



# COMUNE DI SCHIO

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

Originale

N° 93/2017 del 22/03/2017

**OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO “PEREQUAZIONE N. 11-4 STRALCIO 1” – DITTE VARIE.**

L'anno duemiladiciassette, addì ventidue 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.

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

La Perequazione n. 11, localizzata nel quartiere di SS.Trinità, risulta composta di sei aree unitarie: l'area unitaria in oggetto, individuata con il n. 4, è pari a 11.575 mq di superficie e 4.038,12 mc di volume, e si localizza lungo Via della Potara. Le altre aree unitarie costituenti la Perequazione n. 11, collocate in prossimità di via SS. Trinità, sono già interessate da un Piano attuativo approvato con D.G. nr. 237/2015.

In data 24/12/2014 è stata presentata la richiesta di formazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Perequazione n. 11 – 4 stralcio 1°", identificato con il riferimento generale prot. n. 69772; gli elaborati finali necessari e funzionali alla formazione del PUA sono stati protocollati in data 7.03.2017.

La proposta progettuale riguarda solo una parte dell'intera area in quanto non è stata raggiunta l'intesa tra tutte le proprietà.

Il progetto rappresenta quindi uno stralcio funzionale che permette comunque una corretta dislocazione sia dei fabbricati sia degli standard urbanistici in conformità alla normativa comunale vigente e le cui opere di urbanizzazione tengono conto delle porzioni che non aderiscono al piano in oggetto. Il secondo stralcio, pertanto, potrà essere attuato con un autonomo progetto dai rispettivi proprietari.

I soggetti richiedenti, che rappresentano una percentuale superiore al 75% sia della superficie delle proprietà aventi titolo, sia del valore degli immobili del comparto, rappresentano la maggioranza necessaria per poter avviare l'iter di approvazione del Piano Attuativo ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale n. 11/2004.

L'area in questione si estende in modo omogeneo, con pendenza del 12%, sulla direttrice nord-sud; l'accesso avviene con una nuova strada di penetrazione a fondo cieco collocata baricentricamente all'intervento, opportunamente dotata di adeguata area per l'inversione di marcia.

L'area appartenente alla ditta richiedente ha una potenzialità edificatoria di 3.106,8 mc ad uso residenziale, da realizzarsi su una superficie fondiaria di 3.432 mq.

Su uno dei lotti è previsto l'edificio da destinare ad edilizia convenzionata per una cubatura di 621 mc.

La superficie da cedere al Comune risulta pari a 4.587 mq e rappresenta il 51,03% dell'intero stralcio.

All'interno dell'area da cedere, gli spazi a servizio del Piano, congrui per quantità e tipologia, comprendono una dotazione di 202 mq a parcheggio primario e 182 mq ad aree per verde attrezzato e sono superiori al minimo richiesto dalla normativa, pari rispettivamente a 103 mq e 62 mq.

L'area proposta in cessione al Comune, in qualità di standard a verde, è collocata nella parte più bassa dell'intervento, tra Via della Potara e la nuova zona edificabile, ed è quindi facilmente accessibile sia ai proprietari dei nuovi lotti che agli altri

abitanti.

È previsto un allargamento della carreggiata di Via della Potara per una dimensione finale di 6,5m, per migliorare la sicurezza stradale, soprattutto nelle curve.

A fianco di Via Della Potara è inoltre prevista una nuova viabilità ciclo-pedonale, per una lunghezza di circa 150 m ed una superficie complessiva di 580mq.

Il Piano, in conformità alle indicazioni del P.R.G., prevede la realizzazione di vari edifici residenziali con altezza massima di 6,5 m e 2 piani fuori terra, distribuiti su 4 lotti.

Il presente Piano è disciplinato dalle leggi vigenti in materia, dalla pianificazione sovracomunale e dal Piano Regolatore Generale con valore di Piano degli Interventi, con particolare riferimento ai contenuti dell'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e della Scheda di Perequazione n. 11-4, che regolano gli interventi edificatori da sviluppare con il relativo Piano Urbanistico Attuativo. Le principali indicazioni normative di P.R.G. sono le seguenti:

- gli edifici non potranno superare i due livelli fuori terra e dovranno essere realizzati secondo i principi della sostenibilità e con i criteri e le caratteristiche dell'architettura bio-ecologica;
- dovrà essere mantenuta a verde la parte verso Via della Potara, arredandola con essenze arboree locali e dotandola di una rete pedonale e ciclabile che costeggia Via della Potara e si sviluppa nella parte interna, cercando soluzioni per connettere via Roncalti. Tale rete di connessione ciclo-pedonale deve essere progettata tendendo ad un'ampia accessibilità;
- la superficie da riservare al patrimonio pubblico deve essere organizzata sulla parte più gradevole dal punto di vista ambientale;
- si dovrà cercare, nella fase progettuale di posizionare le volumetrie verso Est, per recuperare maggior visibilità verso le colline circostanti.

Il Piano dà seguito agli obiettivi di PRG tendendo ad edifici ad elevate prestazioni ambientali ed a basso impatto sull'ambiente, ad uno o due livelli, con copertura piana eventualmente vegetalizzata e con tipologie mono-bifamiliari, in modo da permettere ancora la percezione di scorci panoramici verso le colline circostanti, contribuendo inoltre alla rete dei percorsi lenti sia per lo svago ed il tempo libero che per gli spostamenti insediativi e relazionali .

Il valore complessivo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano ammonta ad Euro 239.893 il cui importo, ai sensi e con le modalità dell'art. 21 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.

Lo studio della compatibilità idraulica ha fatto emergere la necessità di realizzare degli interventi di mitigazione che prevedono di accumulare temporaneamente un certo volume d'acqua meteorica proveniente dalle superfici da acquisire al patrimonio pubblico mediante 2 bacini di invaso ubicati nell'area a verde posta a sud della perequazione, i quali scaricheranno successivamente in maniera regolata sulla rete pubblica, come autorizzato dall'Ente gestore della fognatura "AVS".

I bacini di invaso sono previsti con opportune modellazioni del terreno inerbito, per non gravare sulla qualità degli spazi non edificati.

Il parere di Compatibilità idraulica è stato rilasciato dal Genio Civile in data 19/07/2016 con prot. 278746.

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. Pertanto l'area oggetto dell'intervento è idonea all'edificazione residenziale anche dal punto di vista acustico.

Con il presente provvedimento si prende atto e si recepisce il parere favorevole rilasciato dal responsabile del Servizio Ambiente in data 4/12/2015, relativo alla Valutazione di Incidenza Ambientale agli atti, che esclude che gli interventi previsti dal presente Piano possano generare possibili o probabili effetti significativi sul sito della Rete Natura 2000 presente nel territorio comunale.

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. È presente invece il vincolo idrogeologico-forestale.

Tutto ciò premesso,

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;
- il P.T.R.C. 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 Decreto del Presidente della Provincia n. 2 del 19.01.2016, di approvazione del Piano di Assetto del Territorio dei comuni di Schio e Valdagno, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 8 del 29.01.2016;
- il P.R.G. con valore di P.I., formatosi in conseguenza all'approvazione del PATI, 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;
- il Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- il Regolamento comunale di contabilità approvato con deliberazione di Consiglio

comunale n.101 del 24 giugno 1996 e successive integrazioni e modificazioni;

Preso atto che:

- il contenuto del Piano è conforme alle indicazioni di PATI e non risulta in contrasto con le previsioni degli strumenti di pianificazione di livello superiore;
- il perimetro del presente Piano Attuativo di Iniziativa Privata, individuato nel PRG con valore di PI, è stato modificato, nel rispetto della normativa vigente, secondo quanto descritto in premessa e che le modifiche apportate al perimetro non incidono sul dimensionamento del PRG come previsto all'art. 1.1 delle relative Norme di Attuazione;
- 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;
- 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;
- lo strumento Attuativo in oggetto rispetta gli standard urbanistici e le norme regolamentari di questo Ente, le finalità del vigente Piano Territoriale Regionale di Coordinamento e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e non modifica le previsioni di P.R.G con valore di P.I. e, così come individuato, risulta essere urbanisticamente funzionale dal punto di vista tecnico;
- la procedura seguita risulta conforme ai dettati dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004;

Vista la deliberazione di Consiglio comunale n. 11 del 19 gennaio 2017 avente per oggetto: "Documento unico di programmazione e Bilancio di previsione 2017 - 2019. 3^ parte";

Vista la deliberazione di Giunta comunale n. 20 del 25 gennaio 2017 "Piano Esecutivo di Gestione 2017-2019";

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 definire il perimetro del Piano Attuativo come evidenziato negli elaborati indicati al successivo punto 3), modificato rispetto all'ambito indicato dal vigente P.R.G. con valore di P.I. nel rispetto della normativa vigente, quindi conforme al P.R.G. stesso;

3) 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. 11 – 4 stralcio 1°", identificato con il riferimento generale prot. n. 69772;

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

- relazione tecnica illustrativa
- norme tecniche di attuazione
- schema di convenzione
- valutazione previsionale del clima acustico
- relazione tecnica calcolo illuminotecnico
- computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- valutazione di incidenza ambientale
- prontuario per la mitigazione ambientale
- relazione di compatibilità geologica e idraulica
- tavola 1f Estratto PRG 1:1000 – estratto di mappa 1:1000 - estratto CTR 1:1000 coni fotografici - fotografie
- tavola 2f variazione ambito di intervento – dati PRG – planimetria 1:500 – tabella possessori
- tavola 3f planimetria 1:500 verifica art. 5.7 NTA – planivolumetrico 1:500 - sezioni 1:200 viste – dimensionamento PUA – tabelle di verifica - viste
- tavola 4f ipotesi alloggi 1:200
- tavola 5f schema rete acquedotto
- tavola 6f schema rete fognaria
- tavola 7f schema rete elettrica
- tavola 8f schema rete metano
- tavola 9f schema rete meteoriche
- tavola 10f schema rete telefonica
- tavola 11f schema rete pubblica illuminazione
- tavola 12f planimetria generale - nuova ciclopista - nuova strada
- tavola 13f schema acque meteoriche – schema acquedotto – schema fognature – schema bacino di laminazione
- tavola 14f piattaforma rialzata

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 3). 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:

- gli elaborati sono depositati, nei termini di legge, presso il Settore 2, Servizio Programmazione urbanistica;
- il dirigente del Servizio competente provvederà affinché sia data pubblicazione sul sito istituzionale del Comune degli elaborati tecnici rappresentanti il presente Piano ai sensi della Legge n. 106/2011.

- la Selezione Preliminare Screening per la Valutazione di Incidenza Ambientale esclude possibili o probabili effetti significativi degli interventi previsti dal piano adottato con la presente deliberazione sui siti della Rete natura 2000. Gli interventi relativi alle opere di urbanizzazione e all'edificazione privata previsti in conformità al piano come adottato si intendono verificati con la citata Selezione preliminare;
- le Mitigazioni derivanti dal Prontuario di Mitigazione Ambientale e dallo Screening preliminare alla Valutazione di Incidenza Ambientale, devono costituire compendio delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano e verranno richiamate o riportate nel fascicolo delle Norme stesse a conclusione dell'iter di formazione del PUA per la sua definitiva approvazione;
- limitati aggiustamenti ai contenuti della convenzione e delle Norme Tecniche, che non incidono sul quadro generale del Piano oggetto della presente deliberazione e che ne definiscono più precisamente gli obiettivi, potranno essere effettuati dal dirigente con propria determinazione, come meglio specificato della deliberazione di definitiva approvazione;
- l'approvazione del Piano comporterà la dichiarazione di pubblica utilità delle relative opere per la durata di dieci anni: qualora i proprietari dissenzienti non accettassero l'attuazione del Piano, potrà essere fatto ricorso anche alla procedura espropriativa secondo quanto previsto dall'art. 21 della LR nr. 11/2004 e dal DPR nr. 327/2001;
- il Comune di Schio ha provveduto all'identificazione degli elaborati agli atti, apponendo su ognuno il timbro con la dizione "ELABORATO IDENTIFICATO AL SUB ...) D.G. n.... del ... - di adozione", con firma autografa del Vice Segretario Generale.

Letto , confermato, sottoscritto

IL SINDACO

Valter Orsi

IL SEGRETARIO GENERALE

Livio Bertioia

---

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata in copia per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune dal giorno 28/03/2017 al 12/04/2017.

Il Segretario Generale

Livio Bertioia

---

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

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

Schio, \_\_\_\_\_

Il Segretario Generale

---