** una breve replica, Sindaco. Non ho assolutamente parlato di improprietà per aver messo, definito quella zona. Ho parlato semplicemente di quando è stato fatto il cambio da D1 qual era, D2 anzi, mi pare, a D3; questa scelta è stata fatta da questa Amministrazione, non era assolutamente commerciale quella zona lì; questo voglio dire.

**Sindaco:** allora, giusto per essere puntuali, se lei va a vedere le norme dell' epoca: contenevano già le DI o le D che erano le attività commerciali. Prima in precedenza, le posso assicurare, c'era già l'attività commerciale inserita dentro l'ambito dell'attività artigianale. Comunque sia, torno a ribadire che la trasformazione – così siamo più precisi – da agricola in produttiva è stata di un'Amministrazione della quale non sono mai appartenuto né come Sindaco, né come maggioranza, chiaro? Pongo in votazione.

Non essendoci altri interventi **il Sindaco** mette ai voti la proposta di deliberazione ;

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione ad oggetto “Preso atto mancanza osservazioni e / o opposizioni ed approvazione della seconda variante, di iniziativa privata, al Piano Particolareggiato per area produttiva ubicata lungo la S.S. 47 a Nord del raccordo per l’uscita verso il Comune di Romano d’Ezzelino, ai sensi dell’art. 20 della L.R. 11/2004. Proprietari: Dual Immobiliare s.r.l. e Sig. Bittante Fabio. “ ( all. 1 ) ;

Visto lo Statuto Comunale ed il vigente regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale ;

Visto l’art. 9 della legge costituzionale 18 ottobre 2001 , n. 3 che, abrogando l’art. 130 della Costituzione ha fatto venir meno il controllo legittimità sugli atti degli enti locali;

Considerato che con legge regionale 14 gennaio 2003, n. 14 si è determinata la abolizione del Comitato Regionale di Controllo;

Acquisiti i pareri favorevoli di cui all’art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

La votazione espressa in forma palese per alzata di mano registra il seguente risultato :

**PRESENTI : 17**

**FAVOREVOLI: 12**

**CONTRARI: 5 ( Maroso – Petucco- Tessarolo Celestina – Miotti –Carrazza)**

### DELIBERA

**1) di prendere atto della mancanza di osservazioni e/o opposizioni e di approvare, ai sensi dell’art. 20 della L.R. 11/2004, la seconda variante al progetto del “Piano Particolareggiato S.S. 47 ubicato a nord del raccordo per l’uscita verso il Comune di Romano d’Ezzelino”, secondo il progetto redatto dall’arch. Valter Luigi Fioravanzo composto dai seguenti elaborati:**

**Relazione tecnica**

**Modifiche delle Norme Tecniche di Attuazione**

**Modifiche della Convenzione urbanistica**

**2) di dare atto che la seconda variante ha per oggetto la modifica delle NTA del Piano Particolareggiato in adeguamento alle sopravvenute modifiche al PRG (modifica degli articoli 4, 5 e 7, aggiunta dell’art. 5bis, stralcio dell’art. 10) e la conseguente modifica allo schema di convenzione urbanistica relativamente al regime di proprietà delle aree per opere di urbanizzazione del Piano;**

**3) di dare atto che la documentazione di progetto costituisce parte integrante della presente deliberazione;**

**4) di dare mandato all’Ufficio Urbanistica per ogni ulteriore atto consequenziale**

Quindi su proposta del Sindaco di rendere il presente atto immediatamente eseguibile

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con votazione espressa in forma palese per alzata di mano:

**PRESENTI:** 17

**FAVOREVOLI:** 12

**CONTRARI:** 5 ( Maroso – Petucco- Tessarolo Celestina – Miotti –Carrazza)

### **DELIBERA**

**Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art.134 comma 4° del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e succ. mod.**

Si dà atto che la registrazione integrale della seduta è conservata agli atti su nastro magnetico, a tutti gli effetti di legge documento amministrativo (art. 22 comma 2° Legge 241/1990) .