



# COMUNE DI SCHIO

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

Copia

N° 76/2016 del 16/03/2016

**OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "STABILIMENTI EX LANEROSI IN ZONA INDUSTRIALE".**

L'anno duemilasedici, addì sedici del mese di Marzo, alle ore 14:00, in seguito a regolare convocazione, si è riunita la Giunta Comunale, che risulta così composta:

<u>Componenti</u>	<u>Pr</u>	<u>As</u>
Orsi Valter	SI	
Barbara Corzato	SI	
Anna Donà	SI	
Cristina Marigo	SI	
Aldo Munarini	SI	
Roberto Polga	SI	
Sergio Rossi	SI	
Giancarlo Stefenello	SI	

Assume la Presidenza il Sindaco, signor Valter Orsi 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 all'Urbanistica, lavori pubblici ed edilizia privata, Sergio Rossi, espone ai colleghi Assessori la seguente relazione:

La ditta proprietaria "Immobili e Partecipazioni Srl", con prot. n. 27413 del 15.05.2015, ha presentato un Piano Urbanistico Attuativo relativo ad un'area localizzata tra viale dell'Industria, via dell'Artigianato, via Maestri del Lavoro, via Luigi Dalla Via e via Luigi Cazzola.

Si tratta di un'area ricadente nella zona territoriale omogenea di P.R.G. classificata come D 2.1 (zona per attività produttive) dichiarata di 327.667 mq (reali), ultima porzione del grande insediamento industriale realizzato negli anni sessanta, quando furono costruiti i due stabilimenti Lanerossi aventi una superficie complessiva di circa 110.000 mq.

L'intervento proposto prevede la riconversione del complesso industriale, mediante la completa demolizione dell'esistente e la realizzazione di nuovi insediamenti, che sviluppino la destinazione commerciale/direzionale e a quella industriale/artigianale, conformemente alle NTA di PRG.

Da un punto di vista urbanistico l'area ricade entro:

- l'ambito di centro abitato ai sensi del Nuovo Codice della Strada – DPR 495/1992;
- la Z.T.O. D 2.1/10 di P.R.G., regolata dalle relative NTA agli artt. 6 (*destinazioni artigianali, industriali, commerciali direzionali e di servizio ad esse...*), 6.2 (*gli interventi di ristrutturazione urbanistica o di potenziamento delle opere di urbanizzazione devono essere preceduti dalla redazione di uno strumento attuativo*) e 6.2.2 (*precisi indirizzi progettuali per la redazione del PU*);
- il vincolo paesaggistico riguardante i corsi d'acqua ai sensi D.Lgs 42/2004, art. 134 (parzialmente a sud);
- la fascia di tutela idrografica ai sensi della LR 11/2004 art. 41 lett. g;
- il corridoio ecologico principale individuato dal PTCP (recepito nel PATI approvato e normato dalle relative Norme Tecniche);
- la procedura di bonifica (a carico della ditta proprietaria dell'area, già in corso);
- le seguenti condizioni, rispetto al PATI approvato:
  1. area geologicamente idonea ai fini urbanistici, di cui all'art. 22 NTA, e classe 17 della carta delle penalità ai fini edificatori (parzialmente a sud);
  2. ATO n. 2 "Paesaggio produttivo", di cui all'art. 27 NTA;
  3. "Ambito di urbanizzazione consolidata per le attività economiche non integrabili con la residenza", di cui all'art. 30 NTA;
  4. Progetto di miglioramento della qualità urbana e territoriale n. 6 "Stabilimenti ex Lanerossi in Z.I." di cui all'art. 35 NTA.

L'area in questione, inoltre, è interessata dall'ambito per l'insediamento di una grande struttura di vendita previsto nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 88/2013 "*Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale*" che ne precisa obiettivi, indirizzi e destinazioni d'uso.

La realizzazione della grande struttura di vendita, ai sensi della relativa normativa regionale in materia di commercio, potrà concretizzarsi solo dopo che l'indirizzo espresso per l'area con D.C. n. 88/2013 sarà recepito dal P.I. Di conseguenza, la valutazione definitiva sui contenuti relativi all'insediamento commerciale e tutte le opere ad esso connesse, viene demandata alla fase successiva a tale recepimento e allo specifico iter, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 50/2012.

Si sottolinea, in particolare, la necessità di mantenere l'attuale gerarchia delle strade afferenti all'area, confermando la preminenza di Via Maestri del Lavoro: pertanto

andrà preferibilmente adottata una soluzione di accesso da sud-ovest mediante svincolo a livelli sfalsati.

Il Piano presentato struttura un progetto complessivo di riorganizzazione delle aree (viabilità carraia e ciclo-pedonale, raggruppamento delle destinazioni d'uso produttive e commerciale-direzionale, parcheggi, verde, standard e spazi conformi alle varie esigenze funzionali e normative) del quale si verificano le quantità di spazi e standard complessivamente necessarie. La normativa sovraordinata prevede, per l'insediamento commerciale, una specifica procedura che si svilupperà tramite SUAP.

Le NTA di PRG, all'art. 6.2.2 – *Stabilimenti ex Lanerossi ricadenti in zona D 2.1/10*, sottendono un approccio progettuale che, prioritariamente, punta alla *“qualità ambientale e paesaggistica dell'area”*, e dove il posizionamento dei volumi diventi una logica conseguenza di un'organizzazione degli spazi ispirata alla valorizzazione ambientale e paesaggistica.

Il punto b) del sopracitato articolo prevede valorizzazione, salvaguardia e tutela dell'*“ampia porzione di verde che si estende dagli stabilimenti a Viale dell'Industria”*: la sua immagine attuale va pertanto conservata così come la sua continuità, prevedendo, col progetto, la sua valorizzazione.

Il punto g) del sopracitato articolo prevede *“spazi a verde ... organizzati quali gradevoli luoghi di sosta e ricreazione, valutando la possibilità di ... fruizione plurisensoriale ... soluzioni che valorizzino la vicinanza dei corsi d'acqua, in particolare la presenza della roggia Maestra”*.

Il Piano in oggetto:

- individua due macroaree, una a destinazione produttiva artigianale-industriale (con possibilità di direzionale) e una direzionale-commerciale, ciascuna con i relativi standard. L'intero ambito di Piano sviluppa una superficie lorda di pavimento massima per la destinazione direzionale-commerciale pari a 50.300 mq;
  - mantiene, come previsto da PRG, l'ampia area a verde a nord che si estende dagli esistenti stabilimenti fino a Viale dell'Industria;
  - prevede quattro collegamenti carrai dell'area con la viabilità al perimetro:
    - l'insediamento commerciale-direzionale è servito dalla doppia rotatoria a nord-ovest, dalla rotatoria a nord-est, che viene ampliata, e dalla nuova intersezione a rotatoria a sud-ovest, lungo l'asse viario di collegamento di Via dell'Artigianato con Via Maestri del Lavoro;
    - l'insediamento produttivo è servito dal nuovo accesso a metà di via Luigi Cazzola.
- Oltre a questi con rotatoria, vi è un quinto accesso, solo in entrata e dedicato all'area commerciale-direzionale, che si stacca da via Maestri del Lavoro;
- classifica la viabilità ai sensi del D.M. 5/11/2001 come categoria E "strade urbane di quartiere";
  - progetta una viabilità ciclopedonale a completamento della rete della mobilità, che attraversa l'ambito, collegando la trama esistente di Viale dell'Industria a Via Maestri del Lavoro mediante un nuovo ponte sulla Roggia. Altri percorsi ciclopedonali connettono l'ampia fascia a verde a nord con la viabilità di Viale dell'Industria e, infine, connettono l'ambito produttivo alla rotatoria su via Luigi Cazzola;
  - localizza le aree destinate ai bacini di laminazione lungo la viabilità ciclopedonale che taglia l'ambito da nord a sud, con larghezza media di 9 metri, profondità pari a 1,5 metri e lunghezza complessiva pari a circa 400 metri.

All'interno ed ai margini dell'ambito del Piano in esame, vi sono alcuni immobili di

proprietà comunale che, in un'ottica di complessiva di riqualificazione urbanistica, si intendono a disposizione della proprietà per la migliore organizzazione degli spazi pubblici e delle opere di urbanizzazione e, pertanto, entrano negli accordi convenzionali, anche se sono in parte esterni all'ambito di Piano.

Il valore complessivo delle opere di urbanizzazione previste dal Piano ammonta ad Euro 5.159.975,67 il cui importo, ai sensi e con le modalità dell'art. 31 della L.R. n. 11/2004, può essere ammesso a scomputo degli oneri primari di urbanizzazione. L'Amministrazione Comunale si riserva comunque la definitiva determinazione in merito fino al momento della stipula della convenzione. 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.

Con il presente provvedimento si prende atto e si recepiscono:

- il parere favorevole rilasciato dal responsabile del Servizio Ambiente, prot. 45710/2015, relativo alla Valutazione di Incidenza Ambientale, che esclude modificazioni ambientali a carico della rete Natura 2000 nel suo insieme e nelle sue componenti;
- il parere di Pasubio Distribuzione Gas S.r.l. in relazione alle opere sulla rete gas metano, prot. 45432/2015;

entrambi agli atti del Servizio Programmazione Urbanistica.

E' stata convocata una Conferenza di Servizi per gli Enti Gestori delle Reti, in data 15.03.2016, alla quale era presente il responsabile reti dell'Alto Vicentino Servizi, che ha espresso un parere favorevole di massima e ha richiesto alcune integrazioni; i referenti della rete telefonica e rete energia elettrica, non si sono presentati e, pertanto, ai sensi di legge, si ritiene acquisito favorevolmente il relativo parere agli interventi previsti col Piano.

Risulta attualmente in corso la valutazione relativa allo studio di compatibilità idraulica, il cui parere è stato richiesto al competente ufficio regionale da ultimo con prot. 8927/2016 in data 10.02.2016.

La Giunta comunale ha preso visione del Piano da ultimo in data 04.03.2016.

Le valutazioni espresse a seguito delle istruttorie tecniche, anche in relazione all'esame della Giunta comunale, sono state raccolte in un documento tecnico che si allega alla presente;

Tutto ciò premesso

## LA GIUNTA COMUNALE

Udita la relazione che precede;

Visti:

- la legge n. 1150 del 17.8.1942;
- la legge n. 457 del 5.8.1978;
- il D.P.R. n. 380 del 6.6.2001 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la legge regionale n. 11 del 23.4.2004 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la legge regionale n. 50 del 28.12.2012 ed il relativo Regolamento Regionale allegato A alla DGR n. 1047 del 18.06.2013;
- 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 Decreto del Presidente della Provincia di approvazione del Piano di Assetto del Territorio dei Comuni di Schio e Valdagno n. 2 del 19/01/2016, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 8 del 29/01/2016;
  - il documento tecnico che si allega al sub A alla presente;
- e le altre leggi vigenti in materia;

Considerato che:

- il Piano presentato non approfondisce adeguatamente tutti gli aspetti connessi alla valorizzazione del verde e al perseguimento del valore ambientale e paesaggistico del complesso, ai sensi dell'art. 6.2.2 delle NTA di PRG;
- l'area in questione risulta contaminata, ai sensi della parte IV del D.Lgs 152/06 e s.m. e i., e con determinazione dirigenziale del Comune di Schio n. 820/2015 del 13.07.2015 è stato approvata l'Analisi di Rischio sito specifica;

Dato atto che:

- il contenuto del Piano è conforme alle indicazioni di P.R.G. e di P.A.T.I. e non risulta in contrasto con le previsioni degli strumenti di pianificazione di livello superiore;
- 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 include in modo adeguato tutte le informazioni previste per legge;
- il perimetro del presente Piano è parzialmente compreso nella fascia di rispetto di cui all'art. 142 del Testo Unico del Decreto Legislativo n. 42 del 22.1.2004. Il Piano non comprende immobili ricadenti in parchi o riserve previsti da leggi o piani regionali o in zone boscate;
- lo strumento Attuativo in oggetto rispetta gli standard urbanistici, le norme regolamentari di questo Ente e le finalità del P.T.C.P., e non modifica le previsioni di P.R.G. e di P.A.T.I. La realizzazione della grande struttura di vendita, ai sensi della relativa normativa regionale in materia di commercio, potrà concretizzarsi solo dopo che l'indirizzo espresso per l'area con D.C. n. 88/2013 sarà recepito dal P.I.;
- la procedura seguita risulta conforme ai dettati dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004;
- si può pertanto procedere all'adozione del Piano in oggetto;

Vista la deliberazione di Consiglio comunale n. 14 del 3 febbraio 2016 avente per oggetto: "Esame ed approvazione del Bilancio di previsione 2016/2018 - 2^ parte";

Visto il punto 8) della deliberazione di Giunta comunale n. 208 del 26 giugno 2015 "Piano Esecutivo di Gestione 2015 con valenza di Piano degli obiettivi e di Piano delle performance per il triennio 2015-2016-2017 - approvazione", il quale stabilisce che l'autorizzazione alla gestione degli stanziamenti comprende anche gli impegni da assumere negli esercizi compresi nel Bilancio pluriennale fino all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione con valenza di Piano della performance relativo.

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, allegato 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 stabilire che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente deliberato;
- 2) di far propri i contenuti del documento tecnico che si allega alla presente sotto la lettera sub A) a formarne parte integrante e sostanziale;
- 3) di confermare il perimetro come proposto con il Piano Attuativo;
- 4) di adottare il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Stabilimenti ex Lanerossi in zona industriale", identificato con il codice PA15/0001, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 23 aprile 2004, n.11 "Norme per il governo del Territorio", comprensivo delle prescrizioni dell'allegato sub A) sopra citato;

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

elaborati protocollati il 08.02.2016:

- PDL E.01 ELAB ELENCO ELABORATI
- PDL E.02 CAT DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'ASSETTO PROPRIETARIO DEL PIANO
- PDL E.05 RTI RELAZIONE TECNICO/ILLUSTRATIVA
- PDL E.06 NTA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- PDL E.07 PMA PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE
- PDL E.10 VCI RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA  
COMPRESIVA DI:  
*ALL.1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA*  
*ALL.2 TAVOLA COMPARATIVA*  
*ALL.3 PLANIMETRIA DI PROGETTO*  
*ALL.4 PROFILI E SEZIONI DI PROGETTO*  
*ALL.5 PARTICOLARI COSTRUTTIVI*
- PDL E.11 SIV STUDIO DI IMPATTO VIARIO
- PDL E.12 CONV SCHEMA DI CONVENZIONE
- PDL AE01 INQ - STATO DI FATTO. INQUADRAMENTO DELL'AREA.  
ORTOFOTO, PRG, CATASTALE E RIPERIMETRAZIONE  
AMBITO DEL PUA
- PDL AE02 SDF.RIL STATO DI FATTO RILEVO DELL'AREA
- PDL AE03 SDF.PLG STATO DI FATTO. PLANIMETRIA GENERALE
- PDL AE07 RTL STATO DI FATTO. PLANIMETRIA DELLE RETI  
TECNOLOGICHE E DELLE INFRASTRUTTURE ESISTENTI
- PDL AE.08 PLG PLANIMETRIA GENERALE. COMPONENTI GEOMETRICHE  
E CARATURE URBANISTICHE
- PDL AE.09 ZON ZONIZZAZIONE E ASSETTO PATRIMONIALE
- PDL AE.10 SND STANDARD URBANISTICI VERIFICHE
- PDL AE11 PVM PLANIMETRIA GENERALE PLANIVOLUMETRICO
- OU AE.01 PLG OPERE DI URBANIZZAZIONE PLANIMETRIA DI  
PROGETTO
- OU AE.02 VRD PROGETTAZIONE PRELIMINARE AREE VERDI
- OU AE.02 VRD /R PROGETTAZIONE PRELIMINARE AREE VERDI.  
RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
- OU AE03 RTL.E RETI TECNOLOGICHE - ENEL
- OU AE.03 RTL.E /R RETI TECNOLOGICHE DI PROGETTO - RELAZIONE RETE  
ENERGIA ELETTRICA

- OU AE04 RTL.T RETI TECNOLOGICHE – TELECOM
- OU AE.04 RTL.T /R RETI TECNOLOGICHE DI PROGETTO. RELAZIONE RETE TELECOMUNICAZIONI
- OU AE05 RTL.ILL RETI TECNOLOGICHE - ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- OU AE.05 RTL.ILL /R RETI TECNOLOGICHE DI PROGETTO. RELAZIONE RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- OU AE06 RTL.A PLANIMETRIA RETI TECNOLOGICHE – ACQUEDOTTO
- OU AE.06 RTL.A+VVFF/R RETI TECNOLOGICHE DI PROGETTO. RELAZIONE RETE ACQUEDOTTO
- OU AE07 RTL.F PLANIMETRIA RETI TECNOLOGICHE - ACQUE REFLUE E METEORICHE
- OU AE.07 RTL.F/R RETI TECNOLOGICHE DI PROGETTO. RELAZIONE RETE ACQUE REFLUE E METEORICHE
- OU AE08 RTL.G PLANIMETRIA RETI TECNOLOGICHE - GAS
- OU AE.08 RTL.G/R RETI TECNOLOGICHE DI PROGETTO - RELAZIONE RETE GAS COMPRESIVA DI:  
*ALL.1 PARERE PASUBIO DISTRIBUZIONE GAS S.R.L.*  
*ALL.2 PLANIMETRIA DI PROGETTO*  
*ALL.3 PREVENTIVO DI SPESA*
- OU AE09 RTLE.T.ILL RETI TECNOLOGICHE: ENEL - TELECOM - ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- OU AE10 RTLA.F.G. PLANIMETRIA DELLE RETI TECNOLOGICHE - ACQUEDOTTO - ACQUE REFLUE E METEORICHE - RETE GAS
- OU AE11 RTL.PART RETI TECNOLOGICHE - PARTICOLARI
- OU AE12 RTL.PART RETI TECNOLOGICHE - PARTICOLARI
- OU AE.13 PFL PROGETTAZIONE PRELIMINARE SEZIONI STRADALI
- OU AE.14 VIAB NODI VIARI E SEZIONI STRADALI
- OU E.02 CME COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

elaborati protocollati il 15.05.2015:

- PDL E.03 PdC PIANO DI CARATTERIZZAZIONE
- PDL E.04 FT DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- PDL E.08 GGI RELAZIONE E VERIFICA DI COMPATIBILITÀ GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA
- PDL E.09 ACU VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO
- PDL E.14 SC.VNC SCREENING DI INCIDENZA AMBIENTALE
- PDL AE04 SDF STATO DI FATTO. FABBRICATO A PIANTA, PROSPETTI E SEZIONI
- PDL AE05 SDF STATO DI FATTO. FABBRICATO B PIANTA, PROSPETTI E SEZIONI
- PDL AE06 SDF STATO DI FATTO. FABBRICATI C,D,E,F,G PIANTA, PROSPETTI E SEZIONI
- E.01 RA VAS RAPPORTO AMBIENTALE
- E.02 RA-SNT VAS RAPPORTO AMBIENTALE SINTESI NON TECNICA

6) di adottare la Valutazione di Incidenza Ambientale agli atti, che esclude possibili o probabili effetti significativi degli interventi previsti dal presente Piano sui siti della Rete Natura 2000. Gli interventi relativi alle opere di urbanizzazione e all'edificazione privata previsti in conformità al presente Piano, si intendono verificati con la citata Valutazione di Incidenza;

7) di dare atto che gli elaborati relativi alla Valutazione Ambientale Strategica, prima dell'invio ai competenti uffici regionali, potranno subire modifiche ed integrazioni

conseguenti alle prescrizioni di cui alla presente deliberazione, nonché a seguito della fase di pubblicazione;

8) di prescrivere l'integrazione del Piano in oggetto con un adeguato approfondimento per quanto concerne tutti gli aspetti connessi alla valorizzazione del verde e al perseguimento del valore ambientale e paesaggistico del complesso, nella logica interdisciplinare del piano paesaggistico. Tale integrazione, assieme alla Valutazione di Incidenza Ambientale, costituirà compendio della documentazione per la verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica e ne seguirà la relativa procedura;

9) di stabilire che l'esame dei contenuti relativi all'insediamento commerciale e tutte le opere ad esso connesse, con particolare riferimento all'accesso da sud-ovest, viene demandata alla fase successiva al recepimento nel P.I dell'indirizzo espresso per l'area con D.C. n. 88/2013 e allo specifico iter di legge, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 50/2012;

10) di dare atto che l'avvio di qualsiasi intervento edilizio, a meno che non strettamente necessario per la bonifica, è subordinato al completamento dell'iter di bonifica stesso, sancito con il rilascio del certificato di avvenuta bonifica;

11) di dare atto che:

- vengono rispettati gli standard urbanistici e le norme regolamentari del Comune di Schio;
- il Comune di Schio ha provveduto all'identificazione degli elaborati agli atti, apponendo su ognuno il timbro con la dizione "ELABORATO IDENTIFICATO AL SUB A) D.G. n.... del ... di adozione", con firma autografa del Segretario Generale;
- gli elaborati adottati con la presente Variante sono stati pubblicati ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013;
- gli elaborati sono depositati, nei termini di legge, presso il Settore 2 - Urbanistica - Edilizia privata - Ambiente - Sviluppo economico, Servizio Programmazione urbanistica;
- il Servizio competente provvederà alla pubblicazione sul sito istituzionale del Comune degli elaborati tecnici rappresentanti il presente Piano come da Legge n. 106/2011.

-----

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.

# COMUNE DI SCHIO

PROVINCIA DI VICENZA



Città di Schio

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
DENOMINATO "STABILIMENTI EX LANEROSSI  
IN ZONA INDUSTRIALE"**

ai sensi dell'art. 20 L.R. N°11/2004

## PRESCRIZIONI

ALLEGATO SUB A)  
ALLA D.G. n. <sup>76</sup> del 16.3.2016

Il dirigente  
*Ing. Andrea Crocioni*

Il Responsabile del  
procedimento  
*Arch. M. Farida Cavedon*

Prot. Pratica  
27413/2015

Scala:  
----

Data:  
marzo 2016



**SETTORE 2 URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA – AMBIENTE – SVILUPPO ECONOMICO**

**Servizio Programmazione urbanistica**

Via Pasini, 68 – tel. 0445/691327

## PRESCRIZIONI DA OTTEMPERARE PRIMA DELL'APPROVAZIONE DEL PUA

- Il perimetro individuato nel Piano fa riferimento alla deliberazione di Consiglio comunale n. 88/2013; tale individuazione non possiede alcuna valenza dal punto di vista urbanistico, in quanto non viene confermata e riportata nel Piano Regolatore. Il P.A.T.I., all'art. 35 delle N.T.A., individua un ambito indicativo, rappresentato dal progetto di miglioramento n. 6; al comma 4 dello stesso articolo, si demanda al P.I. la definizione del perimetro.  
Ai sensi dell'art. 1.1 comma 9 delle NTA di PRG, ambiti di strumento attuativo possono essere sempre proposti dai proprietari e concordati con l'Amministrazione. Premesso quanto sopra, si chiede di eliminare tutti i riferimenti alla modifica del 10% del perimetro dagli elaborati di Piano.
- Per quanto concerne la Valutazione previsionale di impatto acustico, inserire nell'elaborato *PDL.E.06 NTA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE* l'articolo di norma sui limiti in materia di rumore, come dichiarato dal progettista nella lettera datata 03.08.2015:

### LIMITI IN MATERIA DI RUMORE

*"In riferimento alle attività che potenzialmente potranno insediarsi all'interno della zonizzazione, se soggette all'obbligo ai sensi:*

- della legge Quadro 447/1995,
- del Regolamento acustico comunale approvato con Deliberazione Consiliare n. 158 del 10 dicembre 2007 e modificato con Deliberazione Consiliare n. 106 del 30 novembre 2009;
- e qualora non presenti in allegato B al DPR 277/2012;

dovranno presentare al Comune idonea documentazione di impatto acustico. Tale documentazione, di cui all'art. 8 della Legge 26 ottobre 1995 n. 447, dovrà attestare il non superamento dei valori limite di emissione ed immissione (sia assoluti che differenziali) ai ricettori sensibili previsti per la classe acustica di appartenenza degli stessi.

Ogni singola attività nel suo complesso, cioè intesa come somma di tutte le sorgenti in essa presenti sia all'interno che nella pertinenza esterna, dovrà garantire il rispetto dei limiti di emissione previsti per la classe di appartenenza.

Per le attività produttive/artigianali inserite negli stabili in prossimità degli edifici commerciali le operazioni di carico/scarico, il posizionamento degli impianti tecnologici e tutte le lavorazioni maggiormente rumorose dovranno avvenire nella parte di edificio o sue pertinenze non prospicienti con le aree commerciali ovvero essere dotati di apposite schermature e/o mitigazioni.

Qualora vi fossero dei superamenti dei limiti suddetti ogni singola attività dovrà porre in atto delle misure di risanamento (previa presentazione al Comune di un Piano di Risanamento Acustico Aziendale) al fine di rientrare nei limiti ed il beneficio effettivo dovrà essere oggetto di specifiche verifiche acustiche.

Infine le singole unità immobiliari, a seconda delle destinazioni d'uso, dovranno rispettare come requisiti minimi i limiti del DPCM 5/12/1997 in riferimento ai requisiti acustici passivi."

- Tra Norme tecniche di attuazione, Relazione tecnico/illustrativa, bozza di convenzione e tav. PDL AE.08 PLG ci sono alcune discrepanze: coordinare i contenuti.
- Dal Piano non emerge la previsione del percorso che può essere seguito dai mezzi pubblici: si ritiene pertanto utile che sia individuata almeno un'area di sosta, a

servizio della parte commerciale e produttiva, da collocarsi lungo l'asse che si dirama dal nuovo accesso di Via Luigi Cazzola.

- La fascia a verde che dovrebbe ospitare il bacino di laminazione deve proseguire fino alla rotatoria a nord-est. Integrare di conseguenza gli elaborati;
- Integrare gli opportuni elaborati individuando almeno uno stralcio di attuazione per macroarea.
- Aggiornare, di conseguenza al precedente punto, la bozza di convenzione, riportando agli stralci individuati gli oneri dovuti, nonché le aree e le opere di urbanizzazione da cedere e da asservire.
- Aggiornare l'art. 13 comma 2 dell'elaborato *PDL E.06 NTA* con la dicitura "*unico progetto generale e tra loro funzionalmente connessi che valuti anche le modalità di circolazione e sosta all'interno del lotto*" (cancellando dall'articolo il testo in barrato).
- La tavola *PDL AE11 PVM PLANIMETRIA GENERALE PLANIVOLUMETRICO*, deve essere integrata da un'adeguata legenda.
- Correggere nella tavola *PDL AE01 INQ* la legenda riportante le due voci identiche "*Perimetro Piano di Lottizzazione di progetto*".
- Per quanto riguarda gli aspetti legati al verde, il progetto presentato, pur contenendo alcuni miglioramenti rispetto alla prima versione, presenta comunque numerosi aspetti che risulta necessario approfondire.  
Oltre a quanto richiesto con lettera d'integrazione prot. 51572/2015, l'approfondimento sul verde dovrà tenere in adeguata considerazione la cura degli aspetti estetici dei lotti privati (es. sistemazioni a verde lungo le recinzioni dei lotti privati) con destinazione artigianale/industriale a contatto, anche solo visivo, con le aree pubbliche, prevedere la sistemazione delle aree lungo la parte est dell'ambito, e che lo separano dalla urbanizzazione industriale esistente. Si ribadisce di rispettare quanto previsto dall'art. 6.2.2 delle NTA di PRG che prescrive, tra le altre cose, di ricercare soluzioni che valorizzino la vicinanza dei corsi d'acqua presenti a sud.  
Nessuna considerazione è stata fatta circa la presenza del corridoio ecologico lungo il torrente Timonchio. Secondo l'art. 50 comma 18 delle Norme Tecniche di PATI, "*gli eventuali interventi edilizi devono contribuire alla valorizzazione del corridoio ecologico e della connessione ecosistemica*".
- Integrare le tavole prevedendo una fascia a verde a sud, eventualmente in prosecuzione di quella già pensato in vicinanza del corso d'acqua. Tale fascia resterà privata e costituirà l'elemento di continuità verde lungo Via Maestri del Lavoro. Di conseguenza va rafforzata la caratteristica di affaccio principale anche per il trattamento delle aree scoperte.
- Il prontuario di mitigazione ambientale cita in modo ripetitivo norme abrogate (es. D.Lsg 22/97 e DGRV 2424/2008): è necessario aggiornare il Prontuario con i riferimenti legislativi vigenti.
- La nuova rotatoria di progetto prevista all'intersezione con via Luigi Cazzola va

opportunamente verificata con programmi di analisi degli spazi di manovra dei veicoli, per dimostrare che le geometrie sono compatibili con autoarticolati.

- Poiché la superficie complessiva dei parcheggi di progetto supera i 5.000 mq si deve dimostrare il trattamento delle acque di prima pioggia, secondo il Piano di Tutela Acque.

## **BOZZA DI CONVENZIONE**

Il testo proposto va aggiornato secondo i seguenti criteri:

- provvedere alle prescrizioni già espresse nei precedenti punti;
- riportare solo dati di carattere generale, mentre altri contenuti che possono subire variazioni durante il periodo di validità del Piano vanno inseriti nei relativi elaborati di Piano, in particolare nelle Norme Tecniche;
- l'importo della garanzia finanziaria va aumentato del 20% a titolo di rimborso spese, come già applicato dall'Amministrazione anche per Piani di simile dimensione. Gli eventuali subentri della ditta attuatrice devono trovare riscontro anche nella polizza in essere;
- non vanno inseriti parametri non previsti nelle NTA del PRG per la zona industriale;
- la cessione al patrimonio comunale di aree ed opere di urbanizzazione afferenti ad ogni macroarea deve avvenire al completamento di almeno l'80% della superficie complessiva degli interventi privati della relativa macroarea;
- produrre una rappresentazione cartografica dei contenuti della convenzione, in formato A4 o A3, dimostrativa delle aree che l'Amministrazione deve mettere a disposizione per la migliore realizzazione delle infrastrutture, delle aree da cedere e da asservire ad uso pubblico, e di eventuali altri contenuti che necessitano di un'individuazione cartografica. Tale rappresentazione sarà allegata alla convenzione stessa, e ne diverrà parte integrante;
- va garantito e dimostrato l'accesso al subalterno di proprietà comunale descritto al catasto fabbricati di Schio al foglio 16, particella 177;
- le opere di urbanizzazione previste rientrano nella tipologia delle primarie ed accedono allo scomputo fino alla concorrenza degli importi dei relativi oneri tabellari;
- gli atti edilizi abilitativi, l'affidamento dei lavori e la nomina del collaudatore delle opere di urbanizzazione seguiranno la vigente procedura in materia;
- la priorità nella sequenza di realizzazione delle opere di urbanizzazione, gli eventuali termini e le modalità di consegna al patrimonio comunale, i relativi oneri di gestione e manutenzione, vanno concordati in conseguenza anche della suddivisione per stralci sopra richiamata, tenendo presente che non devono risultare spese per i trasferimenti degli immobili a carico dell'Amministrazione;

- la conseguenza dell'entrata in vigore di nuove norme e previsioni urbanistiche è regolata dalla normativa vigente;
- altri aspetti di dettaglio, anche derivanti dalle modifiche sopra richieste, saranno concordati con l'Amministrazione.

### **PRESCRIZIONI DA OTTEMPERARE PER IL PROGETTO ESECUTIVO**

- nelle tavole di progetto non è prevista la presenza dei richiesti sistemi per l'immagazzinamento delle acque meteoriche come riserva per l'irrigazione del verde;
- in riferimento all'elenco presentato con la relazione sul verde, si comprende come nei parcheggi sia prevista esclusivamente la messa a dimora di arbusti. Si ritiene invece indispensabile l'impianto di alberi, con le caratteristiche già evidenziate nella prima richiesta di integrazioni al PUA;
- il nodo dell'attuale accesso nord-ovest va studiato più approfonditamente;
- per la nuova bretella di ingresso al PdL da via Maestri del Lavoro non è quotata la distanza dalle intersezioni limitrofe, pertanto non è possibile verificare la distanza minima di 150 m prevista dalla norma tecnica. Inoltre, per evitare svolte a sinistra, è opportuno prevedere un idoneo spartitraffico centrale sull'asta principale di via Maestri del Lavoro predisponendo gli eventuali allargamenti di carreggiata necessari;
- la viabilità è classificata come E "strade urbane di quartiere": poiché non tutte le curve sono state quotate e non sono riportati i raggi minimi di curvatura, si chiede di integrare i relativi elaborati (o di presentarne di nuovi) con quanto appena espresso, senza che ciò abbassi tale classificazione;
- nelle rotatorie è prevista solo la sistemazione a prato. Essendo di ampie dimensioni è necessario prevedere una sistemazione vegetale che valorizzi nel complesso gli aspetti ambientali e paesaggistici dell'area.

### **NORME TECNICHE**

Il testo proposto va aggiornato di conseguenza a tutto quanto precedentemente esposto.

**Oggetto: ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI  
INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "STABILIMENTI EX  
LANEROSI IN ZONA INDUSTRIALE".**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del Testo Unico 18 agosto 2000, n. 267.

Schio, 16/03/2016

Il Dirigente  
Andrea Crocioni



**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Si certifica la presa visione del documento su regolarità contabile.

Schio, 16/03/2016

Il Dirigente  
Mario Ruaro



Letto , confermato, sottoscritto

IL SINDACO  
F.to Valter Orsi

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 24/03/2016 al 08/04/2016.

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, \_\_\_\_\_

Il Segretario Generale  
\_\_\_\_\_

---