

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 62 del 20/12/2022

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.

L'anno **duemilaventidue**, addì **venti** del mese di **Dicembre** in Malo, nella sede delle adunanze, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, il Consiglio Comunale si è riunito sotto la presidenza del sig. Francesco Marcante, in qualità di Presidente del Consiglio Comunale.

Partecipa il Segretario Generale, dott. Paolo Foti.

## Intervengono i signori:

Cognome e Nome	<u>A/P</u>	Cognome e Nome	<u>A/P</u>
MARSETTI MORENO	Р	COSARO DANIEL	Р
BERLATO SILVIA	Р	DALLA VALLE FABIOLA	Р
POGIETTA LUCIANO	Р	PESAVENTO VALENTINA	Р
SPILLARE FEDERICO	Р	MASETTO ELISA	Р
GOLO MATTEO	Р	GARBIN ANDREA	Р
PIAZZA NELVIO	Р	BONATO MARIA ELENA	Р
POGGETTA GENNJ	Р	SETTE ROBERTO	Р
SBALCHIERO ELIA	Р	DALLA RIVA CLAUDIO	Р
MARCANTE FRANCESCO	Р		

Presenti: 17 Assenti: 0

Sono stati nominati scrutatori i sigg: COSARO DANIEL, MASETTO ELISA, SETTE ROBERTO.

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

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.

PRESIDENTE: A proposito di questo punto all'ordine del giorno vi devo leggere, cioè richiamo l'attenzione del Consiglio Comunale sugli obblighi di astensione previsti all'art. 8 del Decreto Legislativo 267/2000 "Doveri e condizione giuridica degli amministratori locali", il quale dispone ai commi 2 e 4, comma 2: "Gli amministratori di cui all'art. 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione e dalla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini, sino al 4º 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 4º grado". Il 4º comma invece recita: "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". In parole povere, se qualcuno va in conflitto di interessi con questa zona, deve assentarsi dal Consiglio Comunale, non partecipare né alla discussione né alla votazione. Quindi, se c'è qualcuno interessato è pregato di lasciare il Consiglio, grazie. A questo punto passo la parola Vicesindaco Golo.

VICESINDACO: Grazie Presidente. Allora, stasera proponiamo al Consiglio Comunale l'adozione, come ha ricordato bene il Presidente, del Piano di lottizzazione di iniziativa privata. Allora, siccome sappiamo benissimo essere un tema delicato cercherò in ogni modo di spiegarlo in termini "semplici" - tra virgolette - per far capire qual è stato l'iter per arrivare oggi in Consiglio. Sicuramente, quando un'Amministrazione si trova di fronte a delle richieste di questo tipo molto importante è capire qual è il confine di gioco, chiamiamolo così, della partita, cioè capire quali sono i limiti che un'Amministrazione Comunale, che un proponente privato, che un proprietario possono avere. Una volta definiti i confini si cerca di fare, in sostanza, la partita, cioè è un concetto molto semplice, molto chiaro e questo è quello che noi abbiamo fatto. Per dare alcune indicazioni, parliamo di un'area che si trova lungo via Pasubio, che è di proprietà privata, non è dell'Amministrazione Comunale, è un'area che già da anni, anni e anni è destinata a zona C2. Cosa vuol dire? È zona residenziale. Quindi è un'area che fa già parte di quel famoso... quella frase che è "consumo di suolo" che tanto, giustamente, si dice e che abbiamo già discusso in vari Consigli Comunali. All'interno di quest'area, che ha una superficie totale di 16.000 metri quadri... scusate, di 14.000 metri quadri... 16.000 metri quadri, c'è una porzione di circa 900 metri quadri di un proprietario che alcuni anni fa ha deciso di fare la famosa variante verde. Cosa significa? Che da proprietario del terreno, che era area residenziale, ha deciso di tornare indietro, di chiedere all'Amministrazione Comunale di trasformarla in area verde. Questo è stato concesso, okay? Parliamo di 900 metri quadri. Adesso il proponente, e per proponente parliamo di Aspiag Service, in sostanza Despar, per capirci, così parliamo in termini chiari che tutti conoscono, ha fatto una richiesta di realizzazione di un'area commerciale all'interno di quest'area. Ha utilizzato una Legge Regionale, la 11/2004, utilizzando un comma, che sicuramente chi è del mestiere conosce bene, che è stato definito il famoso, probabilmente a livello giornalistico ne avete sentito parlare, a livello di media, il "Veneto Cantiere Veloce". Cosa vuol dire? Che oggi, in sostanza, se va in approvazione questa delibera, questa proposta fa già variazione del Piano degli interventi, vuol dire che quell'area, che prima era area verde, diventa come il resto di tutta quanta l'area, Area C2. Questo immagino che tanti si pongano la domanda: perché noi facciamo questa cosa gua? C'è da dire che un qualsiasi... cioè qualsiasi... un'area commerciale con la Legge 50 della Regione Veneto consente di realizzare superfici fino a 1.500 metri quadri in qualsiasi posizione, ovviamente adibita ad area per così dire utilizzata, cioè residenziale, commerciale; può essere fatto, per dire, anche in centro a Malo, cioè un negozio da 1.500... un supermercato da 1.500 metri quadri può

essere fatto anche in centro a Malo, senza che alcun Ente possa dire nulla, questo perché la legge lo prevede.

Noi, quando c'è arrivata la richiesta, la prima volta l'abbiamo anche bocciata; la seconda volta, riprendendo questo termine di legge, la Legge 11, abbiamo dovuto analizzarla, capirla perché alla fin fine la situazione che si era creata era che le cose non si possono contrapporre, a un certo punto bisogna cercare di governarle, perché se sappiamo già qual è la destinazione e se sappiamo già che il committente, il privato vuole arrivare là, sappiamo benissimo che a un certo punto... se non hai tante "armi" - tra virgolette - a tuo favore, devi cercare di governare la situazione e di cercare di portare il più possibile favore all'Amministrazione... alla cittadinanza maladense. Sappiamo benissimo che creare questi negozi, guesti supermercati, ne vediamo tantissimi lungo la provinciale, in sostanza, ce ne sono una montagna, eppure continuano ad esserci... e continuano a fare richiesta di costruzione. Adesso noi siamo qui per dire... per fare un passaggio a livello urbanistico e rendere idonea quell'area lì. Rendere idonea quell'area lì perché? Perché su quella fetta di 900 metri quadri c'è un discorso viabilistico che deve essere costruito e che è a carico dell'azienda proponente. Su questo aspetto non ci sono tante alternative, anche perché la provinciale sapete benissimo è soggetta... è sotto Viabilità, è Viabilità che dà il parere favorevole o meno sotto l'aspetto di flussi di traffico, ecc. In questo caso Viabilità ha dato un parere favorevole. Ci troviamo che abbiamo i pareri favorevoli, l'azienda proponente che spinge ovviamente per farlo, una situazione che poi, eventualmente in discussione ne possiamo anche parlare in Consiglio oggi, su un'area che se la prendiamo a livello più ampio, cioè tutta quanta la parte ad ovest della provinciale, là si sta continuando a costruire ma nessuno mai ha pensato alla viabilità, perché là ci sono... quest'area qua, che adesso attualmente è oggetto di discussione di stasera era un'area residenziale grandissima, che per anni non è mai partita, è stata suddivisa poi in vari posti, per vedere se i proprietari in qualche maniera partivano, adesso, l'avete visto penso, hanno cominciato a costruire una parte posteriore e s'è creata anche tutta un'area... chiamiamo una bella zona anche che tra Braglio e verso Molina, però effettivamente mai nessuno ha pensato di come gestire la viabilità di tutte queste case che cominciano ad essere costruite e cominciano ad essere abitate.

Allora stasera, con l'approvazione... con l'approvazione... la proposta che andiamo a fare al Consiglio è quella di fare questo cambiamento del P.I. ...scusate, questo cambiamento di quella zona lì e rende idonea l'area per la costruzione appunto del supermercato.

Di particolare, poi se volete ne parliamo, ci sono vari aspetti che questa situazione, questa costruzione può andare... può creare per l'Amministrazione pubblica, del tipo le aree che vengono cedute al Comune per circa 7.000 metri quadri, ci sono ovviamente gli oneri di urbanizzazione, ci sono degli aspetti viabilistici che vengono fatti, perché hanno costruito una rotonda sulla provinciale. Cioè aspettiamo ancora, perché poi noi, dopo il passaggio di questa sera, ci sono 30 giorni di tempo per le varie osservazioni, c'è un passaggio che deve essere fatto al fine per la verifica assoggettività alla VAS, la valutazione ambientale strategica, cioè c'è ci sono ancora vari passi da fare per arrivare in fondo alla definizione totale. Oggi facciamo un passo importante, perché andiamo a definire l'area sotto l'aspetto urbanistico. Poi ci sarà la parte edilizia e poi ci sarà tutto quanto il resto dell'iter burocratico per arrivare in fondo alla realizzazione. Io penso che... se sono stato chiaro, se avete domande forse...

**PRESIDENTE**: Okay. Grazie. Qualche intervento? Passo la parola al Cons. Sette, prego.

CONS. SETTE: Grazie mille Presidente. Qui andiamo a discutere sostanzialmente una variante al nostro Piano di interventi secondo, come ricordava il Vicesindaco, l'art. 20, comma 8 ter della Legge 11/2004, così come modificata poi nel 2019, la famosa "Veneto Veloce", che quindi consente questi PUA, questi Piani Attuativi di Urbanizzazione, che invece di andare in Giunta come normalmente succede quando l'area è già destinata a quello scopo, va in Consiglio perché fa variante anche di quella parte, dei 900 metri. Ricordo nel 2019, quando siamo passati a quell'area verde, che il privato aveva chiesto il passaggio integrale di tutta l'area, ma che non gli era stata concessa, concessa solo parzialmente perché parte era già urbanizzata. Quest'area era destinata a area edificabile. Che differenza c'è tra area edificabile e area commerciale? Questo bisogna anche dirselo: la densità con la quale si costruisce perché costruire delle casette, com'è lo stile di Malo, ecco, non pensiamo ai palazzoni con gli indici di edificabilità che abbiamo, e costruire un supermercato con il parcheggio, pensate che l'indice di impermeabilizzazione del suolo, cioè

quanta acqua non viene più fatta defluire e anche un po' lo stile della zona cambiano. Quindi, scelta politica da parte dell'Amministrazione è quella di destinare un'area che, fino dal PRG ancora del Sindaco... semplifico, del Sindaco Zaccaria, per semplificare, era destinata a quell'uso lì, che è una lottizzazione che non era mai partita perché parliamo di decenni di inattività, e adesso trova la possibilità in un piano A e un piano B, cioè scusatemi divisa in due fasi: una parte A, con la quale noi andiamo a fare un supermercato e una piccola parte B dove andiamo a fare dell'edificazione che mi risulta... insomma, voglio dire, di fianco a un supermercato. Il fatto poi che il supermercato si faccia lì, si possa fare in centro Malo ha ragione il Vicesindaco, 1.500 metri possono farlo ovunque, c'è però un vincolo! Vincolo viabilistico. Non te lo fai in centro a Malo perché non ti daranno mai il parere favorevole viabilistico su quel tipo di area. Vero è che lì un parere viabilistico però, da quello che mi risulta, sommario, di massima c'è di viabilità, però e sommario di massima, non mi ricordo il termine che ha usato, ma la cosa che mi preoccupa infatti non è effettivamente il consumo del suolo occupare quell'area lì, se ci va un supermercato lì non è il problema di fondo, il problema di fondo è il traffico diverso che comporta un'edificazione diffusa rispetto a un supermercato in un'area, se pensiamo al rettilineo, lo conosciamo tutti, che dalla rotatoria delle Quattro Strade ci porta al semaforo di via Leonardo da Vinci che mi preoccupa, mi preoccupa inserire una rotonda con quest'immissione. Ma mi preoccupa non tanto perché... o aver polemica questa sera, non l'ho mai avuta e non ce l'ho... per uno spunto di riflessione abbiamo questi tempi ulteriori di approfondimento, possiamo valutarla e attendo anche un parere di viabilità solido per capire la questione. È vicinissima a questi altri due imbuti e se noi facciamo un semplice paragone con la rotatoria del Tosano a Costabissara, che ha innegabilmente rallentato il traffico ... da Vicenza e ha creato innegabilmente colonna, sono preoccupato più che altro sul lato viabilistico che da altro.

Poi ho delle piccole domande da fare, anzi aspettate... sì. lo non l'ho visto in nessuno di questi planning che sono stati allegati al Consiglio o che prima avevo ottenuto, cortesemente ringrazio gli uffici con accesso agli atti che avevo fatto, su come verrà questo edificio, perché molto vuol dire anche nel 2022 non solo sulla quantità dell'edificato ma anche sulla qualità dell'edificato, cioè se l'impatto visivo in una zona è accettabile, se fai l'impatto uguale, lo standard grigio cemento è diverso, è proprio una questione... se il manufatto viene ricoperto migliora, migliora di qualità. Non ho visto rendering, magari ce ne saranno in futuro e li valuteremo. Vedo poi ovviamente come standard destinato a parcheggio che l'Amministrazione non va ad acquisire ma, se non ho capito male, fa una servitù di uso pubblico.

È in un'area anche un po' fuori, non so questo grande parcheggio a quale utilità pubblica... ovviamente ad utilità del supermercato sostanzialmente e avrà la sbarra e il Comune avrà la possibilità con il telecomando di aprirsi questo cancello, dando un preavviso di 3 giorni, c'è scritto nella convenzione, poi se sbaglio... mi corregga... per carità di Dio sono qui apposta.

Poi ho dubbio, infatti volevo chiedere al Vicesindaco la valutazione che era stata fatta di interesse pubblico, perché la rotatoria è sicuramente importante per quell'area lì, ma siccome dall'edificato passiamo sostanzialmente al supermercato, io credo che Viabilità, se non fai delle opere viabilistiche di un certo livello non ti dà l'okay. Quindi, sicuramente l'opera, questa rotatoria è molto... ma questa è la valutazione a questo punto politica da parte mia, più a servizio del supermercato che al servizio della collettività, per la quale appunto quest'attività noi stiamo facendo.

L'ultima questione riguarda l'aspetto non irrilevante del rumore rispetto all'area circostante, perché non si tratta di grandi rumori. Ho visto delle valutazioni, sempre all'interno del progetto eh, parliamo dei documenti che ci sono stati forniti, nella quale un tecnico abilitato ci dice che sotto certi decibel sono tutti gli impianti, ma non è stato valutato a mio parere, da parte del tecnico abilitato, i rumori di carico e scarico nelle ore mattutine o serali dei camion che normalmente servono il supermarket, che manovrano, che frenano, il rumore dei muletti, dello scarico del materiale, forse andrebbe valutato anche quello prima di dare un parere definitivo, perché comunque è una zona urbanizzata e che si andrà a urbanizzare già con questo stesso Piano attuativo. Grazie.

PRESIDENTE: Grazie Consigliere. Altri interventi? Prego Cons. Masetto.

**CONS. MASETTO**: Grazie. Allora, stavo riflettendo su queste clausole che - scusate non ho voce stasera - la Regione Veneto mette, "Veneto Cantiere Veloce" già mi fa rabbrividire, nel senso che

gli scienziati ci dicono: fermatevi, non consumate più suolo, contenetevi in un certo numero di ettari ancora consumabili, che noi abbiamo dei limiti entro il 2050. Va bene, ci sono già molte aree che sono state precedentemente date per edificabili, non possiamo farci niente. Mi chiedo però un'Amministrazione se non può fare niente qua riguardo l'utilizzo di queste aree, se era un'area edificabile residenziale chi ha concesso che poi diventasse invece ad uso commerciale? Cioè abbiamo poco suolo che possiamo consumare, lo consumiamo per un supermercato che non ci serve, che magari farà soffrire altre attività già esistenti nel nostro paese e adesso ci viene chiesto di votare a favore di questa rotonda, di questo cambio di destinazione di quest'area che è agricola per fare una rotonda che, appunto, come diceva il Cons. Sette, non serve certo ai cittadini di Malo ma serve al supermercato. Un supermercato che a noi non serve, una rotonda che a noi non serve, anzi andrà a creare ulteriori problemi in quel breve tratto di strada che c'è tra la rotonda precedente e il semaforo. Poi, non so, ci direte che dobbiamo fare la bretella perché quella strada lì è ancora più intasata e andremo a consumare ancora suolo. lo credo che i cittadini di Malo non siano per niente contenti di queste scelte.

**PRESIDENTE**: Grazie Cons. Masetto. Altri interventi? Passo la parola al signor Garbin, al Cons. Garbin, prego.

**CONS. GARBIN**: Grazie, grazie Presidente. Sì, osservando la documentazione che c'è stata messa a disposizione, quello che ci preoccupa soprattutto è la rotatoria, vi dico la verità, inserita in un contesto che è stato già evidenziato un paio di volte e il confronto con Costabissara è comunque corretto, ma ancora più penalizzante per Malo, perché Costabissara è riuscita poi più avanti ad eliminare un semaforo con la nuova rotatoria. Temo che il semaforo che abbiamo lì, fra via Ca' Bianca sia impossibile eliminare, mi vien da pensare, o se sarà possibile per una soluzione di questo tipo? È una domanda che vi faccio questa, se è stato valutato, se è possibile in futuro o in contemporanea. Diversamente vedo una soluzione viabilistica pericolosa e, insomma, che complica la vita ai nostri cittadini. Ci dispiace un po' del consumo di territorio sicuramente, anche se non siamo effettivamente contrari agli investimenti, ci mancherebbe!

Abbiamo visto anche sul nostro territorio tanti investimenti fatti recuperando patrimonio precedente, che funzionano. Ci sarebbero degli spazi commerciali, immagino anche lungo le contro strade, i supermercati sulle contro strade sono aperti da anni, funzionano. Ci sembra un po' forzata ecco l'iniziativa e forse poco rispondente alla maggior parte dei cittadini di Malo. Grazie.

PRESIDENTE: Grazie Consigliere. Passo la parola al Cons. Dalla Riva, prego.

CONS. DALLA RIVA: Grazie Presidente. Dapprima condivido in toto gli interventi fatti dai colleghi Consiglieri, condividendo le preoccupazioni e le perplessità di questo PUA, Piano Urbanistico Attuativo. Sulla SP46, già oggetto l'anno scorso a progetto dell'Architetto Rebeschin, di una proposta di variante dato l'intasamento del traffico della SP46, quindi speso soldi, problematiche con i cittadini maladensi, sanzioni, ricorsi, incarichi legali, è vero, perché si dava atto che la SP46 non sopporta più quel traffico che c'è già adesso. Bene, per contro ci mettiamo il supermercato! Questa... quindi condivido i tre interventi che mi hanno preceduto. Poi ho sentito parlare di 900 metri quadrati, a me i numeri sono sempre piaciuti, e sono anche scritti e allegati. La superficie edificabile attuale ammonta a 15.237,22 metri quadri. La superficie edificabile, dopo la variante, 16.403,14, con una differenza di 1.165,92 metri. Quindi o la zona di mitigazione ambientale agricola era... è di 900 e allora ci sono aggiunti 265 metri quadri di relitto stradale, hanno dato l'edificabilità anche a quello, cosa vuole che le dica? Questi sono i numeri, o sono 900 o sono 1.165. Poi vorrei chiedere la proprietà di questa area verde se sono, siccome che ho visto quattro firmatari papabili della convenzione, se era possibile sapere di chi era la proprietà, se era di tutti e quattro o di un singolo solo... Così, giusto per snellire le pratiche.

E dopo in un successivo intervento chiederò altri pareri, altri consigli e altre valutazioni tecniche, più tecniche, perché ci sono oneri, ci sono... come diceva il Vicesindaco la perequazione, ci sono tante cose da chiarire ancora. Grazie.

**PRESIDENTE**: Grazie Cons. Dalla Riva. Altri interventi? Ripasso la parola al Vicesindaco, prego.

VICESINDACO: Allora, cerco un po' di rispondere. Allora, per quanto riguarda il fatto che passa da area residenziale a commerciale è proprio il PUA, cioè è questa legge che lo consente, che su qualsiasi area di questo tipo di destinazione si può fare una variante e viene fatta in automatico. Per quanto riguarda il punto sull'articolo, siccome sappiamo che era stata fatta giustamente una richiesta agli atti, erano stati comunicati, erano stati dati, sono state fatte anche delle varianti. Per trasparenza abbiamo inserito, proprio sul sito del Comune, nell'Amministrazione Trasparente, tutta quanta la documentazione aggiornata prima del Consiglio, c'è tutta, e quel punto che diceva il Cons. Sette è variato perché alla fin fine è prevista la sbarra, se vorranno farla, non vogliamo...non volevamo giustamente tenerci in carico l'onere di un parcheggio, quindi manutenzione, ecc., tutto quanto, su un'area di questo tipo qua, però abbiamo in sostanza, in base all'articolo che abbiamo inserito, la gestione completa dell'utilizzo. Quindi la volontà di usare o meno il parcheggio, senza comunicarlo tre giorni prima.

Penso che la cosa detta, e mi fa piacere, dal Cons. Garbin, alla fin fine è un po' la questione che ci ha fatto anche ragionare e ci ha fatto portare diciamo in una situazione per capire che cosa alla fin fine si poteva fare per migliorare la situazione che si era creata. Allora, è stato detto anche in questo Consiglio qua e nei Consigli precedenti che il semaforo tra Ca' Crosara, San Giovanni e via Pasubio è un incrocio pericoloso. Giusto? Bene. L'ho detto prima, in presentazione della delibera, che le opere... cioè l'urbanizzazione fatta ad ovest della provinciale mai nessuno ha pensato di come creare anche la viabilità per quelle future case, quelle case che ci sono attualmente. Ed ecco che noi abbiamo pensato, però ovviamente ne discuto qui in Consiglio Comunale perché penso sia la cosa più giusta e sia la cosa trasparente da fare con voi Consiglieri... è una cosa che noi abbiamo proposto e che stiamo valutando, ovviamente sentendo la Provincia, che è titolare della strada, sentendo Viabilità e interessando tutti gli organi competenti in merito, a far sì di cambiare la viabilità completa di quell'area lì. Cioè in sostanza una delle situazioni che stiamo valutando è quella di chiudere in uscita via San Giovanni e via Ca' Crosara. Il semaforo sparisce! Sparisce... probabilmente... bisognerà fare le valutazioni del caso, qui ne sto parlando in maniera trasparente, aperta ma essendo una rotonda che nasce qualche centinaio di metri sopra ed essendocene un'altra ovviamente un po' più sopra, ce ne rendiamo conto benissimo che è una situazione che nella provinciale... si va a creare sicuramente non perfetta e non scorrevole per quanto riguarda il traffico, tant'è che comunque noi non siamo competenti in materia per poter decidere o meno se fare, perché ricordiamoci che c'è Viabilità competente per dare le giuste opinioni, valutazioni. Noi probabilmente andremo a fare la proposta di dire: noi eliminiamo l'incrocio basso, quell'incrocio lì servirà soltanto per entrare verso ovest, quindi verso Ca' Crosara e per entrare in centro città, in centro a Malo... Non si potrà... verrà probabilmente chiuso il fatto dell'uscita, da quel semaforo. Ovviamente c'è una valutazione dell'impatto viabilistico che va a crearsi sulle altre strade, bisognerà capire un attimino cosa succede impedendo queste uscite sulla provinciale e cercando di dirottarle per quanto riguarda quella ovest sulla rotonda del supermercato, così arriva anche un beneficio per quanto riguarda tutta la viabilità della parte

Ripeto, sono discussioni che facciamo in Consiglio Comunale per trasparenza nei confronti di tutti voi Consiglieri, ma sono valutazioni che in parte competono all'Amministrazione Comunale, in parte devono essere... anzi sicuramente devono esserci con la Provincia e ovviamente Viabilità. Ma questa è uno, e son contento che il Cons. Garbin l'abbia, per così dire, vista, perché alla fine è vista, ma è uno degli aspetti per cui abbiamo detto: forse la rotonda messa lì può essere anche una situazione che ci aiuti a sistemare un incrocio che è pericoloso, perché lì di incidenti ce ne sono, lo sappiamo. Quanto se ne parla di fare una rotonda su quell'incrocio lì? Da una vita penso. Alla fin fine... alla fin fine si son provati mille modi ma, ovviamente, gli spazi non ci sono, se non abbattendo giù qualche casa. Questa è la situazione che abbiamo valutato, che abbiamo preso in considerazione per consentire anche una possibile miglioria di quello che riguarda tutto quanto il traffico. Questo è stato l'aspetto per cui abbiamo detto: forse vale la pena fare un approfondimento più serio, importante e capire bene come poi impatterà questa rotonda su tutto il resto della viabilità del Comune di Malo. Grazie.

PRESIDENTE: Grazie. Passo la parola al Cons. Sette, prego.

**CONS. SETTE**: Grazie Presidente. Prendo atto di questa volontà da parte dell'Amministrazione, di questo dialogo. A questo punto immagino che farà parte del parere di viabilità, perché io credo sia

necessario che la viabilità sia in ordine prima di fa partire per questo supermercato. Poi, ovviamente, su come s'impegna suolo ci siamo capiti ma la preoccupazione maggiore, se si riesce a risolvere con un intervento, però evidentemente a documenti... ai 42 allegati che oggi andiamo ad approvare questa questione non è ancora risolta. La mia preoccupazione è che non abbiamo risolto, dico in via generale, conoscendo anche la ritrosia di Viabilità a fare modifiche, insomma, importanti su una viabilità che in qualche maniera per loro funziona, lega... cioè senza aver già un okay di massima a questa soluzione, che bisogna anche vedere se funziona, ma insomma è sicuramente diversa da quella che ci viene prospettata adesso, prima... o legarla insieme al supermercato in sé, perché poi è l'obiezione grossa, superata quella tutto il resto può andare. Faccio una domanda che mi sono dimenticato nella esposizione di prima al Vicesindaco, insomma perché vedo che sta parlando lui. Tra lo standard a verde, c'è una tavola dove fanno vedere lo standard a verde che viene offerto, che deve essere dato, per chi ci ascolta da casa, obbligatoriamente come standard del parcheggio anche uno standard a verde ogni tot di volumi costruiti, viene inserito anche il centro della rotonda e dei pezzi di rappezzo stradale, insomma normalmente non fa bel vedere insomma, è una proposta dell'azienda privata che secondo me andrebbe un po'... un attimino rivista, cioè dire "sì, okay, però mi dai il verde giusto, non mi dai il rappezzo stradale o il centro della rotonda", che da molti anni non... non vengono prioritariamente utilizzati, anche perché non ne fai nessun uso pubblico di quel verde, voglio dire, al centro, nella rotonda. Son piccole cose però, secondo me, possono essere chieste al privato per migliorare il progetto. Grazie.

**PRESIDENTE**: Grazie. Passo la parola al Cons. Dalla Riva.

CONS. DALLA RIVA: Grazie Presidente. Allora, entrando più nei dettagli tecnici, vorrei chiedere all'Assessore all'Urbanistica, al Sindaco Marsetti in questo caso, visto che hai il referato, visto che stiamo parlando di un Piano urbanistico attuativo, come mai lì ho visto che le acque meteoriche vengono raccolte in cinque fondi perduti, per poi essere convogliate attraversando la statale... pardon, la provinciale 46 in contropendenza per andare su quel tubo da metro e mezzo che scende lungo via Pasubio, da Vetreria Romagna, quando che qualsiasi privato è costretto a bersi l'acqua nel suo lotto. Non so se mi spiego? Le acque meteoriche non vanno in fognatura, qui pompe e vanno in fognatura! Ma chiedo, può essere che ci sia qualche altro problema, questo è uno... almeno così sono gli elaborati tecnici pubblicati...

Così, ma lo sottolineo en passant. Ho preso le mie quando ho detto che c'erano le sbarre, è vero, adesso leggo "l'intero parcheggio dell'immobile commerciale verrà dotato di sbarre", questo, "di sbarre, con funzioni di apertura e chiusura, nei giorni e orari di apertura e chiusura dell'attività commerciale", questo fa parte della relazione, eccola qua. Quindi, almeno lasciatemi leggere quello che è stato pubblicato, ma io ho un'età che faccio confusione, perdonatemi, però dopo si arriva a questo, ma così, en passant, senza che qualcuno si metta a ridere, però... però questo è, come dicevo prima. Bene. Poi volevo chiedere, analizzando bene la convenzione, fra gli oneri da pagare al Comune di Malo non vedo scritto nessun tipo di costo di costruzione, chiedo se sia dovuto o no nel commerciale? Sono sicuro, d'altro canto che nel residenziale c'è, e allora ho fatto di conto, perché siccome il Sindaco in *illo tempore* mi redarquiva che dovevo... "mi meraviglio, che doveva sapere che..." adesso ho fatto di conto perché è stato anche il mio lavoro. Il residenziale attuale 13.122,51 cubi pagherebbe come oneri secondari 150.908,86; 150.908,86. La variante al commerciale cosa paga? 34.142, 120.000 euro così, per fabbricare un supermercato dove parecchi cittadini, decine di cittadini, hanno firmato per non volerlo, ma quarda te! E in più il Comune ci rimette. Se ci aggiungiamo il costo di costruzione, che in convenzione non è neanche citato, non so perché, perché i soldi son soldi, aggiungiamo altri 200.000 e rotti euro, quindi sicuramente andiamo attorno ai 300.000 euro. Ma scherziamo o cosa? lo mi domando come si possa accettare una cosa del genere. No, me lo sono chiesto perché questi sono numeri, qui c'è un Piano, qui ci sono gli oneri tabellari. Non lo so. Speravo di avere il progettista qui, perché almeno avrei avuto delle spiegazioni logiche. Può essere che ci sia il costo di costruzione anche sul commerciale, questo non sono sicuro, ma sono sicuro del costo di costruzione sul residenziale attualmente, prima della variante.

E poi vorrei approfondire che non sia stata data l'edificabilità anche su un relitto stradale, che non so di chi sia la proprietà sinceramente, probabilmente sarà della Provincia, non lo so, perché è un relitto stradale, non credo che sia del Comune. Ma, indipendentemente da questo insomma, se

diamo l'edificabilità anche sui relitti stradali è meglio chiudere la partita in fretta. E quindi mi preme sottolineare proprio questi aspetti economici prima di tutto. A parte l'impatto sul traffico, ecc., che va benissimo. Il Vicesindaco ha detto che "sì, potrebbe magari togliere l'incrocio lì", ma allora prima di imbarcarsi in avventure che dopo c'è anche la variante SP46 là. Difatti Vicenza, Costabissara, San Vito, Schio la fanno, Malo e Isola no, perché... così mi è stato detto dal Consigliere provinciale addetto, capisci? Questo è un po' il tema. Quindi ci sono troppe mancanze in questo progetto, ma soprattutto economiche, mancanze economiche. Per cui lo dico già adesso e lo ribadirò in sede di votazione che, alla luce di quanto emerge, questo è un intervento a favore del Comune di Malo e dei cittadini di Malo, dove è l'interesse pubblico o è un intervento a favore di un interesse privato? I numeri dicono questo. Grazie.

PRESIDENTE: Grazie. Passo la parola al Sindaco Marsetti, prego.

**SINDACO**: Spero di ricordarmi e rispondere a tutto. Allora, premesso che per quanto riguarda il Piano delle acque, quindi i pareri, mancano ancora i pareri tecnici sia del Consorzio Alta Pianura... di Bonifica Alta Pianura Veneta, sia del Genio Civile, e questo è sottolineato sulla delibera. Poi, entro nel merito alla variante della SP46.

Il buon Cons. Dalla Riva non sa neanche quello che sta dicendo, sono Consigliere Provinciale da un anno a questa parte, non mi risulta che partano opere né a Costabissara, né a Schio, né a Torrebelvicino, né a San Vito e né a Vicenza, quindi tanto meno a Isola che a Malo. Dobbiamo ancora firmare il protocollo d'intesa, tanto per dirle, quindi sta passando informazioni sbagliate, e questo glielo posso anche documentare. Poi lei ce l'ha con quella variante sul Timonchio. Noi abbiamo dato la possibilità, un piano B, a quello che era un impatto su una strada che andrebbe a creare dei disagi a un territorio. Mi parlate di consumo del suolo, mi parlate di danno all'ambiente, mi parlate di tante cose, una bretella che taglia il paese in due fette penso impatti di più di una bretella che sia accostata al Timonchio e, ripeto, io abito nel Timonchio, quindi sono in prossimità, dovrei essere contrario. Altro punto. Poi, di cosa stiamo parlando? Stiamo parlando di una rotonda, che ha un parere della Viabilità, secondo un piano del traffico che non l'ha inventato Marsetti Moreno, qua ci sono i documenti, non l'ha inventato Marsetti Moreno, s'è inventato la mattina di dire: "Bene, là facciamo un centro commerciale. Là facciamo un supermercato. Là facciamo un residenziale", è arrivata una richiesta, è stata valutata dagli uffici. Giustamente, la proprietà ritiene opportuno di realizzare un supermercato, ha fatto le proposte, l'iter del caso e siamo qua oggi, in trasparenza più totale, a discuterne in Consiglio Comunale. Sbagliato anche questo? Va beh, avremo sbagliato anche questo iter.

La rotonda non l'ha proposta l'Amministrazione Marsetti Moreno, la rotonda l'ha proposta Viabilità, secondo un piano del traffico, tutte le soluzioni alternative verranno fatte dopo.

Poi, entro nel merito del PRG adottato nel 2003, quella lì è una zona classificata zona di trasformazione, non è che è classificata... è una Zona C2.3, quindi nella Zona C2.3 si possono realizzare esercizi commerciali fino a 1.500 metri quadri, secondo la Legge 50... Legge Regionale 50 che, anche qua, non è che la Legge Regionale 50 l'ha fatta Marsetti Moreno con la Giunta Regionale Zaia o Company, è una legge che noi adottiamo e che gli uffici adottano. Poi, ma mi sono preso degli appunti, nello specifico dell'art. 21, comma 1, della Legge 50 "Le medie strutture, con superficie di vendita fino a 1.500 metri quadri sono consentite in tutto il territorio comunale", qualcuno metteva in dubbio che non si potevano fare in centro... in centro storico. Si può fare in centro storico e non è parere vincolante il parere viabilistico, attenzione. Pertanto, una media struttura con superficie fino a 1.500 metri quadri in quell'area si può realizzare perché, ricordo, è una zona di trasformazione identificata in una C2.3; ribadisco, zona privata, non zona comunale. La rotonda, non ha dettato il Comune di fare una rotonda lì, per me potevano anche fare un'area... diciamo così... una rientranza, dove fare l'entrata, come ci sono in altre zone, una corsia di rallentamento, quello che ci vuole, ma non l'ha deciso il Comune di Malo, l'ha deciso Viabilità. Caro Cons. Sette, visto che lei è stato anche Consigliere Provinciale, sa benissimo che il parere di Viabilità è un parere vincolante, okay? Che è il parere di Viabilità che vincola la Provincia nelle autorizzazioni. Quindi, ribadisco, che come c'è nell'allegato, si vede e si dichiara l'intento di Viabilità. Quindi non penso che i tecnici di Viabilità si siano inventati anche loro la mattina, perché ci sono svegliati a dire "ma, quella strada lì, la rallentiamo ancora perché dobbiamo fare la variante alla SP46"! No, quella lì è stata un ragionamento fatto attraverso un piano del traffico valutato da dei tecnici. Io non sono un tecnico del traffico, tanto meno un tecnico di viabilità. Credo nei pareri

dei tecnici, almeno lo spero, penso che siano pareri che sono anche studiati e valutati in base al contesto e, quindi, credo che sia la soluzione per quella viabilità lì. Poi, ricordo al Cons. Dalla Riva che tanto ha a cuore questi 1.500 metri quadri, le ricordo il PUA di Malo Nord che prevedeva... e non mi invento, perché come ha lei i documenti ce li ho anch'io, 3.853 metri quadri di supermercato, qua ne parliamo di 1.500 ma là, l'abbiamo approvato, l'abbiamo approvato tutti, l'ha approvato il Cons. Sette, l'ho approvato io, l'hanno approvato gli altri Consiglieri. Quindi di cosa stiamo parlando? Parliamo di consumo del suolo, quando andavamo ad approvare 3.583 metri quadri di supermercato? O andiamo adesso nel contesto perché... non si sa mai, si vuole prendere visibilità, adesso perché siede da quella parte lì. Quando le altre minoranze erano seduti da quella parte lì e facevano le osservazioni del caso non mi pare che fosse tanto della stessa idea di questo momento, però adesso, giustamente, lei siede nel banco dell'opposizione, fa più clamore mettere in dubbio tutto quello che fa la maggioranza. Ma, ripeto, noi ci muoviamo grazie a dei pareri tecnici, dei pareri legali, che lei tanto dice "sono soldi buttati via", fortunatamente abbiamo il parere anche dei Segretari Comunali, che ci seguono e di tecnici anche esterni che danno pareri, tipo il Genio, tipo l'Alta Pianura Veneta, tipo Viabilità. Quindi, non è che l'Amministrazione Marsetti s'inventa di fare un supermercato Iì, è una volontà di una proprietà privata, giustamente, è giusto che possano scegliere cosa realizzare, verrà valutata dall'Amministrazione, però ricordo che dal 2003 è la proprietà privata che paga l'IMU, non la paga lei, non la pago io. Quindi, il Comune ha introitato dei soldi, visto che lei mette in dubbio anche quelli che sono gli oneri primari, gli oneri secondari e tutto quello che va dietro.

CONS. DALLA RIVA: Cosa c'entra?

**SINDACO**: No, c'entra! C'entra caro Cons. Dalla Riva, non facciamo show su argomenti che sono delicati e che è giusto spiegare alla cittadinanza cosa stiamo facendo, se sono 16.403 metri quadri di area edificabile e stiamo facendo una variante per 943 metri quadri, sa quanto è un campo agricolo?

CONS. DALLA RIVA: Sì.

SINDACO: 3.600 e rotti.

CONS. DALLA RIVA: 3.860.

**SINDACO**: Va ben, 3.800 bene. 943 metri quadri, 9, 18, 27, 36, un quarto del campo. Allora di cosa stiamo parlando? Il consumo del suolo di cosa? Mi spieghi dove vuole arrivare? Concludo. Noi abbiamo seguito un iter procedurale previsto dalla norma di legge, se lei ritiene che abbiamo fatto qualcosa che è fuori dalla norma di legge, le chiedo io espressamente di appellarsi alla Corte dei Conti o chi per esso, l'Ente preposto al controllo del lavoro fatto dall'Amministrazione Pubblica. Ho fiducia nei tecnici, ho fiducia nelle persone che stanno amministrando. Quindi, penso di aver risposto a tutto quello che dovevo rispondere.

PRESIDENTE: Grazie. Passo la parola al Vicesindaco, prego.

VICESINDACO: Allora, per fare chiarezza, cioè non è che la Giunta Comunale o il Sindaco, io o gli Assessori o i Consiglieri decidiamo quanto far pagare o meno a uno che decide di far su una casa, far su una fabbrica, fare su... cioè, c'è un regolamento chiaro che dice cosa deve pagare uno in base a quello che vuole fare. In merito a questo caso ci sono: il contributo straordinario, la perequazione urbanistica, gli oneri di urbanizzazione secondaria e a questi si vanno ad aggiungere gli oneri di urbanizzazione dovuti ai singoli interventi edilizi. Questi ovviamente non li possiamo noi capire adesso, perché dobbiamo capire cosa vogliono fare, tra virgolette, come costo di edilizia, cioè è questo quello che c'è. Ma questo non è che me lo invento io, è scritto sul regolamento chiaro e limpido, edilizio.

Poi, per precisione, leggo io l'articolo della convenzione sulle famose sbarre, perché se no viene fuori un casino.

"Standard parcheggio - comparto A. Si conviene che, per motivi di sicurezza, le aree adibite a parcheggi vincolati ad uso pubblico, potranno essere regolate con l'utilizzo di sbarre per evitare

l'accesso al termine dell'orario di apertura dell'attività commerciale. Con la consegna e cessione asservimento delle aree di cui al precedente articolo 12, la ditta lottizzante fornirà i dispositivi necessari per l'apertura di tali sbarre, al fine di consentire al Comune la possibilità di utilizzare liberamente le aree adibite a parcheggi vincolati ad uso pubblico, nell'ipotesi in cui il Comune o altri Enti avessero al ..... di utilizzare il parcheggio per manifestazioni o altro al di fuori dell'orario di apertura dell'attività. Qualora venisse realizzato l'impianto di videosorveglianza per le aree adibite a parcheggi vincolati ad uso pubblico la ditta lottizzante dovrà predisporre idoneo collegamento per la consultazione da parte del servizio di Polizia Locale". Quindi questo cosa diciamo? Che potranno mettere le sbarre, le sbarre le abbiamo chieste noi, perché un'area di parcheggio aperta così, in quella posizione là penso di sera, di notte non è che sia un... potrebbe essere anche motivo di accentramento di - tra virgolette - "di cose che... forse non è meglio dire". Ma in più decidiamo noi se aprirle, se chiuderle, se tenerle aperte e non dobbiamo comunicarlo a nessuno. Il Comune ha le chiavi, il Comune apre o il Comune chiude. Non mi prendo l'onere di un parcheggio privato, perché la ditta potrebbe dirmi "beh, allora te lo tieni il parcheggio; se vuoi fare quello che vuoi tu, a 'sto punto te lo tieni", ma vuol dire manutenzione, vuol dire sorveglianza, vuol dire praticamente controllo del territorio, vuol dire tutto.

Quindi, con quest'articolo 13... cioè a me sembra che più chiaro di così non so, io sinceramente non me l'aspettavo che mi approvassero una roba così, perché ho detto "mi dicono tienitelo, non voglio neanche saperne". Questo per chiarezza, perché dopo dire le mezze righe solo e non leggere tutto...

PRESIDENTE: Grazie. Altri interventi? Passiamo alla dichiarazione di voto. Prego Cons. Masetto.

**CONS. MASETTO**: Grazie. Allora, constatiamo che un Comune ha questo immenso potere di decidere sulle sbarre del parcheggio e nulla più. Noi siamo comunque assolutamente contrari.

PRESIDENTE: Grazie. Cons. Sette, prego.

**CONS. SETTE**: Grazie Presidente. La discussione, molto utile e interessante, devo dire che abbiamo sviscerato molti punti in questa discussione, secondo me questi argomenti vanno discussi approfonditamente dal Consiglio ed è giusto forse che escano dalla dialettica maggioranza - opposizione perché un supermercato a Malo resta per questa, la prossima, quella dopo e quella dopo ancora, un problema viabilistico che si crea ieri, oggi o domani resta sulla groppa di chiunque e, quindi, tutti noi insieme abbiamo l'interesse a che la situazione di Malo migliori e non peggiori, per noi e per chi verrà dopo di noi.

Quindi, su questo punto le mie osservazioni e obiezioni avevano un fare costruttivo e spero che vengano valutate, vengano risposte, magari anche mi venga detto "no", perché? Per questo, questo e questo motivo, oppure "abbiamo parlato con... abbiamo risolto tutto con la Provincia e viene tutto uno spettacolo, la strada scorre che..." e ne sono... e ne sarò felice. Allo stato attuale 1.500 metri di attività si possono fare nel territorio comunale; ribadisco, come avevo dato ragione al Vicesindaco do ragione anche al Sindaco. È vero anche che possiamo aggiungere che potremmo mettere vincoli al parcheggio del centro storico, che non potrebbero avere parcheggio, dovrebbero monetizzare il parcheggio, poi voglio capire dove fan parcheggiare quelli che vanno poi al supermercato, quindi sì teoricamente 1.500 metri ovungue, nella pratica un po' diverso. Spero che Viabilità quando farà le sue valutazioni le faccia approfondite, so che sono tecnici molto, molto competenti perché la mia preoccupazione, ma guardate completamente asettica da uno che fa la strada da Case e che va verso Vicenza spesso e volentieri e che alle ore di punta arriva a Costabissara e si pianta ancora... ancora prima di arrivare a Costabissara e lì si ferma. La mia preoccupazione è generale, non è né di maggioranza né di opposizione è del cittadino che vede quest'attività, perché sappiamo tutti perfettamente che quando c'è un'attività commerciale di quel tipo lì il traffico, soprattutto in certi orari, soprattutto in certi giorni della settimana, aumenta. È normale, non si ha nulla in contrario, e voglio aggiungerlo, all'iniziativa privata, ben venga un'attività commerciale sul territorio di Malo, sperando che porti posti di lavoro e che non li strappi a qualche altra attività, ma che siano posti di lavoro aggiuntivi, perché poi è corretto anche aggiungere questo. Spero che le mie obiezioni, che restano a verbale, da questo Consiglio vengano in qualche maniera tenute in considerazione perché fatte veramente con spirito propositivo per migliorare il progetto, visto che abbiamo i tempi delle osservazioni, se poi ci sarà la

VAS e si andrà in adozione poi più avanti... perché questa è una variante appunto al Piano degli interventi e che trovino una risposta favorevole, cioè che il risultato finale sia il migliore possibile per la comunità di Malo. Grazie.

**PRESIDENTE**: Grazie Consigliere.

CONS. SETTE: Mi astengo, per ora mi astengo in attesa di conoscerne...

**PRESIDENTE**: Grazie. Cons. Dalla Riva prego.

**CONS. DALLA RIVA**: Grazie Presidente. Allora, tre mesi fa avevo l'età che facevo confusione con le sbarre, non l'ho mai detto. Dopo tre mesi abbiamo chiesto noi le sbarre. No, no, ma questa è un'altra fotografia e dopo parliamo della programmazione al 2025. Ma per l'amor del cielo! Seconda cosa, documento di Viabilità "il presente documento non costituisce atto autorizzativo, ma semplice comunicazione, il parere". Punto.

Terza cosa, ancora tre mesi fa e stasera il Sindaco a microfono spento sventolava i documenti del Piano Urbanistico Malo Nord dove, ha appena detto, era prevista l'edificazione di un supermercato. Quella lottizzazione lì era stata imbastita dalla precedente Amministrazione Antoniazzi. Loro, i proprietari si sono svegliati all'ultimo momento, il permesso di urbanizzare sventolato dal Sindaco porta la data del 12 marzo '21. C'era Dalla Riva Claudio, 12 marzo '21! Questi sono i numeri, ma dove siamo? E questi continuano, e questi continuano a darmi addosso, questi continuano a darmi addosso. Bene.

Poi dico al Vicesindaco che non... l'ha detto lei che ci sono le tabelle e i documenti per i piani, per i PUA, l'ha detto lei. Basta fare una moltiplicazione semplice 13.122 metri cubi previsti, sono scritti, il progettista di Chioggia lo ha scritto, per 11,50 euro a cubo, escono 150.908 di oneri secondari. Gli oneri secondari previsti in convenzione, quindi questa bozza poi se approvata andrà firmata, ammontano a 56.000 euro, una bella differenza, anzi 28.304. Bene. Quindi non vedo tutta questa astrusità che non si può fare di conto, evidentemente qualcuno ci è stato abituato, qualcun altro no, perché queste cose sono di una semplicità disarmante, basta leggere i documenti, punto. Quindi, da parte della lista civica "Sì Malo" il parere è assolutamente contrario.

PRESIDENTE: Grazie Consigliere. Passo la parola al Cons. Elia Sbalchiero, prego.

**CONS. SBALCHIERO**: Come hanno illustrato il Vicesindaco e il Sindaco, la legge lo impone, perciò non possiamo che esprimere un voto favorevole.

PRESIDENTE: Grazie. Passiamo alla votazione.

Chi è favorevole all'adozione del Piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato Zona C2.3? Chi è contrario? Contrari 4.

Astenuti? Astenuto Roberto Sette.

Non c'è l'immediata eseguibilità.

### Quindi.

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.

е

#### 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;

<u>Vista</u> 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.);

<u>Dato atto</u> 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";

<u>Dato atto</u> 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;
- 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;

<u>Dato atto</u> 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 mg;
- 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.:

<u>Precisato</u> 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;

## **<u>Vista</u>** 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);

<u>Preso atto</u> 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:

<u>Rilevato</u> 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;

<u>Dato atto</u> 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;

<u>Visti</u> 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;

**<u>Visti/o</u>** 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. 17 Voti favorevoli: n. 12

Voti contrari: n. 04 (E.Masetto, A.Garbin, M.E.Bonato, C. Dalla Riva)

Astenuti: n. 01 (R.Sette)

#### DELIBERA

- 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;
- 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.

\*\*\*\*\*

Letto, approvato e sottoscritto.

# IL PRESIDENTE Francesco Marcante

# IL SEGRETARIO GENERALE dott. Paolo Foti

(Documento firmato digitalmente)

(Documento firmato digitalmente)