



COMUNE DI SCHIO

Provincia di Vicenza

Proposta di deliberazione della Giunta Comunale

N. 423 del 29/12/2023

Settore: SETTORE 2 URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA - SPORT - COMUNICAZIONI - DIGITALE

Ufficio: SERVIZIO PROGRAMMAZIONE URBANISTICA

Immediata eseguibilità: SI

Oggetto:

ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN ZTO D1/28 DENOMINATO "STABILIMENTI EX LANEROSSI"

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso quanto segue.

In data 29/11/2023 è stata presentata l'istanza di parte per la formazione del Piano Urbanistico Attuativo in ZTO D1/28 "Stabilimenti ex Lanerossi", localizzato in zona industriale, registrata al protocollo in data 30/11/2023 al numero 64325.

Con successivi protocolli n. 64328, 64329, 64331, 64332 e 64572 è stato completato l'invio della documentazione di Piano.

La Superficie complessiva dell'ambito di PUA è dichiarata di mq 318.433.

L'accesso all'area avviene da tre rotatorie:

- accesso esistente a nord, su Viale dell'Industria;
- accesso esistente a nord-est, su Via Luigi Dalla Via con parziale modifica dell'innesto e della limitrofa area comunale esterna all'ambito di PUA;
- nuova rotatoria ad est su Via Luigi Cazzola, con risistemazione delle aree comunali esterne al Piano.

Gli interventi sulle aree comunali esterne all'ambito di Piano, che l'Amministrazione mette a disposizione per ottenere un fluido e sicuro assetto viabilistico, non comportano diminuzione di stalli, sono essenziali anche per la funzionale realizzazione delle reti interne al Piano (viabilità e sottoservizi) e perseguono una situazione complessiva di sicurezza, efficienza e gradevolezza dei luoghi; i relativi progetti saranno sottoposti a validazione ai sensi del D. Lgs. 50/2016 art. 26.

Le aree comunali complessivamente messe a disposizione sono di circa 15.600 mq.

La viabilità interna carraia si snoda mediante un ampio viale centrale longitudinale, largo circa 38 metri, che rappresenta lo scheletro portante dell'intera area; paralleli ad esso si snodano altri due rami carrai, che si raccordano tra loro con un tratto viario ad est della lottizzazione. Le strade interne al PUA vengono tutte classificate di categoria E.

La mobilità lenta è funzionalmente ben raccordata alle infrastrutture esterne all'ambito e si organizza tramite una rete interna di piste ciclabili, marciapiedi e percorsi coperti in grado di collegare, nell'insieme, le varie funzioni pubbliche e private.

Centralmente all'area è previsto un importante percorso ciclo-pedonale in senso nord-sud, largo circa 5,50 metri, in sede propria, che diventa anche particolare cannocchiale prospettico verso l'arco montano a nord.

I percorsi ciclabili raccordano agevolmente le due relative aree di sosta, attrezzate con macchie d'ombra e panchine, disposte nelle grandi aree a verde presenti a nord e a sud, consentendo quindi una fruizione e un attraversamento del nuovo ambito anche quando le attività produttive non sono in funzione.

La trama di percorsi prevede anche una connessione a sud-est mediante un nuovo ponticello sulla Roggia, che si collega alla rete ciclabile esistente.

Le aree della dotazione urbana (complessivi mq 64.006) sono così suddivise:

- strade carraie mq 27.019;
- parcheggio mq 15.378;
- piste ciclabili mq 7.613;
- aiuole mq 6.026;
- verde mq 4.969;
- marciapiedi mq 2.753;
- cabina elettrica mq 248.

Le aree private (complessivi mq 254.427) sono così suddivise:

- lotti privati edificabili mq 191.197;
- lotto a verde privato (area a Boschetto nord) mq 7.333;
- verde privato (grandi aree a nord e sud) mq 55.897.

Le dimensioni devono considerarsi stimate in quanto le esatte quantificazioni verranno effettuate in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione e conseguentemente saranno verificati gli standard dovuti.

Vista la dimensione dell'ambito di Piano, esso viene suddiviso in sei Unità Minime di Intervento (UMI) che si presentano come organismi in sé compiuti e indipendenti dal punto di vista urbanistico e risultano correlate ad esso quale riferimento temporale, programmatico e pianificatorio dell'intervento nel suo complesso.

Salvo l'obbligatorio avvio delle opere con la UMI n. 1, nella quale è ubicato il primo tratto del grande viale centrale e la nuova rotatoria su Via Luigi Cazzola, è poi libera scelta della Ditta procedere con la realizzazione anche di più UMI contemporaneamente. La sequenza di realizzazione delle principali opere che sviluppino il Piano è comunque garantita in particolare negli accordi convenzionali.

Le UMI n. 5 e n. 6 sono prive di opere di urbanizzazione in quanto dimensionalmente costituiscono lotti delle UMI limitrofe, alle quali sono subordinate; la loro attuazione è prioritariamente legata alla conclusione del processo di bonifica in corso, il cui progetto è stato approvato nel 2018 e riguarda la falda acquifera profonda.

L'attività di bonifica viene correntemente monitorata, sta progressivamente riducendo la concentrazione degli inquinanti, come desumibile dai verbali dei periodici aggiornamenti delle conferenze degli Enti pubblici competenti (Provincia, ARPAV, AULSS 7, Centro Risorse Idriche Venete, comune di Schio): le operazioni proseguiranno fino al rientro nei minimi di legge dei valori attualmente alterati, con tempi al momento non quantificabili.

L'attuazione di ogni UMI avviene attraverso la presentazione del relativo titolo abilitativo edilizio finalizzato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, ma corredato da ulteriore apposita documentazione che costituisce integrazione alla Convenzione generale (*Addendum*), distinte per ogni UMI.

La modalità di esecuzione delle demolizioni degli stabilimenti, dichiarati inagibili, e degli altri manufatti esistenti, costituisce uno specifico "*Piano generale delle demolizioni e cantierizzazioni*": tale Piano sarà oggetto di disamina nel distinto procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale – VIA. In ogni caso, le demolizioni dei due stabilimenti e

di quanto ad essi connesso, devono risultare completate entro la fine dei lavori delle opere di urbanizzazione della UMI 1.

Il progetto prevede la realizzazione di 32 lotti edificabili, così suddivisi:

- 5 lotti a destinazione commerciale-direzionale collocati ai margini dell'area, per un'altezza massima omnicomprensiva pari a 10 metri per i lotti lungo via dell'Artigianato e pari 13 metri per i rimanenti;
- 27 lotti a destinazione produttiva, artigianale e industriale, con possibilità di insediamento di medie strutture con settore a grande fabbisogno di superficie. Questi lotti sono collocati centralmente rispetto all'ambito, all'incirca nel sedime degli attuali Stabilimenti, per un'altezza massima omnicomprensiva pari a 13 metri. In questi lotti le Norme di PUA ammettono anche la destinazione commerciale, il cui insediamento è comunque regolamentato anche dalle specifiche sovraordinate e prevalenti disposizioni di settore.

Le Norme di PI ammettono altezze superiori a 8 metri *“purché sia dimostrata l'invarianza con la percezione paesaggistica della catena montuosa mediante adeguate simulazioni grafiche e fotografiche”*. La Ditta ha presentato alcuni fotoinserimenti con i quali ha documentato quanto prescritto dal PI. Tali aspetti costituiranno in uno dei temi oggetto di specifico esame ed esito da parte degli Uffici regionali competenti in Valutazione Ambientale Strategica.

Il Piano prevede aree pubbliche a parcheggio e a verde adeguatamente distribuite lungo gli assi viari interni.

Lungo il perimetro dell'ambito è prevista la messa a dimora di siepi ed arbusti con particolare attenzione alle scelte rispetto alle limitrofe presenze arboree, significative come essenze, come dimensioni e come densità di impianto, che nel giro di qualche centinaio di metri confluiscono nell'Arboreto didattico comunale.

Le due grandi aree a verde a nord e a sud dell'ambito vengono tenute nella disponibilità dei privati.

La realizzazione della grande area verde a nord avviene con unico intervento e la Ditta ha proposto di svilupparla con l'inizio dei lavori del PUA.

Per norma di legge la realizzazione delle opere di urbanizzazione è subordinata alla sottoscrizione di convenzione e l'importo relativo ad ogni UMI va coperto da polizza fideiussoria, che potrà essere ridotta sulla base dei collaudi delle relative opere, secondo gli accordi convenzionali pattuiti.

L'area di intervento si inserisce in un contesto di fragilità dal punto di vista idraulico, che si verifica in particolare in corrispondenza dei brevi ma intensi eventi piovosi estivi.

Secondo gli elaborati presentati, per quanto riguarda la porzione a nord, le opere di mitigazione idraulica sono costituite dal sovradimensionamento delle tubazioni nelle aree pubbliche per un volume di 3.757,5 mc e da volumi d'invaso all'interno dei singoli lotti, con dimensioni che variano in base alla superficie del lotto, per un volume di 1.224,5 mc con scarico tarato nel collettore comunale afferente al Torrente Timonchio e una portata di 3.160 l/s. Il volume complessivo d'acqua per la porzione a nord risulta pari a 4.892 mc.

Per quanto riguarda la porzione a sud, sarà realizzato un bacino di laminazione nell'area a verde a sud per un volume da laminare pari a circa 9.800 mc e un'altezza media pari a 1,60 m, con scarico tarato nella Roggia Maestra e una portata di 24 l/s.

I diversi Uffici comunali, ognuno per la propria competenza, hanno espresso complessivamente parere favorevole alla proposta di Piano presentata.

In data 12/12/2023, registrata al protocollo comunale n. 66670, è pervenuta la dichiarazione di conformità di tutti gli elaborati del PUA ai pareri emessi dagli Enti

sovraordinati e dagli Enti Gestori dei Servizi, firmata dal professionista e allegata alla presente. Tali pareri risultano agli atti del Servizio Programmazione Urbanistica e riguardano:

- per la compatibilità idraulica, presa d'atto del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta delle misure di mitigazione idraulica proposte e parere favorevole con condizioni del Genio Civile;
- per la compatibilità sismica, parere dell'Area Tutela e Sicurezza del Territorio della Regione Veneto;
- per la realizzazione del nuovo ponticello sulla Roggia, parere favorevole del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta;
- per la rete fognatura e rete acquedotto, parere Viacqua;
- per la rete telefonica e fibra, parere TIM;
- per la rete elettrica, parere ENEL.

In data 3/01/2024 al protocollo n. 370 è pervenuto il parere vincolante e favorevole con prescrizioni della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza, ai sensi dell'art. 16 della Legge n.1150/1942, e delle disposizioni del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. per quanto riguarda il vincolo paesaggistico di 150 m derivante dal Torrente Timonchio. Si fa presente che alcune delle prescrizioni trovano già riscontro negli elaborati di cui alla presente deliberazione. Il parere della Soprintendenza viene allegato alla presente.

Per gli altri eventuali impatti sul territorio derivanti dall'attuazione del progetto e/o sulla sostenibilità dello stesso, il Piano sarà sottoposto alle due procedure di VIA e VAS, la cui competenza in merito agli esiti spetta agli Uffici provinciali e regionali, come da normativa vigente in materia.

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. approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 62 del 30/06/2020;
- il P.T.C.P. approvato con delibera di Giunta Regionale n. 708 del 2 maggio 2012;
- 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 Piano di Assetto Territoriale Intercomunale (PATI) Schio – Valdagno approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 2 del 19 gennaio 2016;
- il P.I. approvato con la deliberazione Consiliare n. 13 del 25 marzo 2019;
- il Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- la disciplina dettata dalle NTO del vigente PI, con particolare riferimento ai contenuti degli artt. 3.5 e 3.5.1;

Preso atto:

- che il contenuto del Piano:
 - non risulta in contrasto con le previsioni degli strumenti di pianificazione di livello superiore e le norme regolamentari di questo Ente;
 - rispetta quantitativamente e funzionalmente gli standard urbanistici richiesti;
 - risulta essere urbanisticamente funzionale dal punto di vista tecnico;

- che in ottemperanza all'art. 19 della L.R. 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 la procedura seguita risulta conforme ai dettati dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004;
- della dichiarazione di conformità del professionista, citata alle premesse, di tutti gli elaborati del PUA ai pareri emessi dagli Enti sovraordinati e agli Enti Gestori dei Servizi e agli atti del Servizio Programmazione Urbanistica;
- le superfici reperite sono conformi alle vigenti NTO di PI e risultano maggiori del minimo previsto da norma;

Considerata la necessità di procedere celermente con la pubblicazione degli elaborati adottati, ai sensi del comma 3 dell'art. 20 della L.R. 11/2004, si propone l'immediata esecutività della presente deliberazione.

Visti gli elaborati in formato digitale relativi al Piano;

Vista la deliberazione di Consiglio comunale n. 100 del 19 dicembre 2023, "Nota di aggiornamento del Documento Unico di Programmazione (DUP) di cui all'art. 170, comma 1, D. Lgs. n. 267/2000 - periodo 2024/2026: approvazione. Parte seconda.";

Vista la deliberazione di Consiglio comunale n. 101 del 19 dicembre 2023, "Approvazione del Bilancio di previsione finanziario 2024/2026.";

Vista la deliberazione di Giunta comunale n. 364 del 28 dicembre 2023, "Approvazione Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2024/2026 ai sensi dell'art. 169 del D. Lgs. n. 267/2000.";

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 dare atto che le premesse formano presupposto, condizione essenziale e parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

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 in ZTO D1/28 denominato "Stabilimenti ex Lanerossi", identificato con il riferimento generale prot. n. 64325/2023;

3. di definire il perimetro del Piano Attuativo come evidenziato negli elaborati indicati al successivo punto;

4. di dare atto che il Piano, come descritto nelle premesse, è composto dai seguenti elaborati in formato digitale, agli atti del Servizio Programmazione Urbanistica, protocollati con PEC n. 64325/2023 del 29/11/2023, registrata in data 30/11/2023, e successivi protocolli 64328-64329-64331-64332 della medesima data, firmati digitalmente dall'ing. Cazzola Giandomenico:

- 2023 11 PUA D1-28 A00 01 FOTOINSERIMENTO
- 2023 11 PUA D1-28 A00 DOC FOT
- 2023 11 PUA D1-28 A01 ESTRATTI
- 2023 11 PUA D1-28 A02 RILIEVO
- 2023 11 PUA D1-28 A03 FABB A
- 2023 11 PUA D1-28 A04 FABB B
- 2023 11 PUA D1-28 A05 FABB C-D-E-F-G
- 2023 11 PUA D1-28 B01 PLANI
- 2023 11 PUA D1-28 B02 UMI
- 2023 11 PUA D1-28 B03 SPSE
- 2023 11 PUA D1-28 B04 VERDE
- 2023 11 PUA D1-28 B05 SOV
- 2023 11 PUA D1-28 B06 PROFILI
- 2023 11 PUA D1-28 B07 00SEZTRASVERSALI
- 2023 11 PUA D1-28 B07 01SEZTRASVERSALI
- 2023 11 PUA D1-28 B08 SEZTIPO
- 2023 11 PUA D1-28 B09 PIANO QUOTATO
- 2023 11 PUA D1-28 B10 CANT
- 2023 11 PUA D1-28 C01 00 BIANCHE
- 2023 11 PUA D1-28 C01 01PROF BIANCHE
- 2023 11 PUA D1-28 C01 02 PARTICOLARI BIANCHE
- 2023 11 PUA D1-28 C02 00 NERE
- 2023 11 PUA D1-28 C02 01 PROF NERE
- 2023 11 PUA D1-28 C03 ACQUEDOTTO
- 2023 11 PUA D1-28 C04 GASDOTTO
- 2023 11 PUA D1-28 C05 TELFIBRA
- 2023 11 PUA D1-28 C06 ENEL
- 2023 11 PUA D1-28 C07 ILLU
- 2023 11 PUA D1-28 C08 SEGNALETICA
- 2023 11 PUA D1-28 C09 TELERISCALDAMENTO
- 2023 11 PUA D1-28 D01 Relazione Illustrativa
- 2023 11 PUA D1-28 D02 Norme Tecniche di Attuazione
- 2023 11 PUA D1-28 D03 Bozza di Convenzione con allegato
- 2023 11 PUA D1-28 D04 Quadro Economico Urbanizzazione Asse centrale
- 2023 11 PUA D1-28 E01 PASSERELLA CICLABILE
- R Dichiarazione di non necessità di VINCA e Rel Allegata area ex-Lanerossi Schio
- Rapporto Ambientale VAS area ex-Lanerossi Schio
- SNT Rapporto Ambientale area ex-Lanerossi Schio
- Studio Impatto Viabilistico area ex-Lanerossi Schio
- Val Previsionale Impatto Acustico area ex-Lanerossi Schio
- Valutazioni ricadute in atmosfera area ex-Lanerossi Schio
- VCG GEOLOGICA PUA LANEROSI
- VCI VALUTAZIONE COMPATIBILITA IDRAULICA
- VIP Verifica Illuminotecnica Preliminare Lanerossi
- VPV 1-RelazAmbFor-Lanerossi-apr20
- VPV 2-Allegati-Lanerossi-apr2020
- VPV 3-AtlanteSpecieExLanerossi-apr2020

- VPV IntRelBBAALetSoprintendenza-27lug20;

dall'elaborato in formato digitale protocollato con PEC n. 64572/2023 del 30/11/2023, registrato in data 01/12/2023 e firmato digitalmente dall'ing. Cazzola Giandomenico:

- ProntuarioMitigazioneAmbientale;

dall'elaborato in formato digitale protocollato con PEC n. 66670/2023, registrato in data 13/12/2023 e firmato digitalmente dall'ing. Cazzola Giandomenico:

- Dichiarazione conformità elaborati di tutti gli elaborati del PUA ai pareri emessi dagli Enti sovraordinati e dagli Enti Gestori dei Servizi

Si precisa che tali pareri risultano agli atti del Servizio Programmazione Urbanistica;

5. di dare atto che le Norme Tecniche di PUA, in sede di definitiva approvazione, saranno aggiornate allegandovi i pareri degli Enti Sovraordinati e degli Enti Gestori dei Servizi nonché le prescrizioni che dovessero pervenire successivamente alla presente adozione, in base ai procedimenti regionali/provinciali da attivarsi, come stabilito al successivo punto 7;

6. 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, con le modalità e i criteri stabiliti nella convenzione di PUA;

7. di dare atto che:

- per il presente Piano Attuativo non sussistono i requisiti stabiliti all'art. 1 – comma 6 – lett. c) della legge statale n. 443/2001 ("Lunardi") ossia l'esistenza di precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive per poter attuare gli interventi previsti ricorrendo all'istituto della Segnalazione di Inizio Attività;
- ai sensi dell'art. 20 L.R. 11/2004, gli elaborati sono depositati agli atti presso il Servizio Programmazione Urbanistica per 10 giorni e nei successivi 20 giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni;
- il Piano seguirà il necessario iter delle procedure di VIA e VAS presso i competenti Uffici provinciali e regionali;
- eventuali prescrizioni impartite dagli Enti in particolare per le procedure sopra citate dovranno essere recepite negli opportuni elaborati, che dovranno essere aggiornati prima dell'approvazione definitiva del Piano;
- nel caso vi siano difformità tra Norme Tecniche di PUA e elaborati grafici, tra i due prevarranno le Norme di Piano;
- gli Uffici comunali preposti provvederanno alla solerte pubblicazione degli elaborati tecnici adottati, rappresentanti il presente Piano, sul sito istituzionale del Comune, ai sensi del D.Lgs. 33/2013 e all'invio della documentazione VAS all'Autorità regionale competente.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

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

Annotazioni:

Schio, 03/01/2024

IL DIRIGENTE
ALESSIO BASILISCO

(Documento firmato digitalmente)
