



COMUNE DI SCHIO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

N° 224/2012 del 24/07/2012

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO SAN ROCCO COMMUNITY – DITTE VARIE. ADOZIONE.

L'anno duemiladodici, addì ventiquattro del mese di Luglio, 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 Vice Sindaco, signor Giorgio Pizzolato 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.

LA GIUNTA COMUNALE

Le ditte proprietarie: San Rocco Società Cooperativa, Mogentale Pierino, Dalla Vecchia Marino, Silvano, Daniele, Danila, Elisabetta, rappresentanti il 100%

delle proprietà aventi titolo, hanno presentato il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata denominato "San Rocco Community", identificato con il riferimento generale prot. n. 44433 del 21.07.2010.

L'ambito del Piano interessa un'area posizionata in località San Rocco di Tretto, sulla strada che porta al monte Summano, a cavallo tra le contrade Marzarotti e Gierte. Esso si sviluppa su un'area di 6.420 mq per un volume edificabile complessivo pari a 6.420 mc.

Gli immobili compresi nel Piano sono catastalmente descritti al Comune Censuario di Tretto, Foglio 21 mappali nn. 140 - 142 - 143 - 1593 - 1597 - 1596 - 1214 - 1599 - 1600 - 1595 - 135 porzione - 136 porzione.

Il Piano in adozione è disciplinato dalle leggi vigenti in materia, dalla pianificazione sovracomunale e dal Piano Regolatore Generale.

Rispetto all'ambito individuato nel vigente P.R.G., il Piano Attuativo di cui al presente deliberazione prevede la modifica del perimetro ai sensi dell'art. 48 - comma 1 - quater della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni, in quanto è stato ritenuto migliorativo inserire una porzione residua di proprietà ricadente in zona E2, priva quindi di capacità edificatoria, e che non modifica, pertanto, il dimensionamento ed i parametri urbanistici previsti dal Piano Regolatore vigente.

La variazione è stata introdotta al fine di consentire un migliore sviluppo dell'insediamento rispetto al contesto, ottenendo nel complesso spazi adatti alla piantumazione di filari alberati a protezione dei venti provenienti da Ovest e Nord, per una migliore mitigazione ambientale del complesso. Entro la porzione ricompresa con la modifica del perimetro ed in posizione ipogea utilizzando la clivometria del luogo, è prevista la realizzazione di posti auto necessari per i nuovi residenti del villaggio e anche per i residenti delle contrade limitrofe Gierte e Marzarotti.

Il progetto sviluppa un eco-villaggio residenziale che vuole inserirsi nel territorio rispettandone l'identità storica e paesaggistica, proponendosi come modello residenziale comunitario e rispondendo, quindi, ad esigenze di aggregazione e condivisione di zone e funzioni tipiche di questo stile di vita.

Il modello insediativo urbanistico proposto per il complesso edilizio reinterpreta la matrice della contrada e caratterizza le valenze paesaggistiche del territorio circostante attraverso il riutilizzo di tipologie ed elementi propri del luogo quali, ad esempio, la disposizione delle unità edilizie in due cortine ad andamento curvilineo e su due livelli che formano una zona aggregativa centrale evidenziata anche dalla presenza di una fontana, la valorizzazione dei con visivi verso il monte Novegno ed il monte Summano, l'inserimento di essenze arboree tipiche ed autoctone, i collegamenti pedonali delimitati da arbusti, l'assenza di recinzioni tra i fabbricati e la realizzazione di collegamenti funzionali con l'intorno.

La realizzazione del villaggio ecologico si attiene ad alcune linee guida come, ad esempio, ridurre al minimo i movimenti dei materiali, minimizzare gli sprechi di risorse ed utilizzare le energie rinnovabili, semplificare le tecnologie costruttive con la scelta di materiali riciclabili o riciclati nei quali sia stata verificata l'assenza di sostanze tossiche.

In merito risultano evidenti altri elementi distintivi del progetto quali l'uso di materiali naturali (legno, pietra, ciottoli) per i percorsi pedonali, la preferenza per materiali drenanti per le pavimentazioni delle strade interne e dei parcheggi, il ricorso al pergolato con rampicante come elemento caratteristico della zona centrale; l'uso del tetto verde per i fabbricati posti dentro la corte interna, la caratterizzazione di alcune zone destinate ad orti agricoli.

La scelta di rendere ad uso pubblico i parcheggi pertinenziali ad ogni alloggio, di prevedere la monetizzazione di una quota dei parcheggi destinati a standard primari e di recuperare dei posti auto a servizio delle contrade limitrofe va letta ugualmente nella logica di salvaguardare il verde, ritenendo comunque che le superfici di sosta previste siano idonee e sufficienti all'insediamento ed al contesto.

Per la realizzazione dei fabbricati, come materiale da costruzione il progetto introduce la possibilità di uso della paglia abbinata ad una struttura portante in legno, mentre per l'isolamento dei solai e del tetto è favorito l'uso della lana grezza.

Dalla relazione si deduce che la tecnologia costruttiva che prevede l'uso della paglia imballata, ormai collaudata in molte parti del trentino e diffusa anche in altre regioni d'Italia, è interessante per l'uso di materiali poveri e derivanti dall'agricoltura, per la sua economicità, per il basso impatto ambientale, per le ottime prestazioni come isolante termico ed acustico, per l'ottima traspirabilità in quanto riesce a non intrappolare l'umidità ma anzi a distribuirla uniformemente nell'ambiente, per la resistenza alle sollecitazioni sismiche: in sintesi per un ottimo rapporto di ecocompatibilità, prestazioni e prezzo. Infine la costruzione di una casa in balle di paglia è realizzabile anche con manodopera non specializzata, quindi l'esperienza diventa interessante anche per la possibilità di sperimentare l'autocostruzione.

L'area da urbanizzare non è servita dalla rete di fognatura pubblica, pertanto le ditte proprietarie hanno scelto di realizzare un impianto di smaltimento privato tramite fitodepurazione, dimensionato all'evenienza anche per la limitrofa piccola contrada Gierle.

Il valore complessivo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano è di oltre Euro 137.900,00.

L'esatto importo da inserire in convenzione, che verrà stabilito a seguito della presentazione della richiesta di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione (progetto definitivo-esecutivo), ai sensi dell'art. 21 della L.R. 11/2004 è richiesto a scomputo degli oneri di urbanizzazione primari.

La relazione geologico-tecnica e la valutazione della compatibilità idraulica, indicano che l'area interessata dal piano di lottizzazione non pone particolari

problemi di natura geologica, geomorfologica o idrogeologica all'edificazione, anche se dovranno essere rispettate una serie di indicazioni operative durante la progettazione e realizzazione degli interventi edilizi.

Con il presente provvedimento si prende atto e si recepiscono:

- il parere favorevole rilasciato dal Capo Servizio Ambiente il 17.07.2012, relativo alla Valutazione di Incidenza Ambientale che si allega al sub A);
- il parere favorevole con prescrizioni rilasciato dal Dirigente del Settore 04 – Ufficio Strade prot. 19282 del 26.03.2012, relativo agli aspetti di viabilità, spazi di sosta, verde pubblico che si allega al sub B);
- il parere igienico sanitario favorevole rilasciato dal Dipartimento di Prevenzione S.I.S.P. - Ufficio Igiene Edilizia, ai sensi dell'art. 230 del T.U.L.L.S.S., prot. n. 15237/7.1 del 24.04.2012 che si allega al sub C);
- il parere di Alto Vicentino Servizi prot. 4773 del 3.10.2011, relativo alle opere di acquedotto, che si allega al sub D);
- il parere di Telecom prot. PNL020388 in relazione alle opere di telecomunicazioni, che si allega al sub E);
- il parere di ENEL del 02.08.2011 in relazione alle opere di introduzione del servizio elettrico, che si allega al sub F).

Il perimetro del presente Piano non comprende fasce di rispetto di cui all'art. 142 del Testo Unico del Decreto Legislativo n. 42 del 22.1.2004 né immobili ricadenti in parchi o riserve previsti da leggi o piani regionali o in zone boscate.

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.

La Commissione Edilizia ha esaminato la pratica nella seduta del 21.07.2010 al n. 153 di reg., esprimendo parere favorevole con prescrizioni, che risultano ottemperate nei contenuti degli elaborati di cui alla presente deliberazione.

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 al Presidente del Consiglio di Quartiere n. 6 “Tretto”;
- 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 "San Rocco Community", identificato con il riferimento generale prot. n.44433 del 21/07/2010.

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 100% 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;
- 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;

Dato atto che il Piano in oggetto risulta conforme:

- al regime di salvaguardia di cui al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento;
- al Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento, approvato con delibera di Giunta Regionale n. 708 del 2 maggio 2012; e al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 19 della citata Legge Regionale;
- ai dettami dell'art. 48 - comma 1 quater della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni e integrazioni, relativamente alla modifica del suo perimetro nel limite del 10%, 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;

Visti i pareri favorevoli rilasciati dalla Commissione Comunale Edilizia, dal

Dipartimento di Prevenzione S.I.S.P. - Ufficio Igiene, il parere espresso da AVS/Telecom/Enel in relazione alle opere di urbanizzazione, dal Dirigente del Settore 04) e dal Capo Servizio Ambiente richiamati nelle premesse;

Preso atto:

- che il contenuto della variante risulta non in contrasto con le previsioni degli strumenti di pianificazione di livello superiore;
- che il piano urbanistico in oggetto, relativamente al Piano Generale di Sviluppo Comunale 2010 – 2014, ne rispetta obiettivi e finalità come descritto in premessa;

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 formano 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 2), 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 "San Rocco Community", ditte San Rocco Società Cooperativa, Mogentale Pierino, Dalla Vecchia Marino, Silvano, Daniele, Danila, Elisabetta, identificato con il riferimento generale prot. n.44433 del 21.07.2010.

Il Piano, come descritto nelle premesse, è composto dai seguenti elaborati presentati in data 10.05.2012 agli atti identificati al sub A):

- Relazione tecnico illustrativa;
- Libretto di campagna;
- Relazione geologico geotecnica ed idrogeologica;
- Valutazione previsionale di clima acustico;
- Valutazione di incidenza ambientale *Fase di screening*;
- Norme Tecniche di Attuazione (NTA);
- Prontuario Mitigazione ambientale - a compendio delle NTA;
- Preventivo sommario di spesa;
- Capitolato speciale d'appalto;
- Schema di convenzione;

tav. PUA.01 – Analisi del contesto – Cartografia;

tav. PUA.02 – Documentazione fotografica;

tav. PUA.03 – Schemi tipologici;

tav. PUA.04 – Rilievo planoaltimetrico, sovrapposizione catastale;

- tav. PUA.05 – Sezioni;
- tav. PUA.06 – reti tecnologiche esistenti;
- tav. PUA.07 – planimetria generale;
- tav. PUA.08 – sezione tipo;
- tav. PUA.09 – regime del suolo, standard;
- tav. PUA.10 – particolari;
- tav. PUA.11 – rete Enel-Telecom-pubblica illuminazione;
- tav. PUA.12 – rete acquedotto;
- tav. PUA.13 – rete smaltimento acque;
- tav. PUA.14 – particolari Telecom – Enel - pubblica illuminazione;
- tav. PUA.15 – particolari acquedotto, impianto di fitodepurazione;
- tav. PUA.16 – sistemazione a verde;
- tav. PUA.17 – inserimento del contesto;
- tav. PUA.18 – impianto di fitodepurazione, sezioni e movimenti di terra.

3) 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 di cui al precedente punto 2). 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;

4) di confermare che il valore della monetizzazione di una quota dei parcheggi destinati a standard primari ammonta a 80 €/mq, come da D.G.C. n. 40/2009;

5) di dare atto che:

- lo schema di convenzione approvato al precedente punto 2), costituirà contratto preliminare con la deliberazione di approvazione del Piano. La stipula della Convenzione dovrà avvenire entro un anno dalla data di approvazione del Piano;
- 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 l'automatica decadenza delle relative parti in contrasto, con particolare riferimento al Regolamento Edilizio approvato con deliberazione consiliare n. 58 del 9 giugno 2008;
- 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");
- 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.;
- gli elaborati sono depositati, nei termini di legge, presso la Segreteria

Comunale e il Settore 06) Territorio e Ambiente, Informagiovani e Sport - Ufficio Piani Attuativi e gestione Convenzioni;
- il Comune di Schio ha provveduto all'identificazione degli elaborati sub A), di cui al precedente punto 2), apponendo su ognuno il timbro con la dizione "ELABORATO IDENTIFICATO AL SUB A) D.G. n. ... del ... di Adozione", con firma autografa del Capo Servizio Contratti e Deliberazioni.

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.



Allegato sub A).pdf Allegato sub B).pdf Allegato sub C).pdf Allegato sub D).pdf



Allegato sub E).pdf Allegato sub F).pdf

IL VICE SINDACO

Giorgio Pizzolato

IL SEGRETARIO GENERALE

Livio Bertoia

PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO

La presente deliberazione viene pubblicata in copia per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune dal giorno 01/08/2012 al 16/08/2012

Il Segretario Generale

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.

Il Segretario Generale

Livio Bertoia