C O M U N E D I M U S S O L E N T E

PROVINCIA DI VICENZA

n. **108** di Registro in data 18/11/2026

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: ADOZIONE VARIANTE PARZIALE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENONIMATO "PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO MUSSOLENTE - UMI 3 (VARIANTE 2026)

L'anno **duemilaventisei** il giorno **diciotto** del mese di **novembre** alle ore **18:40** nella sala comunale, la Giunta Comunale si è riunita alla presenza dei signori:

COMPONENTI	CARICA	PRESENTI	ASSENTI
BONTORIN ELLENA	Sindaca	P	
FERRONATO MICHELE	Vice Sindaco	P	
SONDA DARIO	Assessore		AG
ZILIOTTO PAOLO	Assessore		AG
PATUZZI SILVIA	Assessora	P	

Presenti: 3 - Assenti: 2

Il Segretario Generale, Dott.ssa Chiara Perozzo, assiste in presenza alla seduta.
La Sindaca, Dott.ssa Ellena Bontorin, assume la presidenza e riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Documento amministrativo informatico, sottoscritto con firma digitale, ai sensi degli art. 20 e 23-ter del D.Lgs. n. 82/2005 in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del CAD

PREMESSO che:

- il Comune di Mussolente è dotato del Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato con verbale della Conferenza dei Servizi prot. n. 30141 del 23/04/2013;
- il primo Piano degli Interventi è stato successivamente approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 08/04/2014, a cui hanno fatto seguito:
  - prima variante approvata con delibera di C.C. n. 41 del 22/07/2015;
  - seconda variante approvata con delibera di C.C. 2 del 19/02/2016;
  - terza variante approvata con delibera di C.C. n. 33 del 28/07/2016;
  - quarta variante approvata con delibera di C.C. n. 30 del 30/09/2019;
  - quinta variante approvata con delibera di C.C. n. 26 del 10/05/2023;
  - sesta variante approvata con delibera di C.C. n. 51 del 30/10/2023;
  - settima variante approvata con delibera di C.C. n. 1 del 23/01/2025 e successiva delibera di C.C. n. 38 del 24/09/2025 (riadozione delle osservazioni n. 1 e 2);
  - ottava variante approvata con delibera di C.C. n. 34 del 30/07/2024;
  - nona variante approvata con delibera di C.C. n. 22 del 29/04/2025;
  - decima variante approvata con delibera di C.C. n. 11 del 19/02/2026;

DATO ATTO che, in merito al piano urbanistico in oggetto:

- il Piano Particolareggiato del Centro di Mussolente "P.P.C.M." - Area del Municipio – è stato approvato con la delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 29 aprile 1999;
- successivamente, con delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 21 febbraio 2000, il piano particolareggiato è stato suddiviso in tre comparti autonomi e funzionali separatamente realizzabili (comparto A, B e C).
- il suddetto Piano Particolareggiato è stato inoltre oggetto di alcune varianti delle quali si riportano gli estremi autorizzativi: delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 03 febbraio 2005; delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 07 febbraio 2007; delibera di Giunta Comunale n. 95 del 20 ottobre 2011;
- con delibera di Giunta Comunale n. 134 del 22/11/2017 è stata approvata la variante all'UMI 3 del PPCM (già delibere precedenti di adozione/approvazione dell'UMI 3, n. 31/1999, n. 43/1999, n. 14/2000, n. 11/2005, n. 4/2007, n. 95/2011);
- è stata sottoscritta la convenzione urbanistica in data 19/02/2018 Rep. n. 1201 Segretario Comunale per l'esecuzione delle opere in variante al Piano urbanistico attuativo in argomento;
- con determina n. 1238 del 18/11/2022 del Responsabile Area Urbanistica è stato approvato l'Atto di collaudo parziale tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione del PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO MUSSOLENTE - UMI 3;
- con atto Rep. n. 23656 e 23657 del 15/12/2022 Notaio M. Gambino è stata trasferita al Comune di Mussolente la proprietà delle aree e opere di urbanizzazione;
- con delibera di Giunta Comunale n. 71 del 05/06/2023 è stata approvata l'ultima variante all'UMI 3;

VISTO che in data 17/09/2026 prot. n. 439880 SUAP/SUE è pervenuta una nuova richiesta di variante al PUA UMI 3 ad oggetto "**Variante al piano urbanistico attuativo UMI 3 ai sensi dell'art. 20 della L.R. n.11 del 23 Aprile 2004**" presentata dai seguenti aventi titolo:

- Società L.M. Costruzioni Generali Srl con sede in Via San Rocco 71/A a Mussolente (VI) - P.I. 03567100247;
- F…...;
- P……;
- D……;
- C……;
- progettista della variante: ing. Marco Battocchio, con studio tecnico in Contra' Sasso Rosso, 19 - 36061 Bassano del Grappa (VI);

DATO ATTO che la nuova proposta di variante al PUA UMI 3 riguarda nello specifico:

- la variazione di destinazione d'uso all'interno del Lotto n. 9: da d'uso terziario-commerciale ad uso residenziale;
- all'interno del Lotto n. 9:
  - in luogo di un unico corpo di fabbrica come precedentemente approvato, sono previsti due distinti corpi di fabbrica (due fabbricati a blocco di n. 6 unità residenziali cadauno, per complessivi n. 12 nuovi alloggi);
  - l'aumento della volumetria edificabile da mc 3700 a mc 5590;

- l'edificazione mediante deposito di segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, ai sensi dell'art. 23 comma 1 lett. b) del DPR 380/2001 e s.m.i.;

ACQUISITO primo atto di indirizzo della Giunta Comunale con informativa n. 265 del 29/09/2026;

VISTO che sulla nuova proposta è stata richiesta documentazione integrativa con nota REP_PROV_VI/VI-SUPRO/0463829 del 01/10/2026, alla quale ha fatto seguito il deposito di documentazione con nota REP_PROV_VI/VI-SUPRO/0503357 del 23/10/2026, con nota REP_PROV_VI/VI-SUPRO/0528477 del 05/11/2026 e con nota REP_PROV_VI/VI-SUPRO/0531689 del 06/11/2026;

RILEVATO che le modifiche proposte possono essere accolte poiché:
- ai sensi dell'art. 15 della convenzione di lottizzazione Rep. 1201 del 19/02/2018 rogito Segretario comunale, il Comune ha già riconosciuto un credito edilizio di mc 8398, derivante dalla riduzione della cubatura operata con la precedente variante del 2017;
- parte del credito edilizio di mc 8398, ovvero mc. 447, è già stato assegnato al lotto terziario-commerciale con la variante al PUA approvata con delibera di G.C. n. 71/2023;
- l'aumento di volume da mc 3700 a mc 5590 (+mc 1890) risulta ammissibile vista la disponibilità del residuo credito edilizio di mc 7951 (8398 – 447);
- il rimanente credito edilizio somma quindi a mc 6061 (da aggiornare il registro crediti con la prossima variante n. 11 al P.I.);
- tenuto conto che il PUA UMI 3 è stato fino ad ora dimensionato con la previsione di insediamenti ad uso misto (residenziale, terziario e commerciale), con il cambio d'uso in progetto in tutto il comparto viene ammessa la sola destinazione d'uso residenziale;
- la dotazione a standard esistente (opere di urbanizzazione collaudate e cedute al patrimonio comunale nel dicembre 2022) risultano quindi dimensionate per un maggiore carico urbanistico;
- sono stati prodotti planimetrie generali quotate, schemi plani-volumetrici, descrizione della tipologia di edifici e loro caratteristiche costruttive e indicazione dei materiali, al fine della corretta applicazione di quanto disposto dall'art. 23 comma 1 lett. b) del DPR 380/2001 e s.m.i. per subordinare le nuove costruzioni (nel Lotto n. 9) a SCIA in alternativa al permesso di costruire;
- in applicazione a quanto disposto dall'art. 9 del D.M. 1444/68, art. 2bis del DPR 380/2001 e art. 8 comma 4bis della L.R. 4/2015, e differentemente da quanto indicato all'art. 20 comma 2 delle NTO del PI vigente, sono ammesse distanze inferiori a quelle regolamentari nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche;
- le opere edilizie previste (modifiche alle oo.uu. esistenti) sono da ritenersi minimali e non inficiano nel complessivo la dotazione minima delle opere di urbanizzazione che sono già state collaudate e cedute;

VERIFICATO che, rispetto al PUA approvato con delibera di Giunta Comunale n. 71 del 05/06/2023, con la presente variante:
- non sono previste modifiche al perimetro dell'ambito d'intervento originariamente approvato;
- rimane inalterato quanto previsto nei lotti da n. 1 a n. 8 (uso residenziale);
- sono confermate le superfici e volumi edificabili come già approvato, anche mediante utilizzo del credito edilizio come da convenzione urbanistica Rep. 1201/2018;
- non sono previste modifiche ai dati stereometrici già assentiti;

RITENUTO che la variante in trattazione rende comunque necessario integrare i contenuti della convenzione urbanistica rep. 1201 del 19/02/2018 Segretario Comunale, al fine di regolamentare le modifiche alle opere di urbanizzazione richieste, l'utilizzo di parte del credito edilizio (cfr. art. 15 della convenzione) per aumento del volume edificabile all'interno del Lotto n. 9, e quant'altro sopra descritto, come da schema di "atto integrativo" prodotto;

CONSIDERATO che la richiesta di variante depositata in data 17/09/2026, e successive integrazioni, si compone degli elaborati di seguito indicati:
- Tav. R-01.2: Estratti (luglio 2026);
- Tav. R-04.2: Planivolumetrico, dimensionamento UMI 3 (novembre 2026);
- Tav. R-06.2: Planimetria di progetto (novembre 2026);
- Tav. R-06A: disposizioni tipologiche formali e costruttive – art. 23 comma 1 lett. b) el DPR 380/2001 (ottobre 2026);

- Tav. R-07: Sezioni stato approvato e di progetto (novembre 2026);
- Bozza atto integrativo e modificativo di convenzione urbanistica (novembre 2026);
- Relazione tecnica illustrativa (ottobre 2026);
- Relazione integrativa (novembre 2026);
- NTA aggiornate (ottobre 2026);
- Modulo di identificazione del P/P/P/I/A rispetto al campo di applicazione della Vinca (luglio 2026);
- Computo metrico estimativo delle opere da completare (ottobre 2026);

VISTO che, come indicato nella determina n. 1238 del 18/11/2022 del Responsabile Area Urbanistica di approvazione dell'Atto di collaudo parziale tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione del PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO MUSSOLENTE - UMI 3:

- rimangono da eseguire alcune opere: manto di finitura stradale, completamento verde, e sistemazione segnaletica, che saranno oggetto di una visita futura alla loro ultimazione, con conseguente verbale di chiusura all'attuale collaudo;
- le opere / aree sopra indicate sono individuate nella planimetria allegata all'atto di collaudo parziale;
- che quanto indicato ai punti precedenti resta a carico della ditta lottizzante;

VISTA la relazione tecnica a firma del Responsabile Area Urbanistica in data 09/11/2026;

ACQUISITO il parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio in data 11/11/2026 n. 7/1;

RITENUTO quindi sussistere i presupposti per procedere all'adozione della variante depositata in data 17/09/2026 prot. n. 439880 SUAP/SUE al Piano Urbanistico Attuativo UMI 3;

VISTO il vigente Piano degli Interventi;

VISTO che le modifiche proposte non risultano in contrasto con il PI vigente;

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

PROPONE

1. le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2. di adottare la variante parziale all'UMI 3 del PUA denominato "Piano Particolareggiato Mussolente Centro", ai sensi dell'art. 20, comma 1, della L.R. 11/2004 e s.m.i., che interessa l'ambito territoriale individuato dal vigente P.I. come Z.T.O. D3.2/1 in via Dante Alighieri, conformemente agli elaborati grafici redatti dall'Ing. Marco Battocchio di Bassano del Grappa, pervenuta in data 17/09/2026 prot. n. 439880 SUAP/SUE e successive integrazioni;

3. di dare atto che la variante al Piano Urbanistico Attuativo in argomento si compone di n. 11 elaborati progettuali come modificati ed integrati;
   - Tav. R-01.2: Estratti (luglio 2026);
   - Tav. R-04.2: Planivolumetrico, dimensionamento UMI 3 (novembre 2026);
   - Tav. R-06.2: Planimetria di progetto (novembre 2026);
   - Tav. R-06A: disposizioni tipologiche formali e costruttive – art. 23 comma 1 lett. b) el DPR 380/2001 (ottobre 2026);
   - Tav. R-07: Sezioni stato approvato e di progetto (novembre 2026);
   - Bozza atto integrativo e modificativo di convenzione urbanistica (novembre 2026);
   - Relazione tecnica illustrativa (ottobre 2026);
   - Relazione integrativa (novembre 2026);
   - NTA aggiornate (ottobre 2026);
   - Modulo di identificazione del P/P/P/I/A rispetto al campo di applicazione della Vinca (luglio 2026);
   - Computo metrico estimativo delle opere da completare (ottobre 2026);

4. di dare atto che, rispetto al PUA approvato con delibera di Giunta Comunale n. 71 del 05/06/2023, con la presente variante:
   - non sono previste modifiche al perimetro dell'ambito d'intervento originariamente approvato;

- rimane inalterato quanto previsto nei lotti da n. 1 a n. 8 (uso residenziale);
- sono confermate le superfici e volumi edificabili come già approvato, anche mediante utilizzo del credito edilizio come da convenzione urbanistica Rep. 1201/2018;
- non sono previste modifiche ai dati stereometrici già assentiti;

5. di dare atto inoltre che la variante in trattazione rende comunque necessario integrare i contenuti della convenzione urbanistica rep. 1201 del 19/02/2018 Segretario Comunale, al fine di regolamentare le modifiche alle opere di urbanizzazione richieste, l'utilizzo di parte del credito edilizio (cfr. art. 15 della convenzione) per aumento del volume edificabile all'interno del Lotto n. 9, e quant'altro sopra descritto, come da schema di "atto integrativo" prodotto;

6. di dare atto che, come indicato nella determina n. 1238 del 18/11/2022 del Responsabile Area Urbanistica di approvazione dell'Atto di collaudo parziale tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione del PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO MUSSOLENTE - UMI 3, rimane in carico della ditta lottizzante l'esecuzione delle opere da ultimare (rif. collaudo opere depositato in data 08/11/2022 prot. n. 13347);

7. di provvedere, conformemente alle indicazioni dell'art. 20 della L.R. 11/2004 e s.m.i., al deposito del P.U.A. adottato per 10 giorni; dell'avvenuto deposito verrà data notizia mediante avviso pubblicato nell'Albo pretorio del comune e mediante l'affissione di manifesti. Nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni;

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 dei servizi interessati, 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 non essendovi da registrare alcuna osservazione e/o integrazione alla suddetta proposta;

Con voti unanimi favorevoli espressi nelle forme di legge;

D E L I B E R A

1 di far propria la proposta di deliberazione nella sua formulazione integrale, ovvero senza alcuna modificazione od integrazione;

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.

Documento amministrativo informatico, sottoscritto con firma digitale, ai sensi degli art. 20 e 23-ter del D.Lgs. n. 82/2005 in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del CAD

OGGETTO: ADOZIONE VARIANTE PARZIALE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENONIMATO "PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO MUSSOLENTE - UMI 3 (VARIANTE 2026)

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

La Sindaca
Dott.ssa Ellena Bontorin
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.)

Documento amministrativo informatico, sottoscritto con firma digitale, ai sensi degli art. 20 e 23-ter del D.Lgs. n. 82/2005 in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del CAD