

COMUNE DI POZZOLEONE
Provincia di Vicenza

Var. 4
P.I.

secondo stralcio

Elaborato

v1

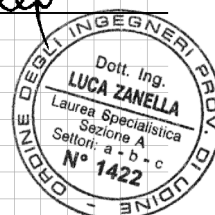
Relazione illustrativa con cartografia di variante, estratti normativi e accordi

Sindaco
dott. Edoardo Tomasetto

Responsabile Area Tecnica
arch. Giorgio De Antoni

Progettista
ing. Luca Zanella

firmato digitalmente
(Aruba Sign)



Indice

1. Premessa	2
2. Lo stato della pianificazione comunale.	3
3. La Variante 4 al PI di Pozzoleone – secondo stralcio	5
4. Aspetti generali ed elaborati di piano	7
5. Dettaglio istruttorio delle richieste riscontrate	10
6. Verifica del dimensionamento e degli standard	12
7. Consumo di suolo	15

1. Premessa

La Legge Urbanistica Regionale (LR 11/2004) ha suddiviso la pianificazione urbanistica comunale in due livelli di pianificazione (art. 3, comma 41): il **PAT** - Piano di Assetto del Territorio - e il **PI** – Piano degli Interventi.

Come precisato all'art. 12, mentre il PAT delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, il Piano degli Interventi "è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità".

La presente variante incrocia due nuovi adempimenti procedurali:

- La necessità di integrare la documentazione di PI con uno studio di microzonazione sismica di livello 3 sulla base del quale richiedere alla Regione il parere di compatibilità sismica;
- Il possibile riconoscimento di fattispecie di non applicazione della procedura di valutazione e verifica VAS a seguito dell'approvazione del Regolamento regionale 09 gennaio 2025, n. 3 "Regolamento attuativo in materia di VAS (articolo 7 della legge regionale 27 maggio 2024, n. 12)".

I dettagli sono sviluppati al capitolo 3.

2. Lo stato della pianificazione comunale.

L'Amministrazione di Pozzoleone ha sottoscritto, congiuntamente all'Amministrazione di Bressanvido, l'accordo di pianificazione per la redazione del **Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) di Bressanvido e Pozzoleone** con la Regione Veneto e la Provincia di Vicenza in data 20/12/2006.

Il **PATI**, adottato dal comune di Bressanvido con DCC n. 15 del 22/04/2012, n. 17 del 13/05/2009 e n. 47 del 15/10/2009 e dal Comune di Pozzoleone con DCC m. 12 del 22/04/2012, è **approvato con Conferenza di Servizi il 12/10/2012** ai sensi degli artt. 15 e 16 della LR 11/2004, per essere **ratificato dalla Provincia di Vicenza con Delibera del Commissario Straordinario n. 287 del 23/10/2012**; la suddetta deliberazione è stata pubblicata con Bollettino Ufficiale Regione del Veneto (B.U.R.) n. 101 del 07/12/2012, cosicché il PAT.I. dei Comuni di Bressanvido e Pozzoleone è divenuto efficace il 22/12/2012.

Ai sensi dell'art. 48, 5 bis, della L.R. 11/2004, a seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT/PATI), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT e divenuto "piano degli interventi" di fatto.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 09/04/2014 è stato approvato, ai sensi dell'art. 18, della L. R. V. 23/04/2004, n. 11, il **Piano degli Interventi** del Comune di Pozzoleone.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 23/07/2015 è stato approvato il fascicolo contenente:

- gli indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica e del credito edilizio redatto ai sensi dell'art. 19, commi 8 e 9, delle Norme Tecniche del P.A.T.I. dei Comuni di Bressanvido e Pozzoleone;
- gli indirizzi relativamente ai termini da inserire negli accordi Comune/soggetti privati e negli atti d'obbligo;
- lo schema di accordo tra Comune e soggetti privati ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241 e dell'art. 6 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 e s.m.i.;
- lo schema di atto unilaterale d'obbligo per la formalizzazione delle richieste recepibili nel Piano degli Interventi, qualora ritenute ammissibili.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 23/07/2015 si è preso atto dell'avvenuta presentazione da parte del Sindaco del "Documento" di cui all'art. 18, comma 1, della L.R.V. 23/04/2004, n. 11, relativo alla 1° variante al Piano degli Interventi del Comune di Pozzoleone.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 22/12/2015, è stata approvata la **1° variante al Piano degli Interventi** del Comune di Pozzoleone.

Relazione illustrativa Variante 4 – secondo stralcio

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 22/02/2017 è stato preso atto dell'avvenuta presentazione del Documento del Sindaco di cui all'articolo 18, comma 1, della LR 23/04/2004, n. 11, relativo alla 2° variante al Piano degli Interventi del Comune di Pozzoleone;

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 22/08/2017, è stata approvata la **2° variante al Piano degli Interventi** del Comune di Pozzoleone.

Con Delibera consiliare n. 33 del 28/11/2019 è stata approvata la “**VARIANTE DI ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA REGIONALE SUL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DEL SUOLO**” (L.R. 14/2017 e D.G.R.V. 668/2018) **al PATI** di Bressanvido e Pozzoleone relativa al territorio comunale di Pozzoleone. Da questa deriva l'abbandono del bilancio di SAU trasformata e l'inizio del bilancio del consumo di suolo nella nuova accezione di legge.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 29/09/2020 è stata adottata la **Variante al Piano degli Interventi per la riclassificazione di aree edificabili** ai sensi dell'articolo 7 della l.r. 4/2015 "**varianti verdi**", successivamente approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 30/06/2021.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 29.09.202 è stata adottata la **Terza variante parziale al Piano degli Interventi**, successivamente approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 30/06/2021.

3. La Variante 4 al PI di Pozzoleone – secondo stralcio

La Variante prosegue il percorso di adeguamento della pianificazione operativa comunale alle strategie del PATI, guidato dal Documento Preliminare con interventi sollecitati da esplicite manifestazioni di interesse da parte dei proprietari ed affronta le trasformazioni non riconducibili a fattispecie di non applicazione della procedura VAS.

Secondo procedura consolidata le richieste sono state anzitutto rapportate alle previsioni di PATI per verificarne la compatibilità strutturale, per essere successivamente sottoposte alla valutazione dell'interesse pubblico della trasformazione eventuale, con quantificazione del contributo straordinario perequativo corrispondente, calcolato con le metodologie ed i parametri già formalizzati e in essere.

Ecco che due interventi sono governati da specifici accordi pubblico-privato, formalizzati come atti unilaterali d'obbligo dei privati proprietari in fase di adozione e obbligatoriamente da perfezionare con tutti i connessi adempimenti, anche perequativi, prima dell'approvazione del presente PI, pena l'annullamento dell'intervento di variante e il ripristino dello stato di fatto pre-vigente.

Come anticipato in premessa, la presente Variante al Piano degli Interventi incorpora lo studio di Microzonazione Sismica di livello 3. registrandolo integralmente nel Quadro Conoscitivo ed allineandovi le NTO di PI.

Con DGR 1381/2021 la Regione del Veneto ha confermato le disposizioni della DGR 1572/2013 e della successiva DGR 899/2019, chiedendone l'applicazione ai Comuni inseriti dalla medesima nelle zone sismiche 1 e 2 con l'elenco aggiornato dalla medesima DGR 1381/2021.

I medesimi Comuni sono inoltre assoggettati alle disposizioni dell'art. 89 "Parere sugli strumenti urbanistici" Sezione I "Norme per le costruzioni in zone sismiche" del DPR 380/2001 e sono pertanto tenuti "a richiedere il parere del competente Ufficio tecnico regionale sugli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, prima della relativa adozione, nonché sulle lottizzazioni convenzionate, prima della relativa approvazione, e loro varianti ai fini della verifica della compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio".

La "Variante al Piano degli Interventi n. 4" è già stata oggetto di Parere di compatibilità sismica con contestuale validazione dello studio specialistico di Microzonazione Sismica, sulla base di quanto disposto con DGR 1381/2021.

Lo studio specialistico di MS 3 redatto dal Dr. Geol. Matteo Collareda è stato dichiarato esaustivo per quanto richiesto dalle norme in vigore nel parere di competenza prot. 0534459 del 04/10/2023, emesso dalla Direzione Regionale Difesa del Suolo e della Costa, ai sensi della DGR n. 1572/2013, della DGR n. 899/2019, della DGR n. 1381/2021 e dell'art. 89 del DPR n. 380/2001, nota richiamata nel parere favorevole dell'U.O. Genio Civile di Vicenza prot. 0538044 del 05/10/2023.

Relazione illustrativa Variante 4 – secondo stralcio

E' stata successivamente presentata attestazione per due interventi aggiuntivi di variante, per cui l'U.O. Genio Civile Vicenza, sulla base della nota pervenuta dalla Direzione Difesa del Suolo e della Costa con prot. n 0239539 del 17/05/2024, ha espresso parere favorevole ritenendo soddisfatte le disposizioni previste dalla DGR 1572/2013, dalla DGR 899/2019, dalla DGR 1381/2021 e dall'art. 89 del DPR 380/2001.

A seguito dell'approvazione del Regolamento regionale 09 gennaio 2025, n. 3 "Regolamento attuativo in materia di VAS (articolo 7 della legge regionale 27 maggio 2024, n. 12)" ed in particolare al campo di applicazione delle procedure di valutazione e verifica rappresentate all'art. 5 comma 3 del medesimo, è apparso opportuno riconoscerne le fattispecie di ciascun intervento di variante e rispondere all'esplicito indirizzo regionale di alleggerimento delle procedure a carico della Regione limitando un primo stralcio di variante alle fattispecie di non applicazione della procedura VAS.

Il presente secondo stralcio configura un'ulteriore procedura di variante, accompagnato dalla prescritta documentazione specialistica normalizzata.

Nel corso della rielaborazione della variante originaria, ora articolata in due stralci distinti per aderire ai criteri di cui sopra è emersa la necessità di comprendere nella variante complessiva tre ulteriori interventi rilevanti dal punto di vista sismico, per i quali subordinare l'approvazione al perfezionamento ulteriore del parere di compatibilità sismica sollecitato *da una specifica nuova attestazione, redatta da tecnico abilitato, che certifichi l'effettiva esistenza degli studi sismici come richiesto dalla DGR 1381/2021...*", comprensiva di estratti localizzativi sulle "Carte dei fattori di amplificazione FA" dimostrativi dello studio approvato effettuato.

Gli interventi di trasformazione urbanistica numeri 2 e 4 sono dunque subordinati all'ottenimento del parere integrativo specifico prima dell'approvazione finale della variante.

4. Aspetti generali ed elaborati di piano

La “Variante 4 – secondo stralcio” risponde a 2 specifiche manifestazioni di interesse per trasformazioni con destinazione produttiva e raccoglie alcune iniziative del Comune in tema di aree per servizi di interesse collettivo ed infrastrutture ciclabili pubbliche, non solo di natura strettamente ricognitiva.

Ai sensi del Regolamento VAS citato, queste ultime sono dichiaratamente di fattispecie esclusa dalle procedure VAS solo nel caso di approvazione del progetto in variante della singola opera (art. 5 comma 3 lettera b).

Il piano degli interventi è formato complessivamente dai seguenti elaborati (elenco di cui all’art. 3 NTO):

1. Tavole composte da:
 - 1.1.A Tav. PI - Zonizzazione - Riquadro nord scala 1:5.000
 - 1.1.B Tav. PI - Zonizzazione - Riquadro sud scala 1:5.000
 - 1.2.A Tav. PI – Zonizzazione - Zone significative - Riquadro nord scala 1:2.000
 - 1.2.B Tav. PI – Zonizzazione - Zone significative - Riquadro centro scala 1:2.000
 - 1.2.C Tav. PI – Zonizzazione - Zone significative - Riquadro sud scala 1:2.000
 - 1.3.A Tav. PI – Vincoli e Fragilità - Riquadro nord scala 1:5.000
 - 1.3.B Tav. PI – Vincoli e Fragilità - Riquadro sud scala 1:5.000
2. Relazione programmatica
presente nel Quadro conoscitivo in tutte le declinazioni di primo impianto e varianti successive
- 2.1 Tav. Consumo di suolo: localizzazione degli interventi riferiti agli AUC (scala 1:10.000)
(allegato alla Relazione programmatica)
4. N.T.O. - Norme Tecniche Operative
- 4.1 Allegato 1 N.T.O. - Fabbricati oggetto di tutela di PRG
- 4.3 Allegato 3 N.T.O. - Schede Attività produttive in zona impropria di PI
- 4.4 Allegato 4 N.T.O. – FASCICOLO SUB A allegato alla D.C.C. n. 22 del 26/09/2013 e modificato con DCC n. 15 del 23/07/2015 - Criteri e modalità applicazione perequazione urbanistica, credito edilizio, schemi di accordo tra comune e soggetti privati e atto d'obbligo – Var. 1
6. Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
7. Verifica Dimensionamento
aggiornata alla variante 2, successivamente incorporata nella Relazione programmatica
8. Registro del Credito edilizio

Relazione illustrativa Variante 4 – secondo stralcio

Ai sensi della DGR 1381 del 12/10/2021 diviene parte integrante del PI lo studio di Microzonazione Sismica di livello 3, redatto dal dott. geol. Matteo Collareda, articolato negli elaborati seguenti:

- Relazione illustrativa
- Carta delle indagini
- Carta geologico-tecnica
- Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica
- Carta delle frequenze
- Carta della pericolosità sismica locale (CPSL)
- Carta dei fattori di amplificazione FA 0.1 – 0.5 s
- Carta dei fattori di amplificazione FA 0.4 – 0.8 s
- Carta dei fattori di amplificazione FA 0.7 – 1.1 s

Costituisce parte integrante del piano anche il DVD-ROM con la banca dati alfanumerica e gli elaborati di progetto:

Quadro Conoscitivo aggiornato di PRC

che verrà allineato all'esito finale della variante, compresa la registrazione del testo deliberativo in formato PDF Adobe, a consentire gli adempimenti finali prescritti.

Gli elaborati di variante proposti all'adozione sono:

- **v1** - la presente relazione illustrativa che comprende anche:
 - gli estratti degli elaborati cartografici pertinenti (alla scala di maggior dettaglio),
 - gli articoli normativi variati.
 - gli atti d'obbligo sottoscritti in sede di Variante n. 4 al PI – secondo stralcio
- **v2** - Consumo suolo - Localizzazione degli interventi di variante riferiti agli AUC alla scala 1:10000

Gli estratti cartografici vengono proposti solamente alla scala significativa di maggior dettaglio.

Le variazioni al testo normativo sono esplicitamente evidenziate con carattere di **colore viola** (solo testo aggiunto).

L'elaborato **v2** assolve anche alla funzione di quadro d'unione degli interventi di variante.

A procedura amministrativa completata le variazioni conseguenti saranno integrate in una edizione completa della serie di elaborati di PI, mentre l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo aggiornato di PRC, alias Banca dati alfanumerica vettoriale, già predisposto per natura del progetto tematico e delle tecnologie informatiche impiegate, verrà necessariamente compilato successivamente alla Delibera di Consiglio Comunale di

approvazione, per gli adempimenti prodromici all'efficacia del piano dettagliati al nuovo comma 5bis dell'art. 18 della LR 11/2004, introdotto dalla LR 14/2017.

Edizione complessiva finale e DVD-ROM dovranno infatti contenere anche copia PDF della Delibera di Consiglio Comunale che approva la variante e ciò non potrà che essere perfezionato successivamente.

Relazione illustrativa Variante 4 – secondo stralcio

5. Dettaglio istruttorio delle richieste riscontrate

Gli interventi di variante, identificati e perimetrati nella tavola con il consumo di suolo di variante, sono descritti puntualmente di seguito in forma tabellare con esplicitazione dei caratteri dimensionali distintivi specifici raccolti in una ulteriore tabella.

N interv (N prop.)	Intervento di variante	Compatibilità PATI	Consumo suolo IED utilizzato (mq)	Impegno suolo PUA utilizzato (mq)
1 (07)	Con accordo pubblico-privato n.15/var4, ampliamento di zona produttiva D2/3 (RC 60%) in attuazione di linea preferenziale di sviluppo insediativo di PATI, l'attuazione della quale è subordinata a SUA. <u>L'intervento comporta impegno di suolo potenziale per l'intera superficie dell'ambito di intervento, con consumo effettivo connesso all'attuazione del PUA.</u>	Linee preferenziali di sviluppo insediativo prod. comm. dir. / Vinc. paes. corsi d'acqua / Terreno idoneo	0	11 310
2 (32)	Con accordo pubblico-privato n.14/var4-II si ammette l'aumento del rapporto di copertura, compreso l'esistente, dall'attuale 5% al 15% (ZTO D5/1) e si ammette altresì un rapporto di copertura pari al 10% dell'area in concessione demaniale; si fa richiamo all'area demaniale in concessione all'art. 18 delle NTO stabilendo: "Si richiama l'accordo pubblico privato numero 14 di variante 4 a termini del quale, per l'area data in concessione demaniale, nel rispetto dei termini stabiliti dal concessionario, è ammessa la protezione del materiale fresato mediante coperture rimovibili entro il 10% della superficie perimetrata, che dovranno essere rimosse con ripristino dello stato originale dei luoghi allo scadere della concessione o delle eventuali proroghe alla medesima." <u>L'intervento non comporta consumo di suolo in quanto prevalentemente interno agli AUC - Ambiti di Urbanizzazione Consolidata LR14/2017 e per l'area demaniale in concessione su ambiti già ammessi ad uso che li priva delle caratteristiche distintive di cui all'art. 2 della LR 14/2017.</u>	Urbanizzazione consolidata produttiva in area nucleo /SIC-ZPS, vinc. paes. corsi d'acqua, ambiti parchi riserve / Area non idonea	0	0
3 (UT)	Riclassificazione della zona servizi da istruzione F1/1 a attrezzature di interesse comune F2/13 per attività di social housing (codice servizio = 28), richiamando tale destinazione all'art. 32 delle NTO. <u>L'intervento non comporta consumo di suolo in quanto interno agli AUC - Ambiti di Urbanizzazione Consolidata LR14/2017.</u>	Servizi di interesse rilevante / Fasce risp. pozzi / Terreno idoneo a cond. alta vuln. e modesta sogg. falda	0	0
4 (UT)	Classificazione appropriata della porzione di area agricola tradizionalmente sede della Fiera di San Valentino come zona a servizi F2/14, con vincolo di inedificabilità, destinata ad attività fieristiche e ludiche (codice servizio = 25), precisando inedificabilità e funzioni all'art. 32 delle NTO. <u>L'intervento non comporta consumo di suolo in quanto insiste su ambiti già privi delle caratteristiche distintive di cui all'art. 2 della LR 14/2017.</u>	Servizi e attrezzature di interesse rilevante (Fiera di S. Valentino) non perimetrata / Terreno idoneo a cond. alta vuln. e modesta sogg. falda	0	0
5 (UT)	Prolungamento della pista ciclopeditone di progetto lungo via Chiesa Friola (SP51) fino all'incrocio con via Molina. <u>L'intervento non comporta consumo di suolo in quanto interno agli AUC - Ambiti di Urbanizzazione Consolidata LR14/2017.</u>	Viabilità di connessione extraurbana esistente / Terreno idoneo a cond. alta vuln. e modesta sogg. falda	0	0
TOTALI			0	11 310

Relazione illustrativa Variante 4 – secondo stralcio

N interv. (N prop.)	ATO Tipo/ Numero	Volume RES + utilizzato - recuperato (mc)	Ab. teorici (n)	Sup. PROD + utilizzata - recuperata (mq)	Sup. F1 istruzione + utilizzata - recuperata (mq)	Sup. F2 Int. Comune + utilizzata - recuperata (mq)	Sup. F3 Parco Gioco Sport + utilizzata - recuperata (mq)	Sup. F4 Parcheggi + utilizzata - recuperata (mq)
1 (07)	P3	0	0	11 310	0	0	0	0
2 (32)	A3	0	0	0	0	0	0	0
3 (UT)	R3	0	0	0	-2 032	2 032	0	0
4 (UT)	R3	0	0	0	0	6 534	0	0
5 (UT)	A2	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI		0	0	11 310	-2 032	8 566	0	0

Relazione illustrativa Variante 4 – secondo stralcio

6. Verifica del dimensionamento e degli standard

Il dettaglio dimensionale dei singoli interventi è riportato a margine della tabella con la descrizione dei loro contenuti specifici.

Le tabelle riepilogative riferite ai carichi insediativi residenziali / commerciali – direzionali / produttivi ripartiti per ATO sono le seguenti:

	CARICO RESIDENZIALE (mc)								
	(utilizzato / - recuperato)								
	ATO A2 Agricolo ambientale paesaggistico	ATO A3 Agricolo del Brenta	ATO R3 Residenziale Pozzoleone	ATO R4 Residenziale Friola di Pozzoleone	ATO R5 Residenziale Scaldaferro	ATO R6 Residenziale Belvedere	ATO P2 Produttivo Bassanese inferiore	ATO P3 Produttivo Bassanese superiore	TOTALI
PI “variante n. 1”	5 750	0	-563	10 337	6 183	0	0	0	21 707
PI “variante n. 2”	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PI “variante n. 3”	2 000	0	0	0	0	-1 067	0	0	933
PI “var. n. 4-I”	1 860	0	-41 328	-870	0	-2 734	0	-130	-43 202
PI “var. n. 4-II”	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bilancio PI	9 610	0	-41 891	9 467	6 183	-3 801	0	-130	-20 562
AGGIUNTIVO DI PATI	20 000	5 000	70 000	34 224	15 000	1 500	0	0	145 724
RESIDUO PROSSIMI PI	10 390	5 000	111 891	24 757	8 817	5 301	0	130	166 286

	CARICO COMMERCIALE - DIREZIONALE DEL RESIDENZIALE (mq)								
	(utilizzato / - recuperato)								
	ATO A2 Agricolo ambientale paesaggistico	ATO A3 Agricolo del Brenta	ATO R3 Residenziale Capoluogo Pozzoleone	ATO R4 Residenziale Friola di Pozzoleone	ATO R5 Residenziale Scaldaferro	ATO R6 Residenziale Belvedere	ATO P2 Produttivo Bassanese inferiore	ATO P3 Produttivo Bassanese superiore	TOTALI
PI “variante n. 1”	0	0	-199	0	0	0	-5 604	0	-5 803
PI “variante n. 2”	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PI “variante n. 3”	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PI “var. n. 4-I”	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PI “var. n. 4-II”	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bilancio PI	0	0	-199	0	0	0	-5 604	0	-5 803
AGGIUNTIVO DI PATI	1 094	0	4 483	2 344	938	250	0	0	9 109
RESIDUO PROSSIMI PI	1 094	0	4 682	2 344	938	250	5 604	0	14 912

Relazione illustrativa Variante 4 – secondo stralcio

	CARICO INDUSTRIALE - ARTIGIANALE (mq)								
	(utilizzato / - recuperato)								
	ATO A2 Agricolo ambientale paesaggistico	ATO A3 Agricolo del Brenta	ATO R3 Residenziale Pozzoleone	ATO R4 Residenziale Friola di Pozzoleone	ATO R5 Residenziale Scaldaferro	ATO R6 Residenziale Belvedere	ATO P2 Produttivo Bassanese inferiore	ATO P3 Produttivo Bassanese superiore	TOTALI
PI “variante n. 1”	0	0	-2 657	0	0	0	-5 604	8 261	0
PI “variante n. 2”	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PI “variante n. 3”	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PI “var. n. 4-I”	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PI “var. n. 4-II”	0	0	0	0	0	0	0	11 310	11 310
Bilancio PI	0	0	-2 657	0	0	0	-5 604	19 571	11 310
AGGIUNTIVO DI PATI	0	0	2 657	0	0	0	5 604	99 108	107 369
RESIDUO PROSSIMI PI	0	0	5 314	0	0	0	11 208	79 537	96 059

Dall'ATO P3 si trasferiscono 2657 mq in ATO R3 e 5604 in ATO P2

Per la verifica del dimensionamento si ripropone la metodologia già applicata per il PI, con dati aggiornati alla variante n. 1 (la variante n. 2 dichiaratamente non ha influenzato il dimensionamento):

Relazione illustrativa Variante 4 – secondo stralcio

Verifica del dimensionamento P.I. + Var. 1 di PI - Fabbisogno Aree per Servizi												
	ab. insediabili n.	Fabbisogno Servizi per abitanti insediabili								Totale	Verde privato mq	Totale (compresivo del Verde privato) mq
		F1		F2		F3		F4				
		mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq			
Totale Fabbisogno per ab. insediabili PRG (dati desunti dalla variante n. 3/2005)	5.379	4,5	24.206	4,5	24.206	11,0	59.169	3,5	18.827	126.407		
Fabbisogno per ab. Insediabili previsti dal PI + Var. 1 di PI	81	5,0	405	5,0	405	10,0	810	10,0	810	2.430		
Totale Fabbisogno per ab. insediabili PI (di PRG + di PI + di Var 1 di PI)	5.460		24.611		24.611		59.979		19.637	128.837		
Servizi previsti PI + Var. 1 di PI			39.678		33.723		112.142		27.652	213.195	12.003	225.197
Verifica Fabbisogno Aree per Servizi Differenza tra previsti PI + Var. 1 di PI e Fabbisogno per ab. insediabili PI + Var. 1 di PI			15.068		9.113		52.163		8.015	84.358		96.361

Gli abitanti insediabili di PRG di 5.444 desunti dalla Var. n.3/2005 sono stati corretti a seguito:

a. della non riconferma e stralcio del primo PI della zona E4/29 del vecchio PRG (atto unilaterale d'obbligo n.12) mediante la diminuzione di n. 44 abitanti insediabili della ZTO E4/29 sudetta come specificato alla tabella del dimensionamento della Var. n. 3/2005;

b. a seguito della riclassificazione di parte della ZTO C2/19 a ZTO D1/2 (accordo n. 3 Lago Francesco - Var. 1 PI) mediante la diminuzione dei relativi n. 21 abitanti insediabili.

Il presente PI + Var. 1 di PI nella presente verifica sono stati considerati quali abitanti insediabili del vecchio PRG n.5.379 e aggiornato di conseguenza il relativo fabbisogno di servizi.

Nel presente stralcio di variante non c'è variazione nel carico urbanistico residenziale, quindi nessuna modifica agli abitanti teorici previsti.

La tabella di dettaglio al paragrafo 5 della presente relazione evidenzia un incremento complessivo di 6 534 mq delle superfici a servizi.

La tabellina seguente rappresenta le variazioni determinate dalle varianti al PI intercorse ed attesta la generosa consistenza dell'eccedenza.

	Totali Varr. 1-2	Specifici Var. 3	Specifici Var 4-I	Specifici Var 4-II	Totali Var 4-II
Totale fabbisogno	128 837	90	-6 908	0	122 019
Servizi previsti	213 195	-106	-12 196	6 534	207 427
Eccedenza	84 358	-196	-5 288	6 534	85 408

La variante 4 – secondo stralcio al Piano degli Interventi non genera crediti edilizi destinati ad annotazione nel registro apposito.

7. Consumo di suolo

L'elaborato "Tavola 2.1 - Consumo di suolo: localizzazione degli interventi riferiti agli AUC" (scala 1:10.000), introdotto con la "variante 4" al Piano degli Interventi come allegato alla Relazione Programmatica, costituisce il riferimento localizzativo degli interventi che comportano consumo di suolo, già singolarmente computati a margine della tabella descrittiva del capitolo 5.

La quantità totale di suolo impegnata dalla precedente **variante 3** al PI è di 3 962 mq (**0,40 ha**)

Gli interventi della presente **variante 4 – secondo stralcio** non comportano consumo di suolo effettivo ulteriore.

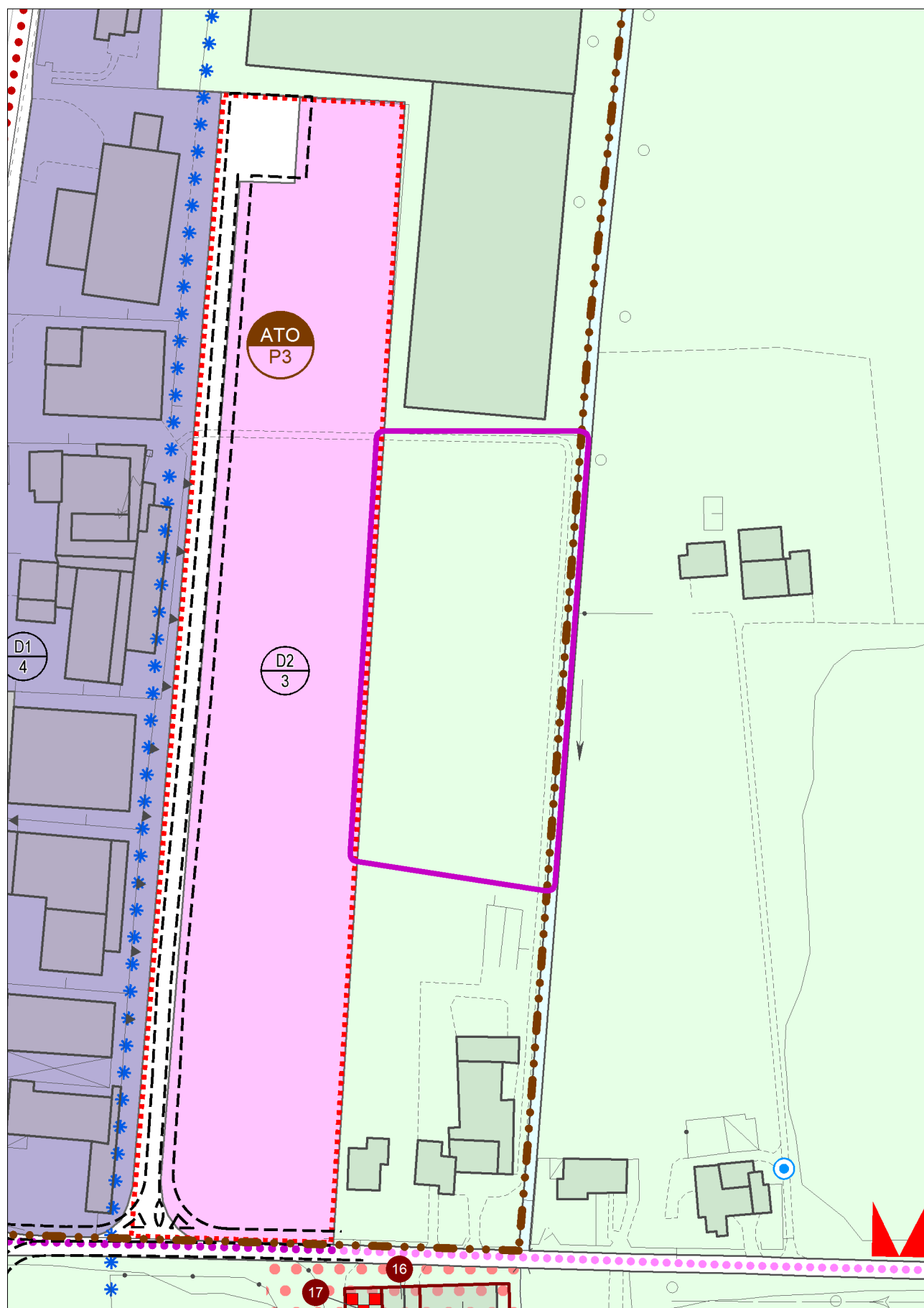
Si registra solamente un **impegno di consumo di suolo** specifico della presente variante per 11 310 mq (1,13 ha), riferibile ad interventi subordinati a Piano Urbanistico Attuativo, il quale va a incrementare la quantità di consumo di suolo impegnata dai PUA previgenti e dalla variante 4 – primo stralcio pari a 6,37 ha complessivi che assommano dunque a **7,50 ha**

Se ne attesta dunque la compatibilità con la quantità massima di **consumo di suolo ammesso**, ricalcolata in sede di apposita variante al PATI in **10,84 ha**, con residuo certamente disponibile per futuri interventi di PI pari a **2,94 ha**.

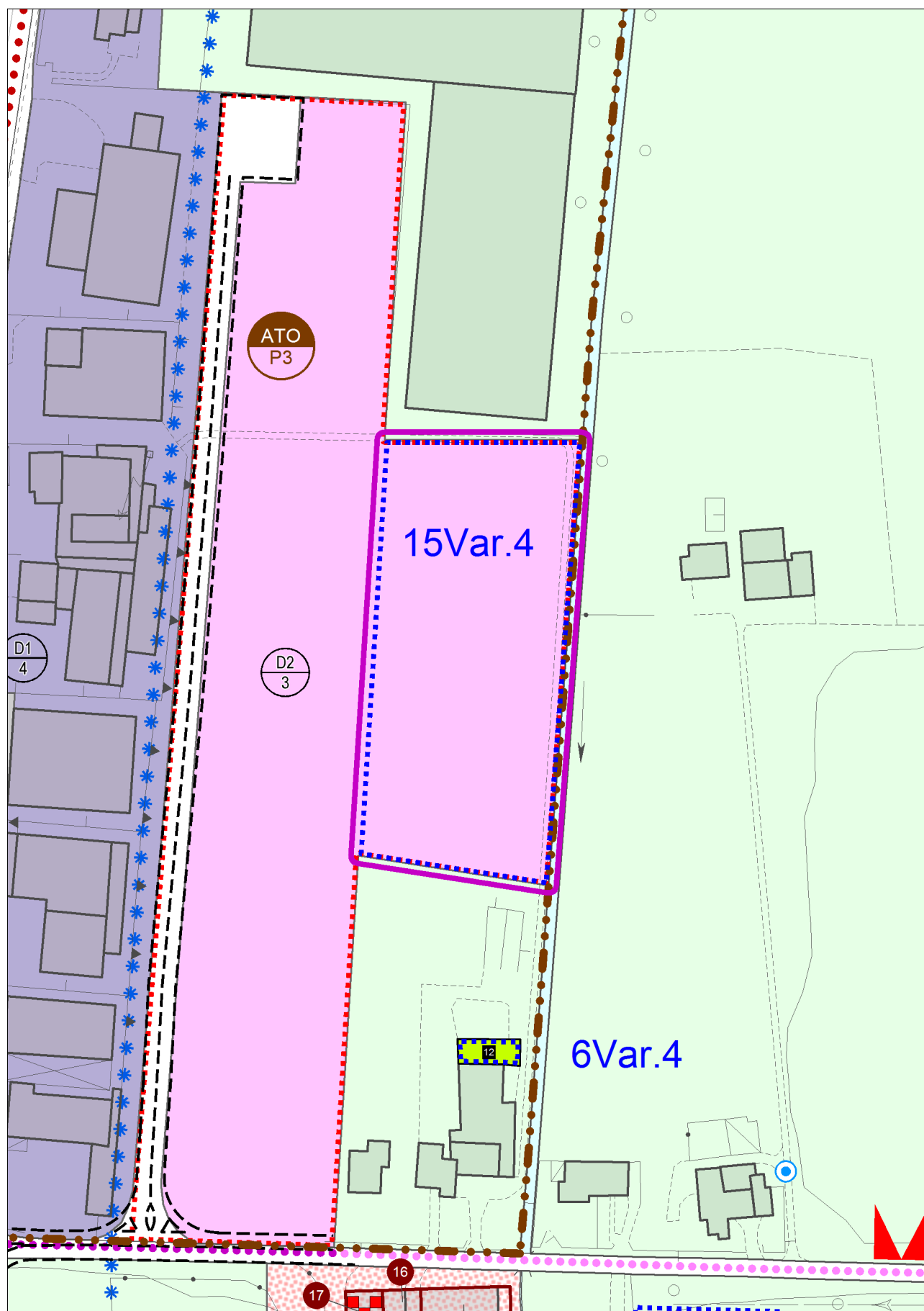
L'effettivo consumo di suolo determinato dagli interventi relativi ammessi, così come dall'eventuale attuazione di PUA esterni agli AUC, sarà oggetto di consuntivo in sede di monitoraggio, nella quale sede potranno essere puntualmente verificate le porzioni delle aree di intervento che avranno mantenuto natura di suolo permeabile, seminaturale e di valore ecosistemico.

In fase di adozione la tavola costituisce quadro d'unione di tutti gli interventi di variante, mentre nella versione finale approvata mapperà i soli interventi che determinano consumo di suolo.

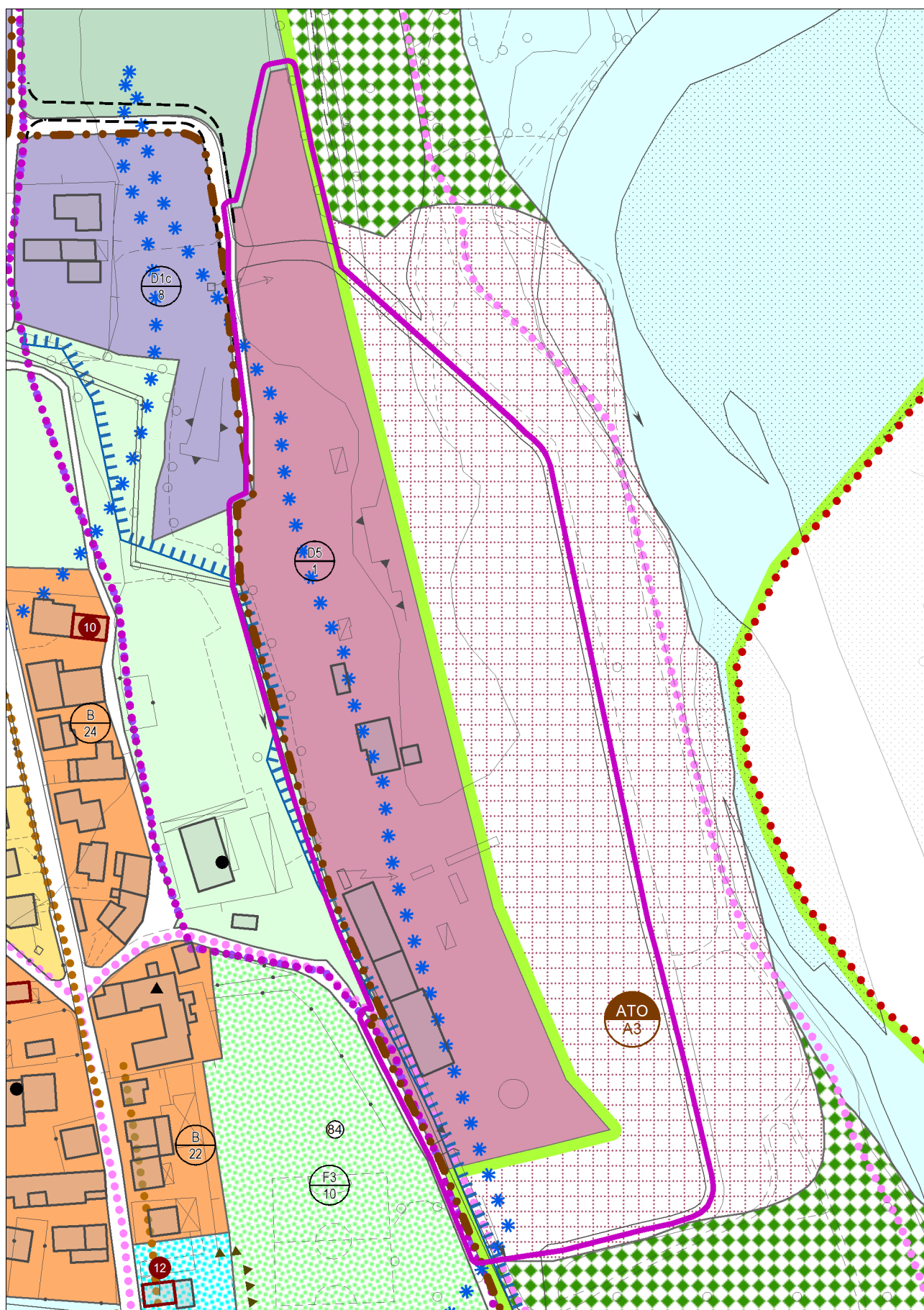
Seguono gli estratti cartografici comparativi, la selezione degli articoli normativi modificati e gli atti d'obbligo relativi agli accordi introdotti con la presente variante.



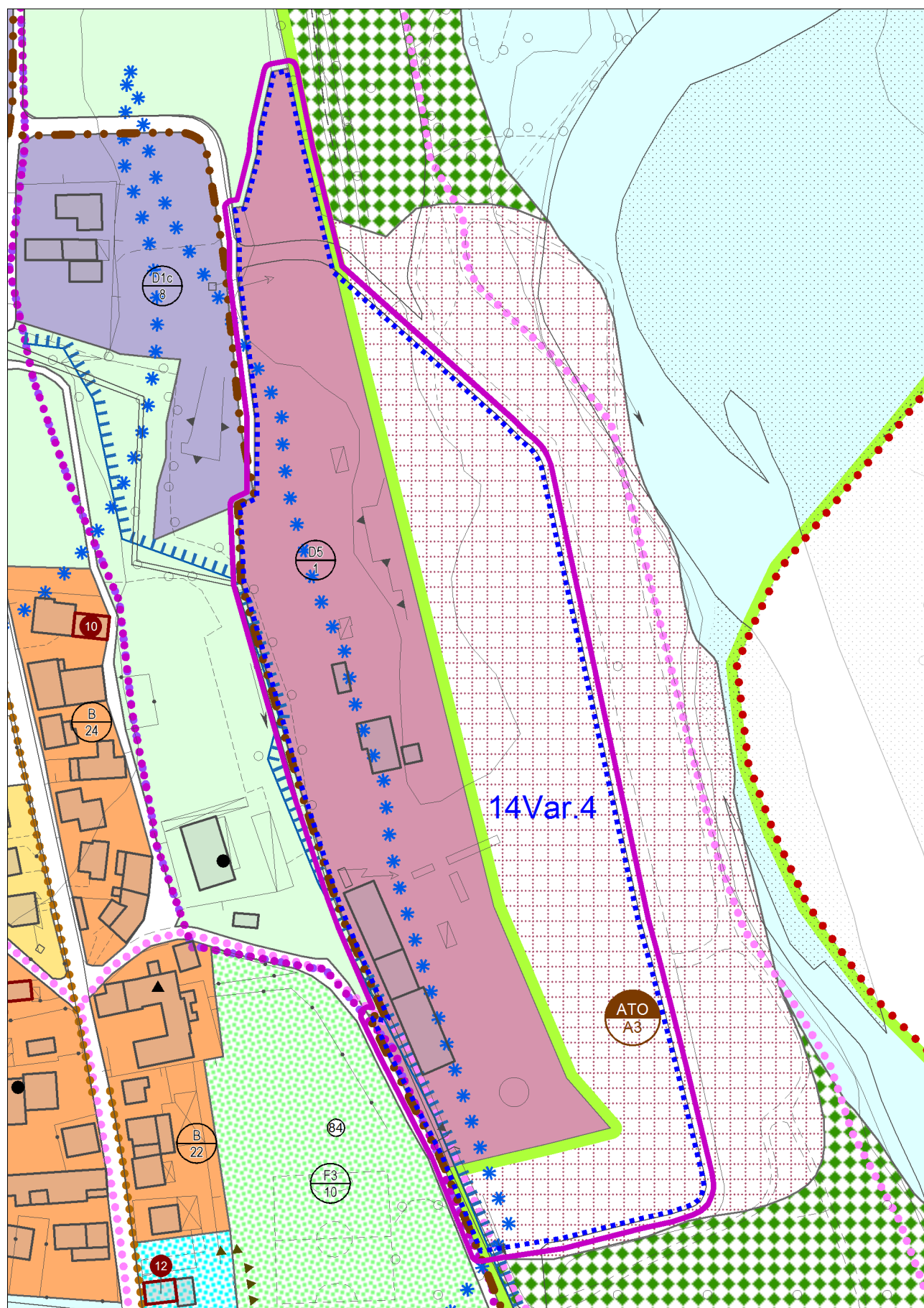
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



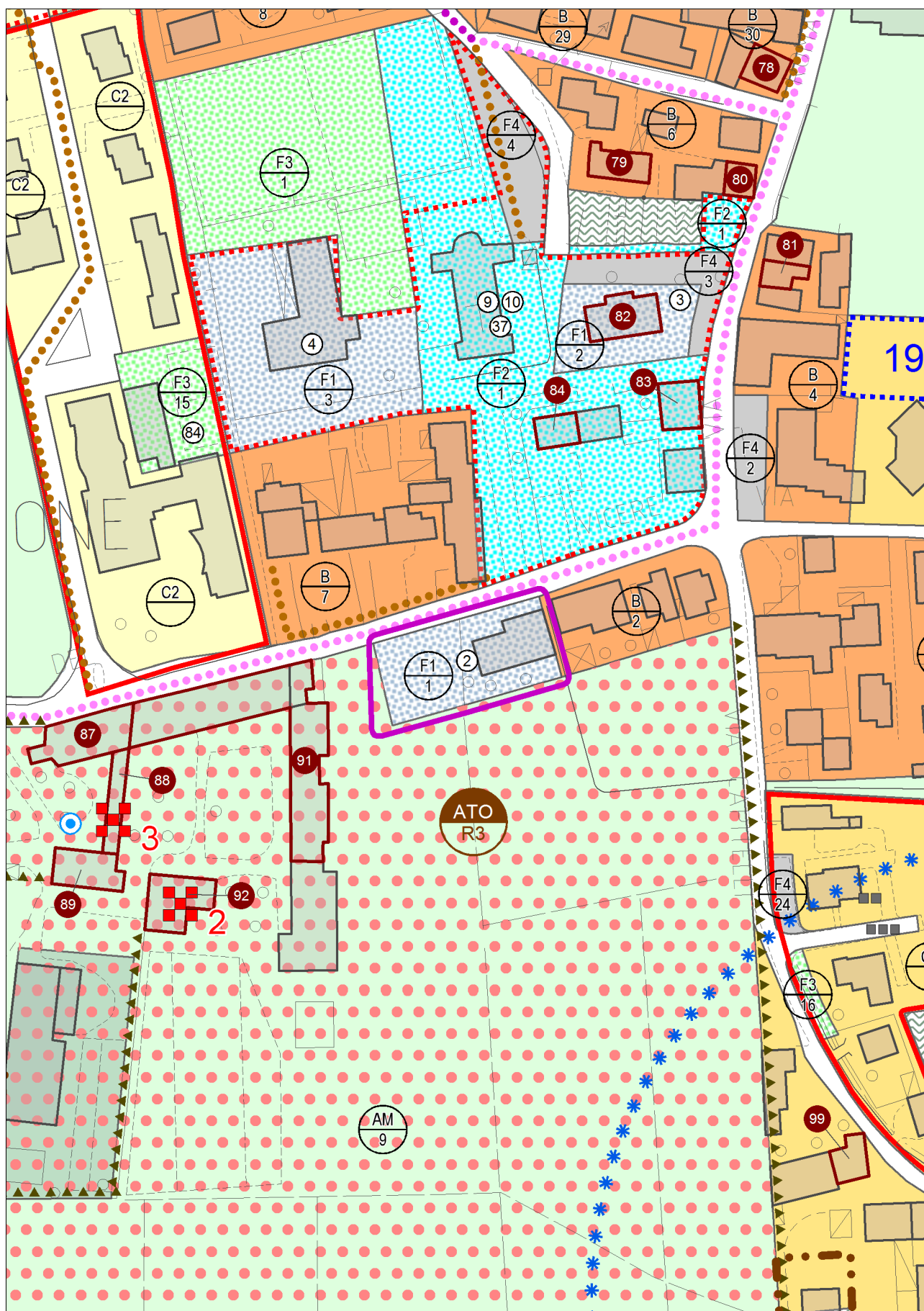
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



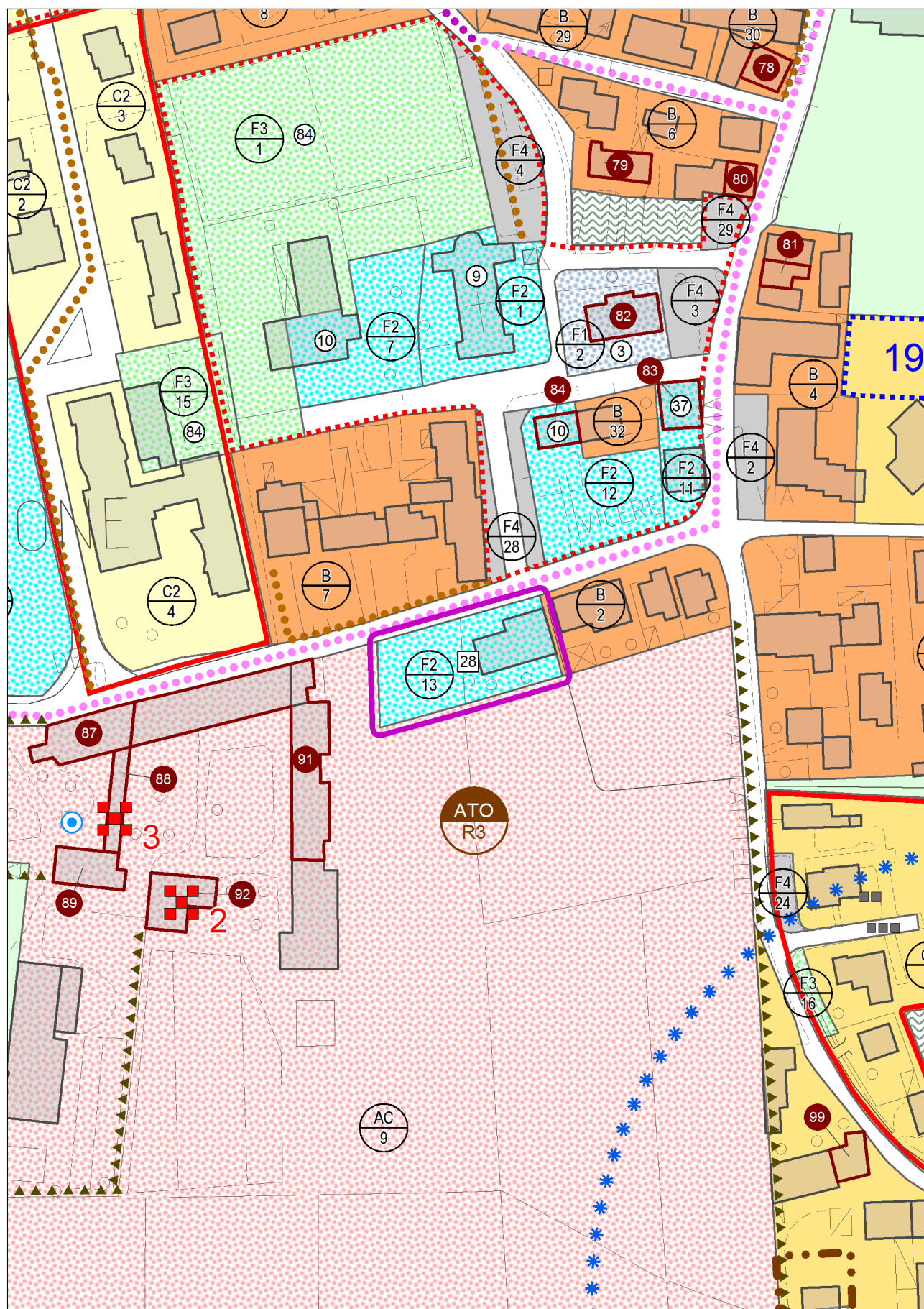
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



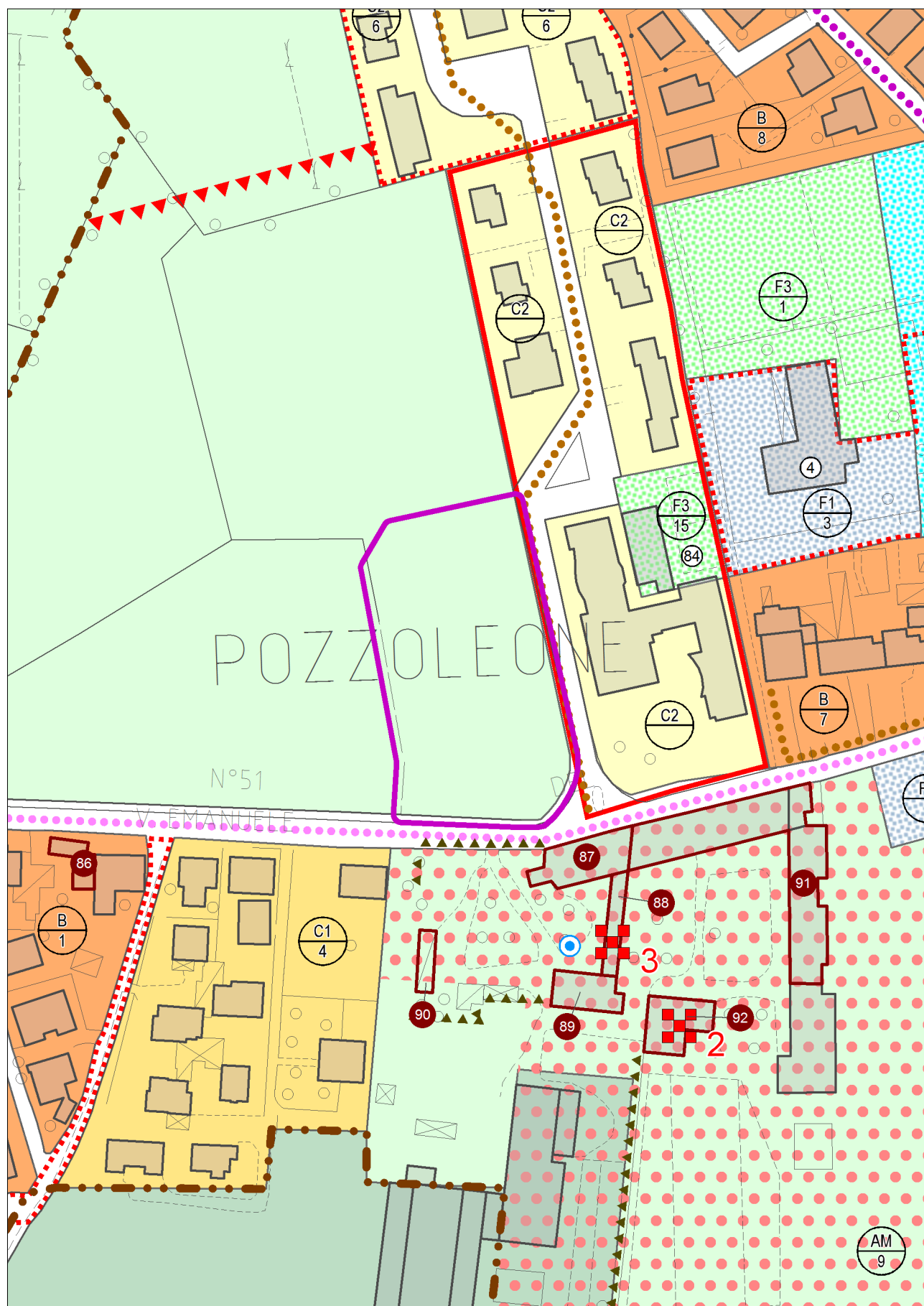
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



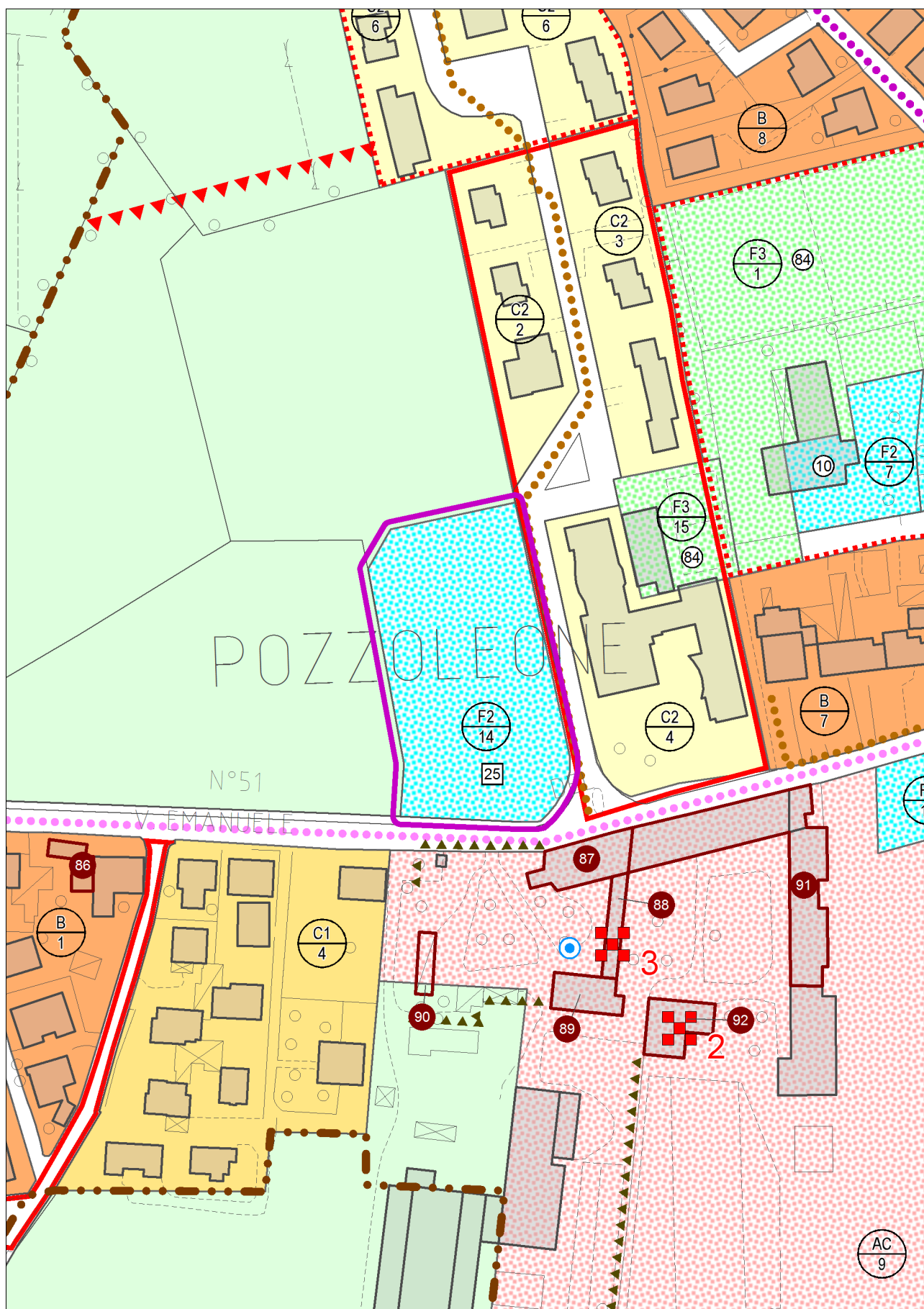
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



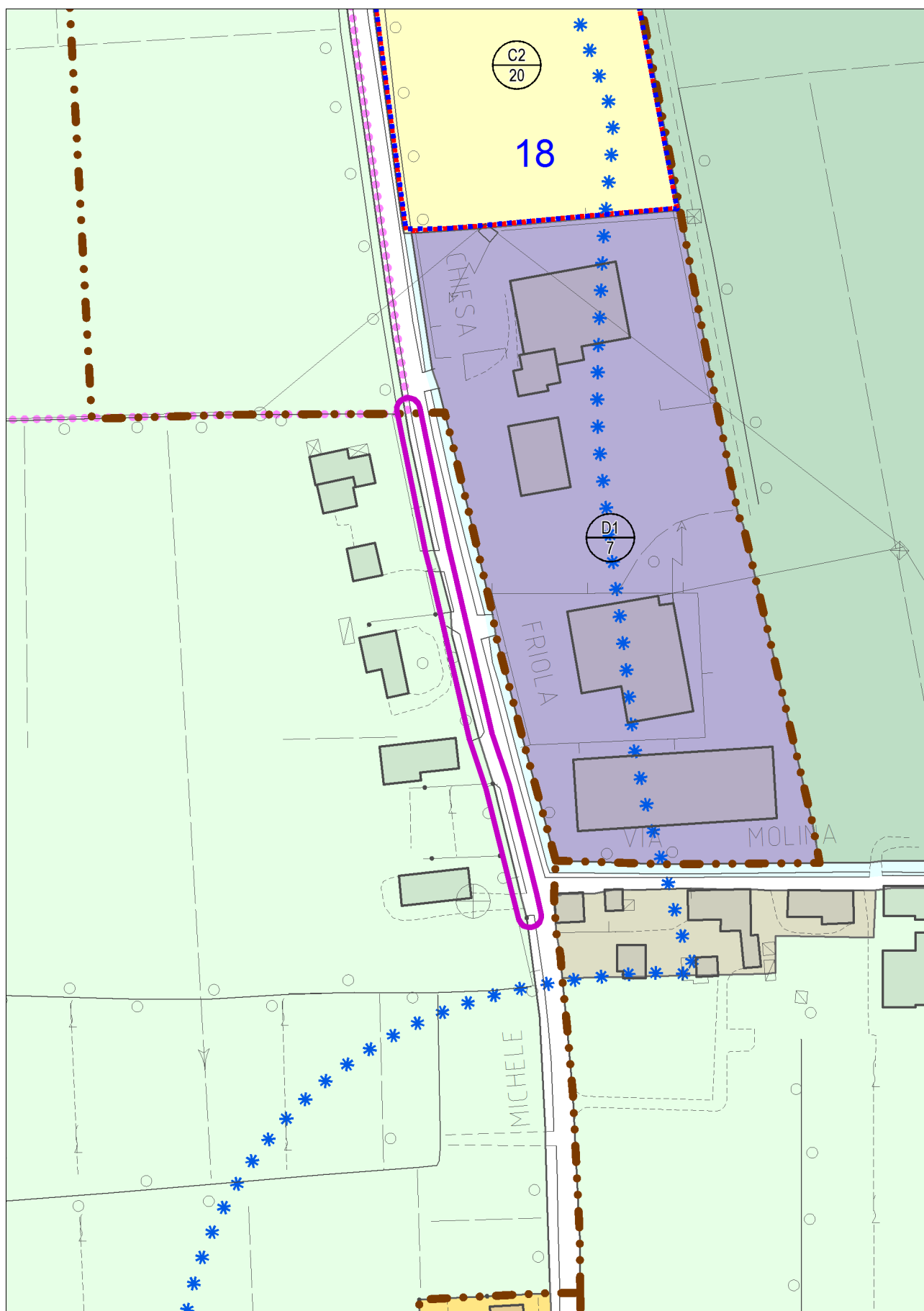
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



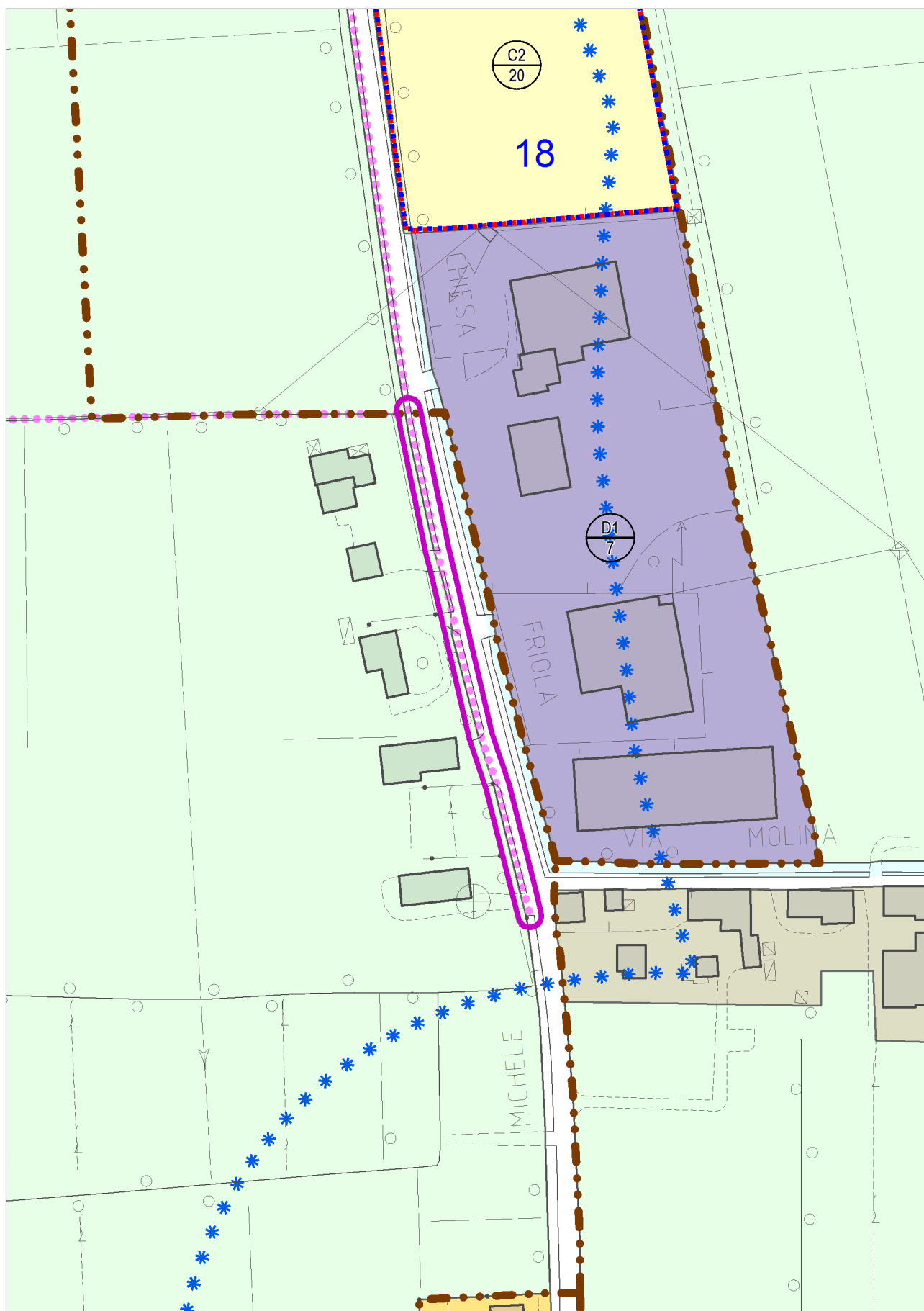
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



con evidenza dell'ambito della variazione proposta



con evidenza dell'ambito della variazione proposta



con evidenza dell'ambito della variazione proposta

NORME TECNICHE OPERATIVE – SELEZIONE DEGLI ARTICOLI VARIATI

TITOLO V°	SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO.....	4
	Art. 18 - Zona D5: per insediamenti produttivi connessi alla lavorazione delle ghiaie.....	4
TITOLO VI°	SISTEMA DEI SERVIZI	5
	Art. 32 - F2 Zone per Attrezzature di interesse comune.....	5

[...]

TITOLO V° SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO

[...]

Art. 18 - Zona D5: per insediamenti produttivi connessi alla lavorazione delle ghiaie

Comprende ambiti territoriali interessati da insediamenti produttivi connessi alla lavorazione delle ghiaie. In tali zone, fermo stante il rispetto delle disposizioni di legge relative alla attività di escavazione, l'edificazione avviene con le seguenti modalità:

- destinazioni d'uso: attività connesse all'escavazione ed alla lavorazione della ghiaia;
- rapporto di copertura massimo (compreso l'esistente): ~~5%~~ 15% delle aree in proprietà;
- altezza massima dei fabbricati: 6,00 ml fatte salve esigenze tecnologiche riferite ad impianti tecnologici;
- distanza dai confini: 20,00 ml;
- distacco da edifici residenziali di terzi: 100,00 ml

È consentita l'edificazione da destinare ad abitazione del proprietario o del custode, di un volume residenziale massimo di 600 mc per ciascuna zona.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere localizzati in aderenza al confine ovest dell'area in proprietà e possibilmente in ampliamento alle strutture edilizie già esistenti e comunque più lontane dalla linea di divisione tra la zona umida e l'area produttiva.

Dovranno comunque essere approntate idonee soluzioni tecniche al fine di ridurre la eccessiva rumorosità connessa alla lavorazione della ghiaia, ai sensi del D.P.C.M. 1 marzo 1991 e succ. integrazioni ed aggiornamenti.

Il rilascio dell'atto autorizzativo per la realizzazione degli interventi di cui ai commi precedenti è subordinato alla messa a dimora di cortine di alberi ad alto fusto di essenze tipiche del luogo, verso le strade e lungo i confini di proprietà nella misura minima di 1 albero/10 mq di sup. coperta.

Dovrà altresì essere previsto un percorso asfaltato di lunghezza non inferiore a 200 m che i mezzi pesanti dovranno percorrere prima di accedere alla pubblica viabilità, in modo tale da non lordarla nonché l'installazione di adeguate tecnologie finalizzate all'abbattimento delle polveri dovute anche allo spostamento nel cantiere dei mezzi meccanici.

In caso di cessazione dell'attività in atto, il riuso delle aree e dei manufatti è assoggettato a strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, nel quale siano indicate le destinazioni d'uso ammesse e i parametri edificatori, compatibili con l'interesse ambientale delle aree e gli indirizzi regionali in materia.

Si richiama l'accordo pubblico privato numero 14 di variante 4 a termini del quale, per l'area data in concessione demaniale, nel rispetto dei termini stabiliti dal concessionario, è ammessa la protezione del materiale fresato mediante coperture rimovibili entro il 10% della superficie perimetrata, che dovranno essere rimosse con ripristino dello stato originale dei luoghi allo scadere della concessione o delle eventuali proroghe alla medesima.

[...]

TITOLO VI° SISTEMA DEI SERVIZI

[...]

Art. 32 - F2 Zone per Attrezzature di interesse comune

All'interno di tali aree dovranno essere realizzate attrezzature pubbliche o di uso comune (sede di associazioni culturali e simili), di interesse generale. Possono essere consentite attrezzature di tipo commerciale o direzionale (bar, vendita libri o riviste dell'associazione, ufficio di servizio) nel limite del 10% del volume edilizio, se tali attrezzature si configurano come servizio a quella principale.

L'indice di copertura fondiario massimo è fissato nel 50%; l'altezza massima del fabbricato non potrà eccedere 9,00 ml fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico o funzionale; per gli altri parametri si rimanda alla disciplina generale delle zone residenziali di tipo B.

A servizio dell'attrezzatura pubblica o di uso pubblico dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella dei cicli e dei motocicli così dimensionate:

- attrezzature prive di sportelli aperti al pubblico: 5 mq/ dipendente;
- attrezzature con sportelli aperti al pubblico: 5 mq/dipendente e 1mq/mq di superficie lorda di pavimento degli spazi aperti al pubblico e degli uffici.

Nell'area destinata a attività fieristiche e ludiche (codice servizio 25), tradizionale sede della storica Fiera di San Valentino, vincolata alla totale inedificabilità, è ammesso lo stazionamento temporaneo di strutture ludiche ed espositive.

Nell'area destinata a social housing (codice servizio 28) sarà incrementata l'offerta di alloggi, servizi, azioni e strumenti rivolti a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo, per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata.

[...]

Atti unilaterali d'obbligo o accordi pubblico-privati – Variante 4 – secondo stralcio

Sono raccolti di seguito gli atti d'obbligo sottoscritti in sede di Variante n. 4 al PI – secondo stralcio, richiamati nelle tavole con specifico identificativo alfanumerico che combina il riferimento alla variante e la numerazione progressiva:

N. Tavv di P.I.	Nominativi dei sottoscrittori	Riconosciuto con variante:
14 Var.4	GRUPPO ADIGE BITUMI	Variante 4 – secondo stralcio
15 Var.4	ZILIO SIMONE (Fattoria i Toki Srl)	Variante 4 – secondo stralcio



1

14 Var. 4

PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI POZZOLEONE

ATTO UNILATERALE D'OBLIGO N. 14

RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA

GRUPPO ADIGE BITUMI SPA

(art. 11 L. 07/08/1990, n. 241 e artt. 35, 36 e 37 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 e s.m.i.)



Il sottoscritto:

TELLATIN ing. LUIGI, Amministratore Delegato della Ditta Gruppo Adige Bitumi Spa, con sede a Mezzocorona (TN) in Corso IV Novembre n. 13-I, C.f. 00613760248 e P.Iva 00681300224, in qualità di proponente di variante urbanistica al Piano degli Interventi del Comune di Pozzoleone.

PREMESSO che ai sensi dell'art. 12 L.R. 11/2004, la pianificazione urbanistica del Comune di Pozzoleone è esplicitata con PRC, PATI e PI, come segue:

- con Deliberazione del Commissario Straordinario della Provincia di Vicenza n. 287 del 23.10.2012 è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) dei Comuni di Bressanvido e Pozzoleone a seguito degli esiti della Conferenza dei Servizi del 12.10.2012, protocollo n. 76704, di cui costituiscono parti integranti la Valutazione Tecnica Provinciale Urbanistica n. 2 del 03.08.2012, protocollo n. 58826, il parere del Comitato Tecnico Intersettoriale n. 2 del 03.08.2012, protocollo n. 58825, i pareri della Commissione V.A.S. n. 67 del 07.11.2011, n. 11 del 29.02.2012 e n. 31 del 18.4.2012, nonché il decreto del Dirigente Regionale della Direzione Urbanistica n. 61 del 27.07.2012, di validazione del Quadro Conoscitivo del Piano;

2

- sul Bollettino Ufficiale Regione del Veneto (BUR) n. 101 del 07.12.2012 è stata pubblicata la predetta deliberazione del Commissario Straordinario della Provincia di Vicenza n. 287 del 23.10.2012, cosicché il PATI dei Comuni di Bressanvido e Pozzoleone è divenuto efficace il 22.12.2012;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 09.04.2014 è stato approvato, ai sensi dell'articolo 18, della LR 11/2004, il Piano degli Interventi del Comune di Pozzoleone;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 22.12.2015 è stata approvata la variante n. 1 al primo PI del Comune di Pozzoleone;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 22.08.2017 è stata approvata la variante n. 2 al primo PI del Comune di Pozzoleone.
- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 30.06.2021 è stata approvata la variante n. 3 al primo PI del Comune di Pozzoleone.
- che l'articolo 11 della Legge 07.08.1990, n. 241, concernente la partecipazione al procedimento amministrativo, prevede la possibilità per l'Amministrazione procedente di "concludere, senza pregiudizio dei diritti di terzi e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale nei casi previsti dalla legge;
- che il sopra citato art. 11 della Legge 07.08.1990, n. 241, consente quindi all'Amministrazione Comunale di concludere accordi con soggetti privati (disciplinati dagli artt. 6 e 35 della L.R.V. 23.04.2004, n. 11), finalizzati a determinare il contenuto discrezionale di atti di pianificazione urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, i quali sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di

partecipazione;

- che l'art. 35 della L.R.V. 23.04.2004, n. 11 consente ai Comuni, col fine di rispondere alle richieste di cui sopra, di poter perseguire la perequazione urbanistica, individuando gli interventi oggetto di variante e gli oneri derivanti dalla realizzazione degli stessi.

DATO ATTO che lo stabilimento del Gruppo Adige Bitumi è situato sugli immobili censiti al Catasto del Comune di Pozzoleone al foglio 4 mappale n. 256 e foglio 3 mappali n. 71 e 69 oltre all'area di proprietà demaniale concessa con Decreto Genio Civile n. 7650 del 24.09.2002.

DATO ATTO che i suddetti edifici risultano attualmente avere la seguente destinazione: per i mappali 256 del foglio 4 e 71 e 69 del foglio 3 ZTO D5/1 "*Insedimenti produttivi connessi con la lavorazione della Ghiaia*", mentre l'area demaniale "*Aree interessate dall'attività di lavorazione della Ghiaia*" quali azioni di tutela, mitigazione e valorizzazione del territorio agricolo e che tutte **ricadono in area soggetta a vincolo paesaggistico.**

DATO ATTO che il Comune può recepire nell'ambito della propria attività pianificatoria, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, dei principi di sussidiarietà, adeguatezza ed efficienza consacrati dal comma 2 dell'art. 2 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11, atti unilaterali d'obbligo formati ai sensi del richiamato art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241, qualora non vi sia pregiudizio dei diritti dei terzi.

DATO ATTO che il Comune di Pozzoleone ha in corso di realizzazione una variante al primo Piano degli Interventi (PI), strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T.I., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture

per la mobilità.

CHE con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 09.04.2014 è stato approvato, ai sensi dell'articolo 18, della LR 11/2004, il Piano degli Interventi del Comune di Pozzoleone dove, nell'elaborato 4.4 "Allegato 4 alle NTO fascicolo sub A", sono stati indicati i criteri e le metodologie di calcolo del valore della perequazione urbanistica. Elaborato poi modificato con la prima variante al Piano degli Interventi approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 22.12.2015.

VISTA la proposta di variante pervenuta in data 23.06.2025, di cui nostro protocollo n. 4698, con la quale il Sig. TELLATIN ing. LUIGI chiede, la per le aree interessate dallo stabilimento GAB di Friola, l'aumento del rapporti di copertura, compreso l'esistente, dall'attuale 5% al 15%, mentre per l'area data in concessione demaniale di comprendere un rapporto di copertura pari al 10%, con l'impegno a ridurre in pristino lo stato dei luoghi oggetto di concessione allo scadere della stessa, salvo eventuali proroghe.

PRESO ATTO che le volumetrie avranno l'obiettivo di ridurre le interferenze con l'insediamento residenziale adiacente di Friola in linea con la tavola delle trasformabilità del PATI.

TUTTO CIÒ PREMESSO

Il sottoscritto **TELLATIN ing. LUIGI**, ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990 e dell'art. 6 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11, nel fornire la più ampia garanzia della piena proprietà degli immobili indicati in premessa nonché della libertà degli stessi da oneri e servitù, vista la richiesta di variante urbanistica formulata in data 23.06.2025 di cui protocollo n. 4698, **dichiara di voler assumere con il presente atto gli obblighi di seguito indicati:**

- a corrispondere per ogni superficie in aumento il valore perequativo della ZTO D1 (€9,10/mq), visto che il PATI identifica tutta l'area oggetti di variante come "Aree

di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttiva”;

- a corrispondere al Comune di Pozzeleone l'importo di € 49.358,40

(quarantanovemilatrecentocinquantotto virgola 40) quale definito da:

- ZTO D5/1 aumento della percentuale dal 5% al 15% della copertura massima

e pertanto $[(mq \text{ ZTO D5 } 28.965 \times 15\% = mq \text{ 4.344,75}) - (mq \text{ 28.965} \times$

$5\% = mq \text{ 1.448,25}) = mq \text{ 4.344,75} - mq \text{ 1.448,25} = mq \text{ 2.896,50} \times € \text{ 9,10} =$

$€ \text{ 26.358,15}]$

- Aumento della copertura all'interno dell'area demaniale concessa in uso (mq

$25.275,00 \times 10\% = mq \text{ 2.527,5} \times € \text{ 9,10} = € \text{ 23.000,25}$

Valore complessivo da corrispondere $€ \text{ 26.358,15} + € \text{ 23.000,25} = € \text{ 49.358,40}$ di

contributo perequativo;

- ad accettare il calcolo perequativo redatto ai sensi dell'elaborato 4.4 “Allegato 4 alle NTO fascicolo sub A” classe di intervento 13) per un valore di € 9,10 a mq.

L'impegno di cui sopra è condizione affinché il Comune di Pozzeleone adotti nel Piano degli Interventi quanto segue:

- sulle aree interessate dallo stabilimento GAB di Friola, l'aumento dei rapporti di copertura, compreso l'esistente, dall'attuale 5% al 15% (ZTO D5/1), mentre per l'area data in concessione demaniale di comprendere un rapporto di copertura pari al 10%, con l'impegno a ridurre in pristino lo stato dei luoghi oggetto di concessione allo scadere della stessa, salvo eventuali proproghe;
- di stipulare una polizza bancaria/assicurativa a diretta escussione da parte dell'Amministrazione di € 49.358,40 (quarantanovemilatrecentocinquantotto virgola 40) nell'asso temporale tra l'adozione e l'approvazione, della durata di un anno dall'approvazione della presente variante al Piano degli Interventi **pena il**

mancato recepimento nell'atto finale di approvazione della richiesta di

variante da parte del Comune di Pozzeleone;

- trasformare l'importo indicato in opere di asfaltatura che l'Amministrazione deciderà di attuare entro un anno dell'approvazione della predetta variante

urbanistica per un valore di € 50.000,00 oltre Iva di legge a seguito delle quali

potrà essere chiusa la polizza bancaria/assicurativa.

- tutte le clausole contenute nel presente atto d'obbligo sono vincolanti per il sottoscritto e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo: conseguentemente con la sottoscrizione della presente si assume l'obbligo specifico di inserire gli impegni assunti con il presente atto in ogni atto avente per oggetto il trasferimento della proprietà degli stessi a terzi.

Pozzeleone, li 28 novembre 2025

f.to Tellatin ing. Luigi



Gruppo Adige Bitumi S.p.A. Unipersonale
Corso IV Novembre, 13/A - 38016 Mezzocorona (TN)
Tel. 0461.600911
C.F. 00812700245 - P.IVA 015081300224
Codice SDI: MSUXCR

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Edilizia Privata - Urbanistica - Lavori Pubblici
De Antoni arch. Giorgio C



1

15 Var. 4

PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI POZZOLEONE

ATTO UNILATERALE D'OBLIGO N. 15

RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA

FATTORIA I TOKI SOCIETA' AGRICOLA SRL

(art. 11 L. 07/08/1990, n. 241 e artt. 35, 36 e 37 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 e s.m.i.)

▲ ▲ ▲ ▲ ▲ ▲

Il sottoscritto:

SIMONE ZILIO, presidente del Consiglio di Amministrazione della Fattoria i Toki

Società Agricola Srl, in qualità di proponente di variante urbanistica al Piano degli Interventi del Comune di Pozzoleone.

PREMESSO che ai sensi dell'art. 12 L.R. 11/2004, la pianificazione urbanistica del Comune di Pozzoleone è esplicita con PRC, PATI e PI, come segue:

- con Deliberazione del Commissario Straordinario della Provincia di Vicenza n. 287 del 23.10.2012 è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) dei Comuni di Bressanvido e Pozzoleone a seguito degli esiti della Conferenza dei Servizi del 12.10.2012, protocollo n. 76704, di cui costituiscono parti integranti la Valutazione Tecnica Provinciale Urbanistica n. 2 del 03.08.2012, protocollo n. 58826, il parere del Comitato Tecnico Intersettoriale n. 2 del 03.08.2012, protocollo n. 58825, i pareri della Commissione V.A.S. n. 67 del 07.11.2011, n. 11 del 29.02.2012 e n. 31 del 18.4.2012, nonché il decreto del Dirigente Regionale della Direzione Urbanistica n. 61 del 27.07.2012, di validazione del Quadro Conoscitivo del Piano;
- sul Bollettino Ufficiale Regione del Veneto (BUR) n. 101 del 07.12.2012 è stata

2

pubblicata la predetta deliberazione del Commissario Straordinario della

Provincia di Vicenza n. 287 del 23.10.2012, cosicché il PATI dei Comuni di

Bressanvido e Pozzoleone è divenuto efficace il 22.12.2012;

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 09.04.2014 è stato approvato, ai sensi dell'articolo 18, della L.R. 11/2004, il Piano degli Interventi del Comune di Pozzoleone;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 22.12.2015 è stata approvata la variante n. 1 al primo PI del Comune di Pozzoleone;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 22.08.2017 è stata approvata la variante n. 2 al primo PI del Comune di Pozzoleone.
- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 30.06.2021 è stata approvata la variante n. 3 al primo PI del Comune di Pozzoleone.
- che l'articolo 11 della Legge 07.08.1990, n. 241, concernente la partecipazione al procedimento amministrativo, prevede la possibilità per l'Amministrazione procedente di "concludere, senza pregiudizio dei diritti di terzi e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale nei casi previsti dalla legge;
- che il sopra citato art. 11 della Legge 07.08.1990, n. 241, consente quindi all'Amministrazione Comunale di concludere accordi con soggetti privati (disciplinati dagli artt. 6 e 35 della L.R.V. 23.04.2004, n. 11), finalizzati a determinare il contenuto discrezionale di atti di pianificazione urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, i quali sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;

- che l'art. 35 della L.R.V. 23.04.2004, n. 11 consente ai Comuni, col fine di rispondere alle richieste di cui sopra, di poter perseguire la perequazione urbanistica, individuando gli interventi oggetto di variante e gli oneri derivanti dalla realizzazione degli stessi.

DATO ATTO che la Fattoria I Toki Srl risulta proprietaria dei seguenti terreni quali foglio 4 mappali 351, 352, 353, 354 e 891, eventi attualmente destinazione agricola e ricadenti **in area soggetta a vincolo paesaggistico**.

DATO ATTO che il Comune può recepire nell'ambito della propria attività pianificatoria, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, dei principi di sussidiarietà, adeguatezza ed efficienza consacrati dal comma 2 dell'art. 2

della L.R.V. 23/04/2004, n. 11, atti unilaterali d'obbligo formati ai sensi del richiamato art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241, qualora non vi sia pregiudizio dei diritti dei terzi.

DATO ATTO che il Comune di Pozzoleone ha in corso di realizzazione una variante al primo Piano degli Interventi (PI), strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T.I., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

CHE con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 09.04.2014 è stato approvato, ai sensi dell'articolo 18, della LR 11/2004, il Piano degli Interventi del Comune di Pozzoleone dove, nell'elaborato 4.4 "Allegato 4 alle NTO fascicolo sub A", sono stati indicati i criteri e le metodologie di calcolo del valore della perequazione urbanistica. Elaborato poi modificato con la prima variante al Piano degli Interventi approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 22.12.2015.

CHE con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 28.11.2023 è stato approvato

il Documento del Sindaco in relazione alla presente quarta variante parziale al Piano degli Interventi.

VISTA la proposta di variante pervenuta in data 09.05.2022, di cui nostro protocollo n. 3045, con la quale il Sig. **SIMONE ZILIO** chiede la possibilità di trasformare i mappali di proprietà della fattoria I Toki Srl, quali foglio 4 mappali 351, 352, 353, 354 e 891, dall'attuale destinazione agricola in ZTO D2 (Zona artigianale industriale di espansione), confinante con il complesso industriale della Ditta 3z Srl, di cui Amministratore Unico e Simone Zilio, e che tale trasformazione sarebbe funzionale al PUA della ZTO D2/3.

PRESO ATTO che la richiesta risulta compatibile con le linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo, commerciale e direzionale della Tavola delle Trasformabilità del PATI.

TUTTO CIÒ PREMESSO

Il sottoscritto **SIMONE ZILIO**, ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990 e dell'art. 6 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11, nel fornire la più ampia garanzia della piena proprietà degli immobili indicati in premessa nonché della libertà degli stessi da oneri e servitù, vista la richiesta di variante urbanistica formulata in data 22.03.2023 di cui protocollo n. 3045, **dichiara di voler assumere con il presente atto gli obblighi di seguito indicati:**

- a corrispondere al Comune di Pozzoleone l'importo di € 80.739,12 (ottantamilasettecentotrentanove virgola dodici) quale definito dal valore di €/mq 7,14 x 11.308,00 mq di contributo perequativo per l'individuazione sull'area indicata dalla richiesta di variante, Catasto in Comune di Pozzoleone foglio 4 mappali 351, 352, 353, 354 e 891 la trasformazione da ZTO E (Agricola) in ZTO D2 (Zona artigianale industriale di espansione);

- ad accettare il calcolo perequativo redatto ai sensi dell'elaborato 4.4 "Allegato 4 alle NTO fascicolo sub A" classe di intervento 14) per un valore di €/mq 7,14;
- **l'impegno di cui sopra è condizione affinché il Comune di Pozzeleone adotti nel Piano degli Interventi la nuova previsione urbanistica ZTO D2 sulle aree di proprietà censite al Catasto in comune di Pozzeleone (VI) foglio 4 mappali 351, 352, 353, 354 e 891 e precisamente:**
 - di pagare la relativa perequazione economica di € 80.739,12 (ottantamilasettecentotrentanove virgola dodici) **nell'atto temporale tra l'adozione e l'approvazione della presente variante al Piano degli Interventi pena il mancato recepimento nell'atto finale di approvazione della richiesta di variante da parte del Comune di Pozzeleone;**
 - di accettare che nel caso in cui non si dovesse corrispondere al Comune di Pozzeleone la quota perequativa come sopra indicato, nulla si ha da pretendere nei confronti del Comune di Pozzeleone sollevando il Comune stesso da ogni vincolo economico e giuridico accettando di non aver nessun diritto urbanistico quale ius aedificandi rispetto quanto in essere all'interno del Piano degli Interventi;
 - tutte le clausole contenute nel presente atto d'obbligo sono vincolanti per il sottoscritto e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo: conseguentemente con la sottoscrizione della presente si assume l'obbligo specifico di inserire gli impegni assunti con il presente atto in ogni atto avente per oggetto il trasferimento della proprietà degli stessi a terzi.

Pozzeleone, li 28 novembre 2025

f.to Simone Zilio

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Edilizia Privata Urbanistica - Lavori Pubblici

De Antoni arch. Giorgio