



COMUNE DI LUSIANA CONCO

Provincia di Vicenza

Sede di Conco: Viale Marco Poli, 2 - 36046 Lusiana Conco (VI) - tel. 0424.700301

Sede di Lusiana: Piazza IV Novembre, 1 - 36046 Lusiana Conco (VI) - tel. 0424.406009

comune.lusianaconco.vi@pecveneto.it — www.comune.lusianaconco.vi.it

C.F.-P.I. 04203480241

ORIGINALE

N° 15 del 23-04-2025 Reg. delib.	Ufficio competente URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA
--	---

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO	PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "SENSORY" IN VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI DELL'ART. 20, C. 8-TER, DELLA L.R. 11/2004 E SMI - ADOZIONE
----------------	--

Oggi **ventitre** del mese di **aprile** dell'anno **duemilaventicinque** alle ore **19:30**, nella sala delle adunanze consiliari, convocato in seguito a regolari inviti si è riunito in seduta Pubblica di Prima[^] convocazione il Consiglio Comunale così composto:

	Presente/Assente		Presente/Assente
Corradin Antonella	Presente	Cortese Chiara Maria	Presente
Girardi Luca	Presente	Zanin Renzo	Presente
Pozza Alice	Presente	Girardi Stefano	Presente
Villanova Ronny	Presente	Dalle Nogare Marco	Presente
Colpo Roberto	Presente	Grandesso Roberto	Presente
De Pellegrin Filippo	Presente	Vidale Chetti	Assente
Giovanni			
Passuello Sabrina	Presente		

Presenti 12 Assenti 1

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 97, comma 4 lett. a) del D. Lgs. n. 267/2000 il Segretario Comunale dott. Sartori Federica.

Constatato legale il numero degli intervenuti, Corradin Antonella nella sua qualità di Sindaco, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato.

OGGETTO	PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "SENSORY" IN VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI DELL'ART. 20, C. 8-TER, DELLA L.R. 11/2004 E SMI - ADOZIONE
---------	--

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Lusiana Conco è dotato di due Piani Regolatori Comunali (P.R.C.) che disciplinano distintamente il territorio dell'ex Comune di Lusiana ed il territorio dell'ex Comune di Conco;
- nello specifico il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.), di cui all'art. 12 della L.R. 11/2004 disciplinante il territorio dell'ex Comune di Conco, è formato da:
 - *Piano Assetto del Territorio (P.A.T.)*, approvato in Conferenza di Servizi in data 14/02/2014, ratificato con Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Provinciale n. 51 del 04/03/2014 pubblicata nel BURV n. 41 del 18/04/2014 e divenuto efficace il 04/05/2014 ai sensi dell'art. 15 comma 7 della L.R. 11/2004;
 - *Variante 1 al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) di adeguamento alla L.R. 14/2017 e s.m.i.* in tema di contenimento di consumo del suolo, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 24-02-2022, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 27-07-2022;
 - *Piano degli Interventi (P.I.)*, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 10/12/2018, divenuto efficace il 02/01/2019 ai sensi dell'art. 18 comma 6 della L.R. 11/2004;
 - *Variante 1 al P.I. - Piano Interventi (di Conco)*, approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 38 del 23-12-2019 (*primo stralcio*) e oggetto di ripubblicazione per alcune osservazioni pervenute, poi definitivamente approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 31-03-2021 (*secondo stralcio*);

Vista la proposta di Piano di Lottizzazione Residenziale denominata "Sensory" (di seguito indicato P.U.A.), presentata a mezzo portale telematico e acquisita al protocollo comunale in data 03/10/2024 prot. n. 12058 (*Rif. pratica SUAP: 07221920965-29082024-1153 Prot. 0442080 del 02/10/2024 Protocollo: REP_PROV_VI/VI-SUPRO/0442771 del 02/10/2024*), formulata dal Sig. Panozzo Moreno in qualità di Amministratore Unico della ditta Moreno Panozzo Srl, inerente terreni siti in località Bocchetta - Galgi, catastalmente censiti alla sez B foglio 7 mappali nn. 5-316, interessando altresì la particella catastale sez B foglio 7 mappale n. 347 quale relitto stradale di proprietà comunale;

Dato atto che in data 14-10-2024 sono state richieste integrazioni documentali e precisazioni;

Appurato che:

- l'ambito del P.U.A. ha una superficie territoriale, esclusa la superficie del relitto stradale, pari a 8.849,99 mq;
- il vigente Piano degli Interventi classifica la suddetta area parte in Zona Territoriale Omogenea "C2 - Zona di espansione Residenziale" e parte in sede stradale, la cui edificazione si attua mediante approvazione di Piano Urbanistico Attuativo, di cui agli artt. 16, 20 e 28 delle Norme Tecniche Operative e artt. 19-20 della L.R. 11/2004 e s.m.i.;
- la proposta di P.U.A. in esame è stata presentata invocando l'art. 20, comma 8-ter, della L.R. 11/2004, il quale dispone che "[...] Nei comuni che hanno adeguato il proprio strumento urbanistico ai sensi dell'articolo 13, comma 10, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11", i piani urbanistici attuativi possono prevedere varianti alle previsioni del piano degli interventi, purché in coerenza ed attuazione con gli obiettivi e i criteri generali del PI. In tale caso, il piano urbanistico attuativo è adottato e approvato dal Consiglio comunale con le procedure previste dai commi 3, 4, 5, 6 e 8. [...]";

Verificato che il P.U.A. presentato risulta in variante al Piano degli Interventi vigente per il territorio di Conco, per gli aspetti elencati all'art. 10 delle Norme Tecniche Attuative del Piano, acquisite al protocollo comunale n. 4971 del 15-04-2025;

Precisato che l'area interessata dal presente provvedimento ricade all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e che gli aspetti chiesti in variante al Piano degli Interventi sono limitati alla normativa operativa non incidendo sui parametri dimensionali di sviluppo urbanistico;

Richiamata la deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 27-07-2022 la quale approva la variante n. 1 al P.A.T. di Conco alle disposizioni di cui alla L.R. 14/2017 e s.m.i. in tema di consumo del suolo;

Dato atto che il P.U.A., unitamente agli elaborati progettuali e normativi deve quindi essere sottoposta all'adozione ed approvazione da parte del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 20, comma 8-ter, della L.R. 11/2004;

Dato atto che il P.U.A. è stato sottoposto all'esito della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 19-03-2025, che ha espresso parere favorevole con prescrizioni;

Dato atto che in data 15-04-2025 prot. 4971 (prot. SUAP 0238192 del 15/04/2025) la ditta lottizzante ha presentato gli elaborati sostitutivi, adeguati alle prescrizioni della Commissione Edilizia Comunale;

Evidenziato che:

- a) il P.U.A. prevede uno sviluppo volumetrico massimo di 8.250,00 mc, il quale risulta inferiore alla capacità edificatoria dell'area;
- b) i derivanti standard urbanistici primari, calcolati secondo l'art. 28 delle NTO, sono previsti in area di proprietà (di cui 443,00mq parcheggi e 300,00mq verde pubblico);
- c) sulle suddette aree, a seguito di collaudo delle opere, verrà costituito specifico *atto di uso pubblico*, assoggettandone la manutenzione sia ordinaria che straordinaria a perpetuo carico della ditta lottizzante e successivi eredi;
- d) l'area classificata "relitto stradale" di proprietà pubblica, rientrando all'interno dell'ambito di lottizzazione e non risultando discendibile da essa, sarà in parte destinata ad ospitare parte della viabilità e uno standard aggiuntivo di verde pubblico, la cui manutenzione sia ordinaria che straordinaria rimarrà anch'essa in carico ditta lottizzante e successivi eredi;
- e) mancando di precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la realizzazione dei volumi dovrà essere subordinata alla presentazione di apposita istanza di permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del DPR 380/2001 e smi e non di SCIA alternativa di cui all'art. 23;

Rilevato che prima dell'approvazione saranno acquisiti i pareri endoprocedimentali necessari (compatibilità Idraulica, pareri tecnici di competenza espressi dagli enti gestori i pubblici servizi oltre al parere della Polizia Locale e del Responsabile del settore lavori pubblici, Verifica di Assoggettabilità a VAS, parere sismico);

Ritenuto adottare il Piano di Lottizzazione Residenziale denominata "Sensory", composto dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica (come aggiornata da prot. 4971 del 15-04-2025, prot. SUAP 0238192 del 15/04/2025),
- Norme Tecniche di Attuazione (come aggiornata da prot. 4971 del 15-04-2025, prot. SUAP 0238192 del 15/04/2025),
- Computo metrico (come aggiornata da prot. 4971 del 15-04-2025, prot. SUAP 0238192 del 15/04/2025),
- Prontuario per la Mitigazione Ambientale (prot. 3230 del 10-03-2025, prot. SUAP 0146530 del 10/03/2025),
- Relazione geologica e relazione geotecnica (integrata con prot. 911 del 22-01-2025, prot. SUAP 0038580 del 21/01/2025),
- Bozza di Convenzione (prot. **** del **-04-2025, prot. SUAP ***** del **/**/2024),
- Tav. 1 - planimetria catastale, stralcio PI, planimetria attuale, planimetria grafo-analitica della superficie territoriale e sezione (prot. 3230 del 10-03-2025, prot. SUAP 0146530 del 10/03/2025),
- Tav. 2/b - planimetria di progetto, dimensionamento, sezioni, particolare accesso, particolare sezione stradale e particolare palizzata in legno (prot. 3230 del 10-03-2025, prot. SUAP 0146530 del 10/03/2025),
- Tav. 3/c - planimetria reti tecnologiche (rete idrica e acque meteoriche) (come aggiornata da prot. 4971 del 15-04-2025, prot. SUAP 0238192 del 15/04/2025),

- Tav. 4/b - planimetria reti tecnologiche ((rete elettrica, pubblica illuminazione, fibra ottica e smaltimento acque nere) (prot. 3230 del 10-03-2025, prot. SUAP 0146530 del 10/03/2025),
- Tav. 5 - planimetria aree ad uso pubblico, sezioni progressive e particolare sezione (integrata con prot. 3230 del 10-03-2025, prot. SUAP 0146530 del 10/03/2025),
- Tav. 6 - viste render fabbricati e lottizzazione (integrata con prot. 3230 del 10-03-2025, prot. SUAP 0146530 del 10/03/2025);

Visti i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18-08-2000, n. 267;

Introduce il Sindaco.

Sindaco:

Il punto n. 7 si riferisce all'adozione di un piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato "Sensory", in variante al piano degli interventi, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11. Do la parola sull'argomento all'Assessore Villanova, che ce lo presenta.

Assessore Villanova:

Buonasera a tutti. Il piano di lottizzazione è un piano attuativo che riguarda l'area in località Galgi. Si tratta di un'area edificabile da sempre, a partire dal Piano Regolatore previgente del Comune di Conco, un'area per la quale nel 2013 era stato approvato, dall'allora Comune di Conco, un Piano di Lottizzazione denominato Bocchetta, che riguardava la stessa area. Per quel piano di lottizzazione era stata sottoscritta, sempre a fine 2013, anche la convenzione urbanistica, che prevedeva quindi gli obblighi per i privati di urbanizzare l'area, però è rimasta inattuata e sappiamo che, come previsto dalla normativa, dopo 10 anni dall'approvazione del piano, il piano perde efficacia e non è più attuabile.

L'area, che in origine era di altri signori, è stata nel frattempo venduta. In tutti questi anni è stata anche pagata l'IMU sull'area, quindi non potevamo togliere l'edificabilità, visto che questi hanno continuato a pagare e avevano, giustamente, delle aspettative anche in funzione del precedente piano approvato.

È stato ora presentato questo nuovo piano, dove si prevede la realizzazione di piccole casette, casette singole, dal punto di vista energetico molto efficienti, per le quali non si prevede neanche l'allaccio al gas proprio per realizzare case ad alte prestazioni energetiche.

Il piano è stato strutturato in maniera tale da realizzare un piccolo villaggio, diciamo così, allocando nel fronte strada la zona a standard, quindi parcheggi e verde. Tutta la parte di distribuzione interna tra i vari lotti invece è e rimane privata e non è nemmeno aperta al pubblico. Per quanto riguarda il fatto che lo portiamo in Consiglio e non in Giunta è perché ci sono degli elementi che sono in contrasto con la normativa del Piano degli interventi, che riguardano sostanzialmente l'aspetto estetico della lottizzazione, nel senso che sono previsti ad esempio dei tetti con pendenza diversa rispetto alle falde contemplate nelle Norme tecniche del piano degli interventi. È previsto comunque di utilizzare materiali tradizionali. Per quanto riguarda le costruzioni, si tratta di costruzioni estensive, non sono previste infatti palazzine o appartamenti o altro ma, come vi dicevo prima, sostanzialmente, unità unifamiliari. Tra l'altro, proprio su quest'area, dovrebbe esserci anche la realizzazione di un'installazione legata al PNRR Bando Borghi, fatta da privati, tipo installazione di opere d'arte. Quindi l'idea del proponente è quella di fare una cosa anche ricercata e non una semplice speculazione edilizia sull'area. Ripeto, andiamo in Consiglio comunale proprio per questo motivo, perché ci sono alcuni elementi di contrasto con la normativa del piano. La normativa regionale consente comunque di andare ad approvare piani di lottizzazione anche di questo tipo, però con la procedura di adozione ed approvazione fatta direttamente in Consiglio Comunale.

Dal punto di vista del Comune, la convenzione urbanistica prevede che le aree a standard non verranno cedute, ma verranno vincolate ad uso

pubblico per cui tutta la manutenzione ordinaria e straordinaria rimane in capo ai proponenti il piano. Quindi, anche dal punto di vista dei costi futuri della manutenzione, come parlava prima il Consigliere Dalle Nogare, non ci saranno aggravii di costi perché tutta la manutenzione ordinaria e straordinaria rimane in capo del proponente il piano e poi dei successivi proprietari che acquisiranno le varie aree. Sono stati avviati tutti i procedimenti, anche per ottenere il parere di compatibilità sismica, idraulica e tutto il resto. In questa sede andremo a fare l'adozione del piano. Dopodiché andremo, una volta terminati i tempi per la pubblicazione e acquisiti i pareri, ad approvarlo in Consiglio Comunale e a controdedurre sulle eventuali osservazioni che dovessero pervenire. Se avete qualche domanda sul piano.

Preciso che nella parte fronte strada vengono realizzate le aree a verde e l'area parcheggio, che saranno liberamente accessibili a tutti pur rimanendo in proprietà privata, con il vincolo di manutenzione a cura dei privati. La stradina interna invece che porta ai vari lotti rimane privata e ci sarà una sbarra a chiuderla, tipo una specie di piccolo villaggio.

Sindaco:

L'aspetto interessante è questo, cioè che gli standard rimangono pubblici, com'è normale, ma la manutenzione rimane a carico dei privati, quindi senza oneri per il Comune.

Assessore Villanova: Sì, per il fatto che, ripeto, l'idea del piano di lottizzazione è quella di realizzare case ad alte prestazioni energetiche, quindi un'edificazione anche di qualità rispetto a quello che era previsto nel precedente piano.

Sindaco:

Se non ci sono domande, metto ai voti il punto n. 7: *“Piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato “Sensory” – adozione”*.

Con voti unanimi favorevoli espressi per alzata di mano dai Consiglieri presenti e votanti

D E L I B E R A

1) di adottare il Piano di Lottizzazione Residenziale denominata “Sensory”, composto dagli elaborati progettuali e normativi di seguito elencati, i quali si intendono parte integrate e sostanziale della presente deliberazione anche se non materialmente allegati:

- Relazione Tecnica (come aggiornata da prot. 4971 del 15-04-2025, prot. SUAP 0238192 del 15/04/2025),
- Norme Tecniche di Attuazione (come aggiornata da prot. 4971 del 15-04-2025, prot. SUAP 0238192 del 15/04/2025),
- Computo metrico (come aggiornata da prot. 4971 del 15-04-2025, prot. SUAP 0238192 del 15/04/2025),
- Prontuario per la Mitigazione Ambientale (prot. 3230 del 10-03-2025, prot. SUAP 0146530 del 10/03/2025),
- Relazione geologica e relazione geotecnica (integrata con prot. 911 del 22-01-2025, prot. SUAP 0038580 del 21/01/2025),
- Bozza di Convenzione (prot. 5390 del 23-04-2025, prot. SUAP 0260285 del 23/04/2024),
- Tav. 1 - planimetria catastale, stralcio PI, planimetria attuale, planimetria grafo-analitica della superficie territoriale e sezione (prot. 3230 del 10-03-2025, prot. SUAP 0146530 del 10/03/2025),
- Tav. 2/b - planimetria di progetto, dimensionamento, sezioni, particolare accesso, particolare sezione stradale e particolare palizzata in legno (prot. 3230 del 10-03-2025, prot. SUAP 0146530 del 10/03/2025),
- Tav. 3/c - planimetria reti tecnologiche (rete idrica e acque meteoriche) (come aggiornata da prot. 4971 del 15-04-2025, prot. SUAP 0238192 del 15/04/2025),
- Tav. 4/b - planimetria reti tecnologiche ((rete elettrica, pubblica illuminazione, fibra ottica e smaltimento acque nere) (prot. 3230 del 10-03-2025, prot. SUAP 0146530 del 10/03/2025),
- Tav. 5a - planimetria aree ad uso pubblico, sezioni progressive e particolare sezione (integrata con prot. 5390 del 23-04-2025, prot. SUAP 0260285 del 23/04/2024),

- Tav. 6 - viste render fabbricati e lottizzazione (integrata con prot. 3230 del 10-03-2025, prot. SUAP 0146530 del 10/03/2025);

prendendo e dando atto che la stessa risulta in variante al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 20, comma 8-ter, della L.R. 11/2004;

- 2) di dare atto che per le aree destinate a standard urbanistici primari, di proprietà privata (di cui 443,00mq parcheggi e 300,00 mq verde pubblico), a seguito di collaudo delle opere, verrà costituito a cura e spese della ditta lottizzante specifico atto di uso pubblico, assoggettandone la manutenzione sia ordinaria che straordinaria a perpetuo carico della ditta lottizzante e successivi eredi mentre per l'area classificata "relitto stradale" di proprietà pubblica, ove viene prevista parte della viabilità e uno standard aggiuntivo di verde pubblico, la relativa manutenzione sia ordinaria che straordinaria rimarrà anch'essa in carico alla ditta lottizzante e successivi eredi;
- 3) di dare atto che i che prima dell'approvazione saranno acquisiti i pareri endoprocedimentali necessari (compatibilità Idraulica, pareri tecnici di competenza espressi dagli enti gestori i pubblici servizi oltre al parere della Polizia Locale e del Responsabile del settore lavori pubblici, Verifica di Assoggettabilità a VAS, parere sismico);
- 4) di dare atto che mancando di precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la realizzazione dei volumi dovrà essere subordinata alla presentazione di apposita istanza di permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del DPR 380/2001 e s.m.i. e non di SCIA alternativa di cui all'art. 23;
- 5) di dare atto che:
 - *entro cinque giorni dall'adozione* il piano sarà depositato presso la segreteria del Comune per la durata di dieci giorni; dell'avvenuto deposito sarà data notizia mediante avviso pubblicato con le modalità di cui all'articolo 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69;
 - *nei successivi venti giorni* i proprietari degli immobili potranno presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni;
 - entro settantacinque giorni dal decorso del termine di presentazione delle osservazioni e comunque solamente a seguito all'acquisizione delle autorizzazioni/pareri dei vari enti, il Consiglio comunale approverà il piano decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate.
- 6) di demandare al Responsabile dell'Area Urbanistico - Edilizia Privata gli adempimenti conseguenti all'adozione del presente provvedimento;
- 7) di autorizzare il competente Responsabile dell'Area Urbanistico – Edilizia Privata a stipulare la convenzione sopracitata con facoltà di introdurre modifiche, integrazioni, precisazioni ritenute necessarie, ma tali da non comportare modifiche sostanziali allo schema di convenzione;
- 8) di dichiarare con voti unanimi favorevoli espressi per alzata di mano dai Consiglieri presenti e votanti, il presente provvedimento urgente e quindi immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. degli Enti Locali (D.Lgs. 18-08-2000 n. 267).

I pareri, qualora espressi, sono stati sottoscritti digitalmente a norma di legge secondo quanto previsto dal D.Lgs 267/2000 art. 49 e art.147Bis ed allegati alla presente deliberazione.

OGGETTO	PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "SENSORY" IN VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI DELL'ART. 20, C. 8-TER, DELLA L.R. 11/2004 E SMI - ADOZIONE
---------	--

Data lettura della presente delibera, viene approvata e sottoscritta

Il Sindaco
Corradin Antonella

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Il Segretario Comunale
Sartori Federica

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.