COMUNE DI MALO
PROVINCIA DI VICENZA

Proposta di deliberazione del Consiglio Comunale N. 68 del 13/12/2022

Settore: EDILIZIA PRIVATA – PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Oggetto:	ADOZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "ZONA C2.3 N. 8 VIA PASUBIO" IN VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) AI SENSI DELL'ART. 20, COMMA 8 TER DELLA L.R. 11/2004.

Il Presidente richiama l'attenzione del Consiglio Comunale sugli obblighi di astensione previsti all'art. 78 del D.Lgs. 267/2000 "doveri e condizione giuridica degli Amministratori Locali", il quale dispone, ai commi 2 e 4:

2. Gli amministratori di cui all'articolo 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado.

4. Nel caso di piani urbanistici, ove la correlazione immediata e diretta di cui al comma 2 sia stata accertata con sentenza passata in giudicato, le parti di strumento urbanistico che costituivano oggetto della correlazione sono annullate e sostituite mediante nuova variante urbanistica parziale. Nelle more dell'accertamento di tale stato di correlazione immediata e diretta tra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini è sospesa la validità delle relative disposizioni del piano urbanistico.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il Comune di Malo è dotato di Piano Regolatore Comunale composto da:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e Rapporto Ambientale relativo al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), così come approvato ai sensi dell'art.14 della L.R. 23/04/2004 n. 11 dalla Giunta Regionale Veneto con delibera n. 2549 del 02/11/2010 e successiva variante n. 1 per l'adeguamento alle disposizioni di cui alla L.R. n. 14/2017 ai fini del contenimento del consumo di suolo, approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 15 del 12/05/2020;
- Terzo Piano degli Interventi (P.I.) - Fase di Adeguamento approvato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 23/04/2004 n. 11, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 24/06/2021;

Vista la proposta di Piano di lottizzazione denominato "C2.3 n. 8 via Pasubio", presentata in data 12/04/2022 (n. 0156909 prot. SUAP), dalla Ditta ASPIAG SERVICE S.R.L., dal Sig. Grendene Silvano, dal Sig. Grendene Santo e dal Sig. Grendene Graziano inerente i terreni siti in questo Comune in via Pasubio, individuati al Catasto al foglio 16 mappali 28, 172, 173, 192, 261, 662 e 664 (porzione);

Appurato che:

a) mentre gli immobili identificati in Catasto al foglio 16 mappali 28, 172, 173, 261, 662 e 664 (porzione) sono classificati dal Piano degli Interventi (P.I.) in zona di espansione "C2.3" n 8, l'immobile identificato in Catasto al foglio 16 mappali 192 è classificato dal P.I. come "*zona di mitigazione agricolo-naturalistica*";

b) la classificazione di zona dell'immobile identificato in Catasto al foglio 16 mappali 192 non risulta conforme al Piano degli Interventi vigente e risulta pertanto necessario riclassificare l'immobile come i rimanenti attraverso una variante al Piano degli interventi;

c) la proposta del PUA in esame è stata presentata ai sensi dell'art. 20, comma 8 ter della L.R. 11/2004 (introdotto dal comma 1, dell'art. 4 della L.R. 19 del 30/06/2021 c.d. "*Veneto cantiere veloce*"), la novità di tale comma consiste nel fatto che un PUA se adottato e approvato dal Consiglio in alternativa alla Giunta può variare il Piano degli Interventi (P.I.);

Dato atto che con l'adozione e l'approvazione del piano in esame l'immobile identificato in Catasto al foglio 16 mappali 192 con superficie catastale di 943 mq attualmente classificato come zona di mitigazione agricolo-naturalistica, verrà riclassificato in zona di espansione "C2.3 n. 8" come i rimanenti immobili oggetto di intervento;

Evidenziato che con D.G.R.V. n. 1381 del 12/10/2021 (pubblicata sul B.U.R. in data 19/11/2021) sono stati approvati: l'Allegato A "*Chiarimenti sulle modalità di applicazione delle linee guida regionali per la redazione degli studi di Microzonazione Sismica nel Territorio regionale*" e l'Allegato B "*Elenco dei Comuni del Veneto a cui applicare le Linee Guida per gli studi di microzonazione sismica*";

Dato atto che il Comune di Malo fa parte dei Comuni riportati nell'Allegato B a cui applicare le linee guida per gli studi di microzonazione sismica e di conseguenza risulta:

- vincolato alla realizzazione dello studio di Microzonazione Sismica (1°, 2° ed eventuale 3° livello di approfondimento) esteso a tutte le parti di interesse urbanistico del territorio comunale (come definito dalla D.G.R. 899/2019) nella fase di redazione dei primi strumenti urbanistici generali (PAT e PI) o prime loro varianti;
- assoggettato alle disposizioni dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 che lo vincola alla richiesta del parere del competente ufficio tecnico regionale sugli strumenti urbanistici generali e particolareggiati prima della delibera di adozione secondo le disposizione richiamate nella D.G.R. 1572/2013;

Atteso che:

a) con delibera di Giunta Comunale n. 90 del 05/10/2021 è stato approvato lo studio di microzonazione sismica di 1° livello di approfondimento oltre che l'analisi delle Condizioni Limiti di Emergenza (C.L.E.);

b) lo studio di microzonazione sismica di 2° e 3° livello di approfondimento è stato trasmesso all'Unità Organizzativa Genio Civile Vicenza in data 26/04/2022 (Prot. 9371), per l'acquisizione del necessario parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. n. 1572/2013, funzionale all'adozione del Quarto Piano degli Interventi (Quarto P.I.) nonché all'adozione della presente variante urbanistica con la procedura di cui all'art. 20, comma 8 ter della L.R. 11/2004;

c) l'Unità Organizzativa Genio Civile Vicenza con proprio provvedimento del 11/10/2022 (Prot. 472811) sulla scorta del parere di competenza della Direzione Difesa del Suolo - U.O. Geologia del 04.10.2022 (prot. 453986/88.00.10) ha rilasciato un parere favorevole di compatibilità sismica;

Dato atto che il termine per l'adozione è stato interrotto in data 10/05/2022 (n. 0202193 prot. SUAP) richiedendo di integrare la documentazione presentata e fornire alcune precisazioni, pervenute in più fasi successive di cui l'ultima in data 09/12/2022 (n. 532230 prot. SUAP);

Evidenziato che il piano di lottizzazione prevede nel dettaglio:

a) una superficie territoriale reale complessiva di 16403,14 mq, che consente di realizzare una volumetria massima di 13122,51 mc (i.t. = 0,80 mc/mq) che verrà ripartita in 2 stralci

funzionali denominati Sub Comparti "A" e "B" ciascuno con rapporto di copertura (Rc) 35% ed altezza massima e della fronte 6,50 m;

b) il Sub Comparo "A", che rappresenta quasi l'85% della superficie dell'area, è di 13943,76 mq che consente di realizzare una volumetria massima di 11155,01 mc (i.t. = 0,80 mc/mq) da destinare alla realizzazione di un di un edificio commerciale con superficie a vendita fino a 1.500 mq;

c) tra le opere da realizzare nel Sub Comparto "A" è compreso anche l'intervento fuori ambito su via Pasubio, ovvero la realizzazione di una rotatoria che metta in collegamento diretto, oltre all'attività commerciale prevista dal Piano, anche il nuovo comparto previsto a nord con la Strada Provinciale;

d) il Sub Comparo "B" è di 2459,38 mq che consente di realizzare una volumetria massima di 1967,50 mc (i.t. = 0,80 mc/mq) con destinazione residenziale corrispondente a 13 abitanti teorici insediabili da distribuire in un unico lotto;

e) una quantità di standard riferito alla parte commerciale (Sub Comparto "A") pari a 7373,36 mq suddivisi in 4214,92 mq da vincolare ad uso pubblico (parcheggi e verde) e 3158,44 mq da cedere (strade, marciapiedi, piste ciclabili e verde), dimensionati in conformità alle N.T.O. del P.I.;

f) una quantità di standard riferito alla parte residenziale (Sub. comparto "B") pari a 818,25 mq (verde, parcheggi, strada, marciapiedi, isola ecologica) dimensionati in conformità alle N.T.O. del P.I.;

Precisato che l'incremento di valore dell'immobile identificato in Catasto al foglio 16 mappale 192 dovuto alla variazione della classificazione urbanistica da "*zona di mitigazione agricolo-naturalistica*" a zona di espansione "C2.3" comporta la determinazione del contributo straordinario da corrispondere all'Amministrazione così come stabilito dallo specifico Regolamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 25/07/2019 e successiva variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 25/07/2022;

Accertato che:

a) il vigente P.I. (art. 6 delle N.T.O.) prevede per tutte le aree interessate da interventi di trasformazione urbanistica che comportano modifiche sostanziali del carico urbanistico, ed in particolare per tutte le zone residenziali "C2" prive di PUA convenzionati, l'applicazione della perequazione urbanistica;

b) la norma che disciplina la perequazione prevede la cessione gratuita al Comune della superficie fondiaria corrispondente al 15% del volume realizzabile, senza che il Comune debba farsi carico delle conseguenti spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

c) in accordo con il Comune la ditta lottizzante con l'istanza a lottizzare ha manifestato la disponibilità a dar corso alla trasformazione monetizzando la volumetria da cedere a titolo di perequazione al valore di riferimento stabilito dal citato art. 6 delle N.T.O. pari a 110,00 €/mc;

Vista la documentazione di progetto ed in particolare:

- la dichiarazione corredata della relazione specifica a firma di tecnico abilitato redatta ai sensi dell'art. 6, paragrafo 3, della Direttiva 92/43/Cee, che attesta l'assenza di possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000 in relazione al S.I.C. IT3220039 Biotopo "Le Poscole" e IT3220008 "Buso della rana" (agli atti dal 07/06/2022 n. 248186 prot. SUAP);
- la Valutazione Previsionale di Impatto Acustico (V.P.C.A.) delle aree interessate dal piano, redatta dall'Ing. Alessandro Cavalletto, che attesta la conformità al Piano di Classificazione Acustica e relativo Regolamento approvato con delibera di C.C. n. 41 del 26/11/2019 ai sensi della Legge 447/95 L.R. 21/1999 (agli atti dal 07/06/2022 n. 248186 prot. SUAP);
- la relazione geologica con elementi geotecnici redatta dallo studio GE Ground Engineering S.r.l. a firma del Dott. Geol. Matteo Vian e del Dott. Geol. Basilio Zanninello (agli atti dal 12/04/2022 n. 156909 prot. SUAP);
- lo studio di compatibilità idraulica, redatto dal Dott. Geol. Mario Capeti (agli atti dal 05/12/2022 n. 525820 prot. SUAP);

Preso atto che l'intervento proposto non rientra tra le ipotesi stabilite per la VFSA e pertanto dovrà essere sottoposto dopo l'adozione alla Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006, affinché l'autorità competente valuti se gli interventi da realizzare producono impatti significativi sull'ambiente, tali da assoggettare l'intervento a valutazione ambientale;

Rilevato che le opere previste dal P.U.A. interessano una superficie impermeabilizzata complessiva compresa fra 1000 mq e 10000 mq rientrando quindi tra gli interventi di "modesta impermeabilizzazione potenziale", in merito ai quali sono stati richiesti i necessari pareri di competenza:

- al Consorzio Alta Pianura Veneta, in data 07/07/2022 (n. 0298754 prot. SUAP);
- all'Unità Organizzativa Genio Civile Vicenza, in data 07/07/2022 (n. 0298792 prot. SUAP);

Atteso che sono stati acquisiti i pareri tecnici di competenza rilasciati da: Enel Distribuzione S.p.a., Telecom Italia, Ulss7 Pedemontana, AP Reti Gas Vicenza, Viacqua Spa, Vi.Abilità Srl, Servizio Lavori Pubblici e Servizio di Polizia Locale mentre mancano i pareri di: Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta e Unità Organizzativa Genio Civile Vicenza con riferimento alla compatibilità idraulica del PUA;

Dato atto che i pareri che perverranno in data successiva alla presente adozione, verranno trattati alla stregua di “osservazioni” da controdedurre e/o recepire per l’approvazione finale;

Preso atto che:

- il piano urbanistico attuativo di iniziativa privata risulta redatto e presentato da tutti gli aventi titolo all'interno del rispettivo ambito territoriale (art. 20, comma 6 della Legge Regionale 23/04/2004, n. 11);
- l'area interessata dal piano urbanistico attuativo non ricade negli ambiti di urbanizzazione consolidata così come individuati ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. e) della L.R. 14/2017, con deliberazione di Giunta Comunale n. 90 del 24/08/2017 e dalla successiva variante n. 1 al P.A.T. per l'adeguamento alle disposizioni di cui alla L.R. n. 14/2017 ai fini del contenimento del consumo di suolo, approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 15 del 12/05/2020;
- l'intervento comportando consumo di suolo, viene conteggiato nell'apposito Registro e comporta quindi una riduzione di 1,71 ettari rispetto alla quantità massima di consumo di suolo pari a 27,07 ettari che la Regione Veneto con Decreto n. 118/2019 ha assegnato al Comune di Malo;

Preso atto che:

a) il P.U.A. in variante è stato illustrato nel corso della seduta svoltasi in data 18/07/2022 della Seconda Commissione Consiliare “Uso e Governo del Territorio”;
b) a seguito delle indicazioni riportate sui pareri tecnici rilasciati dal Servizio Lavori Pubblici e dal Servizio di Polizia Locale pervenuti successivamente alla seduta della commissione, gli elaborati di progetto sono stati modificati recependo le seguenti modifiche:
    - nuovo attraversamento ciclo-pedonale in prossimità della rotatoria, con relativa segnaletica orizzontale e verticale;
    - nuovo tratto di pista ciclabile affiancata al marciapiede, a confine con la strada provinciale SP46;
    - collegamento pedonale tra il nuovo tratto di pista ciclabile e l'area a parcheggio;
    - ridefinizione delle condizioni di utilizzo dell'area a parcheggio da vincolare ad uso pubblico;

Visti gli elaborati e la documentazione aggiornati sulla scorta dei pareri acquisiti;

Vista la Legge Regionale 23/04/2004 n. 11 così come modificata ed integrata;

Vista la Legge Regionale 06/06/2017 n. 14;

Visto il D.lgs 18/08/2000 n. 267;

Visto lo statuto del Comune e il Regolamento per l'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

Visti/o i/il pareri/e obbligatori/o riportati/o in calce alla presente;

Con votazione espressa per alzata di mano, che dà il seguente risultato finale proclamato dal Presidente:

Componenti il Consiglio presenti:	n. _____
Voti favorevoli:	n. _____
Voti contrari:	n. _____
Astenuti:	n. _____

D E L I B E R A

1) di adottare il Piano di lottizzazione denominato "C2.3 n. 8 via Pasubio", presentato in data 12/04/2022 (n. 0156909 prot. SUAP), dalla Ditta ASPIAG SERVICE S.R.L., dal Sig. Grendene Silvano, dal Sig. Grendene Santo e dal Sig. Grendene Graziano inerente i terreni siti in questo Comune in via Pasubio, individuati al Catasto al foglio 16 mappali 28, 172, 173, 192, 261, 662 e 664 (porzione), composto dai seguenti elaborati in atti presso il Servizio Pianificazione del Territorio:

- Tav. 01 Inquadramento;
- Tav. 02 Cartografia;
- Tav. 03 Particellare;
- Tav. 04 Rilievo;
- Tav. 05 Individuazione comparti;
- Tav. 06 Standard pubblici;
- Tav. 06A Standard pubblici- COMPARTO A calcoli analitici (parcheggi);
- Tav. 06B Standard pubblici- COMPARTO A calcoli analitici (verde, percorsi pedonali);
- Tav. 06C Standard pubblici- COMPARTO A calcoli analitici (strade, percorsi ciclabili);
- Tav. 06D Standard pubblici- COMPARTO B calcoli analitici (strade, percorsi ciclabili, percorsi pedonali, parcheggi e verde);
- Tav. 07 Standard privati;
- Tav. 08 Aree da cedere/asservire;
- Tav. 09 Sezioni;
- Tav. 10 Viabilità e segnaletica;
- Tav. 11 Accessibilità;
- Tav. 12 Rete acque meteoriche;
- Tav. 12A Verifica disposizioni piano tutela delle acque;
- Tav. 13 Sezioni tipo, Dettagli costruttivi, Verde;
- Tav. 13A Sezioni tipo, Dettagli costruttivi, Verde;
- Tav. 14 Rete Fognaria;
- Tav. 15 Rete gas;
- Tav. 16 Rete acquedotto;
- Tav. 17 Rete Telecom;
- Tav. 18 Rete Enel;
- Tav. 19 Schema illuminazione;
- Elab. A Relazione tecnica;
- Elab. B NTA;
- Elab. C prontuario di mitigazione ambientale;
- Elab. D Bozza convenzione;
- Elab. E Capitolato;
- Elab. F Verifica compatibilità idraulica geologica geomorfologica e idrogeologica;
- Elab. G Parere di massima provincia su viabilità;

- Elab. L Computo opere SCOMPUTO;
- Elab. L1 Computo opere GARANZIA FIDEIUSSORIA;
- Elab. N Valutazione previsionale di impatto acustico;
- Elab. O Relazione e dichiarazione di non necessità VINCA;
- Elab. P Progetto illuminotecnico;
- Elab. Q Documentazione relativa al superamento delle barriere architettoniche;
- Elab. R Studio di compatibilità idraulica;
- Elab. S Quadro economico opere SCOMPUTO;
- Elab. S1 Quadro economico opere GARANZIA FIDEIUSSORIA;

2) di dare atto che l'adozione del piano di lottizzazione denominato "C2.3 n. 8 via Pasubio" costituisce anche adozione di variante al P.I. vigente per la riclassificazione dell'immobile identificato in Catasto al foglio 16 mappali 192 da "*zona di mitigazione agricolo-naturalistica*" a "*Zona di tipo C2.3: residenziali di espansione rade*" con i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

Z.T.O.	Indice Territoriale	Rapporto Copertura Fondiaria	Altezza Massima	Altezza della Fronte
C2.3	0,80 mc/mq	35%	6,50 m	6,50 m

3) di dare atto che i pareri che perverranno in data successiva alla presente deliberazione, verranno trattati alla stregua di “osservazioni” da controdedurre e/o recepire per l’approvazione finale;

4) di dare atto che a seguito dell'adozione della presente variante si dovrà dare avvio alla procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi del D.Lgs 152/2016;

5) di incaricare il Servizio Pianificazione del Territorio a depositare sensi dell’art. 20 della L.R. 11/2004 la documentazione inerente il Piano di lottizzazione in variante adottato presso la sede del Comune (Ufficio Relazioni con il Pubblico) a disposizione del pubblico, per 10 giorni consecutivi e di pubblicizzare detto deposito mediante avviso affisso all’albo on-line e con manifesti da collocare in luoghi pubblici nonché nel sito del comune;

6) di dare atto che decorsi i dieci giorni di cui al punto precedente i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni, mentre chiunque può formulare osservazioni entro i successivi venti giorni;

7) di dare atto che:

- dalla data di adozione della variante al P.I., limitatamente alle prescrizioni ed ai vincoli espressamente previsti nei relativi elaborati e nelle Norme Tecniche Operative, saranno applicate le misure di salvaguardia di cui all’art. 29 della L.R. n.11/2004 e art. 12, comma 3, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, secondo le modalità previste dalla L. 03/11/1952 n.1902 “*Misure di salvaguardia in pendenza dell’approvazione dei piani regolatori*” e successive modificazioni;
- il Piano degli Interventi vigente (Terzo P.I. Fase di adeguamento), conserverà la sua efficacia, in regime di salvaguardia, fino all'entrata in vigore della variante al Piano degli Interventi.

COMUNE DI MALO
PROVINCIA DI VICENZA

Proposta di deliberazione del Consiglio Comunale N. 68 del 13/12/2022

Settore: EDILIZIA PRIVATA – PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Oggetto:	ADOZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "ZONA C2.3 N. 8 VIA PASUBIO" IN VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) AI SENSI DELL'ART. 20, COMMA 8 TER DELLA L.R. 11/2004.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere Favorevole di regolarità tecnica-amministrativa.

Annotazioni:

Malo, 13/12/2022

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Daniele Marangoni

(Documento firmato digitalmente)