



# COMUNE DI SCHIO

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

Copia

N° 245/2013 del 03/09/2013

**OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "PEREQUAZIONE N. 18 AREA UNITARIA N. 1" – DITTE VARIE.**

L'anno duemilatredecim, addì tre del mese di Settembre, alle ore 15:00, in seguito a regolare convocazione, si è riunita la Giunta Comunale, che risulta così composta:

<u>Componenti</u>	<u>Pr</u>	<u>As</u>
Luigi Dalla Via	SI	
Mario Benvenuti	SI	
Lina Cocco	SI	
Roberto Dall'Aglio		SI
Pier Maria Edmondo Formento	SI	
Antonietta Martino	SI	
Stefano Pento	SI	
Giorgio Pizzolato	SI	
Daniela Rader	SI	
Gabriele Terragin	SI	

Assume la Presidenza il Sindaco, signor Luigi Dalla Via e partecipa il Segretario Generale, signor Livio Bertoia.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta e invita la Giunta Comunale ad esaminare la proposta di deliberazione indicata in oggetto.

L'Assessore e Vice Sindaco Giorgio Pizzolato, con delega al Territorio, svolge al Sindaco ed agli altri Assessori la seguente relazione:

Le ditte proprietarie Rader Italo, Cumerlato Elvira, Robore srl, Tisato Giovanna, Martini Olinto, Brunialti Pietro, Maria Angela e Evelina, Covallero Elena, Santacatterina Giuseppina, Dalle Palle Giovanni, Agostini Fortunato, Maria Gabriella e Renzo, Aver Lucia, Comune di Schio hanno presentato il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata denominato "Perequazione n. 18 area unitaria n. 1", identificato con il riferimento generale prot. n. 17060 del 22.03.2013.

I soggetti richiedenti, che rappresentano il 93% della superficie delle proprietà aventi titolo e il 97% del valore degli immobili del comparto, hanno la maggioranza necessaria per poter attivare l'iter di approvazione del Piano attuativo secondo l'art. 21 della Legge Regionale n. 11/2004.

L'area in questione è posta nel quartiere di SS Trinità tra le Vie Frà Paolo Sarpi e Morsolin. Rappresenta la prima area unitaria, su un totale di 4, che si estende lungo la viabilità di recente realizzazione denominata "Strada Parco", completando l'anello urbano nella parte sud della zona di SS Trinità.

L'ambito originario della perequazione si estende su 35.242 mq. A seguito della realizzazione della "Strada Parco" la superficie interessata dallo sviluppo edilizio è di 19.400 mq.

Rispetto all'ambito individuato nel vigente Piano Regolatore, il Piano Attuativo di cui all'oggetto prevede la modifica del perimetro entro la misura lineare del 10% ai sensi dell'art. 48 - comma 1 - quater della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni. Si vuole infatti comprendere modeste porzioni di terreno che sono da cedere al patrimonio pubblico in quanto connessioni viarie, oppure che a suo tempo sono state utilizzate per lo sviluppo urbanistico del PEEP alle Giarette, con l'impegno di lasciare al privato la relativa capacità edificatoria all'epoca riconosciuta dal PRG.

Il volume massimo risulta di 15.115 mc da realizzarsi su una superficie fondiaria di 14.260 mq. Su uno dei lotti è previsto l'edificio da destinare ad edilizia convenzionata per una cubatura di 2118 mc. La superficie da cedere al Comune è di 18.652 mq e rappresenta il 52,93% dell'intera area unitaria di Perequazione.

Il dimensionamento degli spazi a servizi del Piano, pari a complessivi 1754 mq, congrui per quantità e tipologia, comprende una dotazione di 583 mq a parcheggio e 1171 mq ad aree per verde primario superiori al minimo richiesto dalla normativa che risulta rispettivamente di 505 mq e 808 mq.

L'area proposta in cessione al Comune, in qualità di standard a verde è collocata lungo la "Strada Parco" mentre i parcheggi pubblici sono distribuiti nelle due posizioni corrispondenti agli accessi carrai all'insediamento, opposte tra loro, in adiacenza ai posti auto per alloggio che potranno essere anch'essi vincolati ad uso pubblico.

Il Piano, in conformità alle indicazioni del PRG, prevede la realizzazione di vari edifici con destinazione residenziale e compatibili, con altezza massima di 10,5 mt e

3 piani fuori terra, distribuiti su 17 lotti. E' prevista una nuova viabilità ciclo-pedonale a completamento di quella esistente che costeggia la "Strada Parco".

Il presente Piano Attuativo di Iniziativa Privata è disciplinato dalle leggi vigenti in materia, dalla pianificazione sovracomunale e dal Piano Regolatore Generale con particolare riferimento ai contenuti dell'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e della Scheda di perequazione n. 18, che regolano gli interventi edificatori da sviluppare con il relativo PUA stesso.

Le principali indicazioni normative di P.R.G. sono le seguenti: da ambo i lati della "Strada Parco" dovrà essere prevista la cessione di una fascia a verde di almeno 10 m per poter inserire ambientalmente l'opera stradale e dovrà essere tenuta libera da edificazione una fascia di 20 m dalla "Strada Parco" stessa.

Il valore complessivo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano, come risulta dal preventivo sommario di spesa, assomma ad Euro 430.924,66; l'importo, ai sensi e con le modalità dell'art. 321 della L.R. n. 11/2004, può essere ammesso a scomputo degli oneri di urbanizzazione primari. Tale valore potrà subire aggiornamenti conseguenti alla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, e sarà esattamente riportato in convenzione a seguito dell'accettazione della progettazione esecutiva stessa da parte dei competenti uffici comunali.

Le specifiche relazioni, identificate agli atti al sub A), valutano positivamente ai fini geotecnici le opere e gli interventi edilizi previsti dal Piano dimostrando una discreta capacità portante del terreno in oggetto, che è stato classificato dal PRG come "buono". Lo studio della compatibilità idraulica, invece, fa emergere alcune problematiche per lo smaltimento delle acque meteoriche dopo l'urbanizzazione in quanto il terreno in sito ha una bassa permeabilità. Tali inconvenienti potranno essere risolti prevedendo degli interventi mitigatori come i "materassi disperdenti" ovvero degli strati di materiale drenante che aiuteranno l'infiltrazione dell'acqua nel sottosuolo, soprattutto in occasione di eventi piovosi eccezionali.

Dalle conclusioni della Valutazione di Clima acustico, elaborato agli atti, emerge che l'attuale situazione rientra nei limiti di zona indicati dal Piano di Zonizzazione acustica. Non vi è pertanto contrasto tra la tipologia dell'intervento e il clima acustico di zona.

Con il presente provvedimento si prende atto e si recepiscono:

- il parere favorevole rilasciato dal responsabile del Servizio Ambiente del 12.04.2013 identificato al sub B), relativo al clima acustico e alla Valutazione di Incidenza Ambientale agli atti, che esclude che gli interventi previsti dal presente Piano possano generare possibili o probabili effetti significativi sui siti della Rete Natura 2000 presenti in zona;
- il parere favorevole con prescrizioni rilasciato dall'ufficio Viabilità del 08.05.2013 identificato al sub C), relativo agli aspetti di viabilità e spazi di sosta;
- il parere dell'ENEL in relazione alle opere sulla rete elettrica, che si identifica al sub D);
- il parere dell'Alto Vicentino Servizi del 23.03.2009 in relazione alla rete acquedotto e fognatura, che si identifica al sub E);
- il parere della TELECOM in relazione alla rete telefonica, che si identifica al sub

- F);
- il parere della PasubioGroup del 21.10.2008 e successiva integrazione del 11.06.2013 in relazione alla rete del gas, che si identificano al sub G);

Il perimetro del Piano di cui al presente atto non comprende fasce di rispetto paesaggistico/ambientale di cui all'art. 142 del Decreto Legislativo n. 42/2004 né immobili ricadenti in parchi o riserve previsti da leggi o piani regionali o in zone boscate. E' presente invece il vincolo idrogeologico-forestale.

In ottemperanza all'art. 19 della L.R. n. 11/2004 ed in base alle caratteristiche ed ai contenuti propri del Piano, si precisa che lo stesso contiene in modo adeguato tutte le informazioni previste per legge, mentre così come presentato, non contiene i requisiti stabiliti all'art. 1 c. 6 lett. c) della L.S. 443/2001 (cosiddetta "Lunardi").

Si precisa, inoltre, che il Prontuario per la Mitigazione Ambientale è da considerarsi compendio delle Norme Tecniche di Attuazione e da applicarsi in fase di progettazione dei singoli interventi privati e delle opere di urbanizzazione, come peraltro il risultato della fase di *screening* della *Valutazione di Incidenza ambientale*, delle *Indagini geologiche, geotecniche, idrogeologiche e Idrauliche*.

Lo strumento Attuativo in oggetto:

- rispetta le finalità del PTCP approvato, prendendo atto delle indicazioni contenute nelle relative tavole e nelle Norme Tecniche di Attuazione;
- conferma gli standard urbanistici e le norme regolamentari di questo Ente;
- non modifica le previsioni di P.R.G e, così come individuato, risulta essere urbanisticamente funzionale dal punto di vista tecnico.

Il Piano Attuativo di cui alla presente deliberazione, relativamente al Piano Generale di Sviluppo Comunale 2010 – 2014:

- nel rispetto del programma strategico n. 2 "Qualità nella vita e nella partecipazione" dell'Amministrazione Comunale, è stato presentato in data 07.05.2013 al Presidente del Consiglio di Quartiere di SS. Trinità;
- rientra negli obiettivi prioritari dell'Amministrazione definiti nel "Programma n. 4 - Schio città sostenibile, di qualità, a "5 stelle" e viva.

La procedura seguita risulta conforme ai dettati dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004; si può pertanto procedere all'adozione del Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata denominato "Perequazione n. 18 area unitaria 1" - Ditte varie, identificato con il protocollo n. 17060/2013.

Tutto ciò premesso,

## LA GIUNTA COMUNALE

Udita la relazione che precede;

Viste:

- le leggi n. 1150 del 17.8.1942, n. 457 del 5.8.1978, il D.P.R. n. 380 del 6.6.2001 e successive modificazioni ed integrazioni, il Testo Unico del Decreto Legislativo n. 42 del 22.1.2004, la legge regionale n. 11 del 23.4.2004 e successive

- modificazioni ed integrazioni;
- la domanda di del Piano presentato dal 93% degli aventi titolo, agli atti dell'ufficio Piani Attuativi e gestione convenzioni;
- il PTRC adottato con D.G.R. n. 372 del 17.02.2009 e succ. delibera di variante n°427/2013;
- il Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento approvato con delibera di Giunta Regionale n. 708 del 2 maggio 2012;
- il Piano di Tutela delle acque approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 107 del 5 novembre 2009;
- il Regolamento Edilizio del Comune di Schio redatto congiuntamente al Comune di Valdagno, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 9 giugno 2008;
- il P.R.G. approvato ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 61/85 con D.G.R.V. n. 3703 del 28.11.2003, pubblicata sul B.U.R. n. 120 del 23.12.2003 e ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 61/85, con D.G.R.V. n. 3527 del 15.10.2004, pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 113 del 9.11.2004;
- il regime di salvaguardia conseguente all'adozione di alcune varianti parziali al P.R.G., esecutive ai sensi di legge, che non interessa gli immobili oggetto del presente Piano;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 3 giugno 2013 , "Esame ed approvazione del Bilancio di previsione 2013, del Bilancio pluriennale 2013/2015 e della Relazione previsionale e programmatica";
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 185 del 2 luglio 2013, "Piano Esecutivo di gestione 2013 con valenza di Piano della performance per il triennio 2013-2014-2015 - Approvazione".

Preso atto:

- che il contenuto del Piano non risulta in contrasto con le previsioni degli strumenti di pianificazione di livello superiore;
- che il perimetro del presente Piano Attuativo di Iniziativa Privata, individuato nel vigente Piano Regolatore, è stato modificato nel rispetto del limite del 10% ai sensi dell'art. 48 - comma 1 quater della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni e integrazioni secondo quanto descritto in premessa e che le modifiche apportate al perimetro non incidono sul dimensionamento del P.R.G. come previsto all'art. 1.1 delle relative Norme di Attuazione;
- del parere favorevole rilasciato dal responsabile del Servizio Ambiente del 12.04.2013, identificato al sub B), relativo alla Valutazione di Incidenza Ambientale e di Previsione del clima acustico, agli atti.
- che in ottemperanza all'art. 19 della L.R. n. 11/2004 ed in base alle caratteristiche ed ai contenuti propri del presente Piano, lo stesso contiene in modo adeguato tutte le informazioni previste per legge.
- che il Prontuario per la Mitigazione Ambientale è da considerarsi compendio delle Norme Tecniche di Attuazione e da applicarsi in fase di progettazione dei singoli interventi privati e delle opere di urbanizzazione.
- che lo strumento Attuativo in oggetto rispetta gli standard urbanistici e le norme regolamentari di questo Ente e le finalità del PTCP - il Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento approvato con delibera di Giunta Regionale n. 708 del 2 maggio 2012 e non modifica le previsioni di P.R.G e, così come individuato, risulta essere urbanisticamente funzionale dal punto di vista tecnico.
- che la procedura seguita risulta conforme ai dettati dell'art. 20 della L.R. n.

11/2004.

Ritenuta la propria competenza, ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico 18 agosto 2000, n. 267;

Visti i pareri espressi in conformità all'art. 49 del citato Testo Unico n. 267/2000, che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Con voti unanimi, espressi nelle forme di legge;

#### d e l i b e r a

1) di definire il perimetro del Piano Attuativo come evidenziato negli elaborati indicati al successivo punto 3), modificato entro il limite del 10% rispetto all'ambito indicato dal vigente P.R.G. ai sensi della L.R. n. 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, quindi conforme al P.R.G. stesso;

2) di adottare, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio", il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata denominato "Perequazione n. 18 area unitaria n. 1", identificato con il riferimento generale prot. n. 17060 del 22/03/2013;

3) Il Piano, come descritto nelle premesse, è composto dai seguenti elaborati agli atti identificati al sub A):

- Relazione tecnico illustrativa;
- Norme tecniche di attuazione;
- Computo metrico estimativo;
- Valutazione previsionale del clima acustico;
- Prontuario di mitigazione ambientale;
- Valutazione di incidenza ambientale;
- Studio di compatibilità idraulica;
- Relazione geologica geotecnica ed idrogeologica;
- Schema di convenzione;
- Tav. a.1 Planimetria generale di inquadramento;
- Tav. a.2 Documentazione fotografica – fotografie da 1 a 16;
- Tav. a.3 Documentazione fotografica – fotografie da 17 a 25;
- Tav. p.1 planimetria generale di progetto e mappa catastale con evidenziate le aree SP e SE – tabella di individuazione aree SP e SE – tabella dati urbanistici;
- Tav. p.2 planivolumetrico;
- Tav. p.3 planimetria piano interrato;
- Tav. 4 sezioni;
- Tav. p.5 viabilità e segnaletica stradale;
- Tav. p.6 – sovrapposizione ortofoto/planimetria, viste tridimensionali;
- Tav. p.7 Accessibilità spazi esterni, legge 13/89 e s.m. e i.;
- Tav. rt.1 fognatura;
- Tav. rt.2 rete smaltimento acque meteoriche;
- Tav. rt.3 acquedotto;
- Tav. rt.4 rete gas;
- Tav. rt. 5 rete Enel;

- Tav. rt. 6 rete telefonica;
- Tav. rt.7 pubblica illuminazione;
- Tav. g.1 – estratto mappa catastale – 1/2000 – estratto PRG – 1/2000 – scheda di descrizione del PRG – tabella generale delle aree incluse nella Per 18 – tabella di verifica del perimetro di progetto della Per 18;

4) di stabilire che:

- i 2 marciapiedi che si innestano sulla “Strada Parco” dovranno essere progettati per essere anche ciclabili;
- in conformità al parere dell'ufficio viabilità, considerata la ristrettezza di Via Sarpi all'incrocio con la via Pozza Maraschin, si propone di gestire la viabilità con un senso unico di ingresso da via Pozza Maraschin, per tutti;
- lo studio di compatibilità idraulica dovrà essere approvato dai competenti uffici regionali prima dell'approvazione del presente Piano urbanistico;

5) di ammettere a scomputo del contributo di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 11/2004, i costi sostenuti dalla Ditta Attuatrice e di conferire mandato espresso alla Ditta Attuatrice per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria descritte in premessa, di importo inferiore alla soglia comunitaria, a scomputo del contributo di urbanizzazione tabellare ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 11/2004, secondo lo Schema di convenzione approvato al precedente punto 4). L'importo dei lavori, calcolato nel preventivo sommario di spesa, potrà essere aggiornato con la presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione su conforme parere favorevole degli uffici comunali competenti all'approvazione del progetto stesso;

6) di dare atto che:

- l'entrata in vigore di normative, regolamenti e disposizioni che introducano obblighi maggiori rispetto alle Norme Tecniche e alle Misure di Mitigazione del Prontuario del presente Piano, comporterà la automatica decadenza delle relative parti in contrasto, con particolare riferimento al Regolamento Edilizio approvato con deliberazione consiliare n. 58 del 9 giugno 2008;
- vengono rispettati gli standard urbanistici e le norme regolamentari del Comune di Schio;
- la delimitazione dell'ambito territoriale di intervento è funzionale dal punto di vista urbanistico e non modifica il dimensionamento di P.R.G;
- per il Piano Attuativo così come presentato non sussistono i requisiti stabiliti all'art. 1 – comma 6 – lett. c) della legge statale n. 443/2001 (cosiddetta “Lunardi”);
- il Comune di Schio ha provveduto all'identificazione degli elaborati agli atti, apponendo su ognuno il timbro con la dizione "ELABORATO IDENTIFICATO AL SUB ...) ADOTTATO D.G. n.... del ... di Adozione”, con firma autografa del Responsabile P.O. Ufficio deliberazioni e determinazioni dirigenziali dell'Ente e che gli stessi sono depositati, per i termini di legge, presso la Segreteria Comunale.

-----

Su proposta del Presidente, stante l'urgenza di provvedere in merito;

La Giunta Comunale

con voti unanimi, espressi per alzata di mano;

d e l i b e r a

di rendere il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - comma 4° - del Testo Unico 18 agosto 2000, n. 267.



Letto , confermato, sottoscritto

IL SINDACO  
F.to Luigi Dalla Via

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Livio Bertoia

---

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata in copia per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune dal giorno 19/09/2013 al 04/10/2013.

Il Segretario Generale  
F.to Livio Bertoia

---

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione, dichiarata immediatamente eseguibile, è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134 - comma 3° - del Testo Unico 18 agosto 2000, n. 267.

Schio, 06/11/2013

Il Segretario Generale  
F.to Livio Bertoia

---