



# COMUNE DI SCHIO

*Provincia di Vicenza*

Città di Schio

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 153 / 2023 del 06/06/2023

**OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO “STRADA FERRATA” RELATIVO ALLA ZONA PEREQUATA PER 23-STRALCIO 1 E ALLA ZONA B/265.**

L'anno **duemilaventitre**, addì **sei** del mese di **Giugno**, alle ore **14:20**, in seguito a regolare convocazione, si è riunita la Giunta Comunale che risulta così composta:

<b>Componenti</b>	<b>Pr</b>	<b>As</b>
ORSI VALTER	P	
CORZATO BARBARA	P	
DONA' ANNA	P	
MACULAN ALESSANDRO	P	
MARIGO CRISTINA	P	
MUNARINI ALDO	P	
ROSSI SERGIO	P	
TRAMBAIOLO MATTEO	P	

Assume la Presidenza il Sindaco, Valter Orsi e partecipa il Segretario Generale, Dott. Chiara Perocco.

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 quanto segue.

In data 06.09.2021 è stata presentata l'istanza di parte per la formazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Strada ferrata" relativo alla zona perequata PER 23-stralcio 1 e alla zona B/265, registrata al protocollo al numero 51755 in data 08.09.2021.

I soggetti richiedenti rappresentano il 100% sia della superficie delle proprietà aventi titolo, sia del valore degli immobili del comparto, cioè la maggioranza necessaria per poter procedere con l'iter di approvazione del Piano Attuativo ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale n. 11/2004.

L'area interessata dal Piano è localizzata tra Via Paolo Lioy e il Torrente Leogra, che dà origine al vincolo paesaggistico relativo ai corsi d'acqua ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

Il progetto si sviluppa su una superficie territoriale di 17.205 mq e interessa due Z.T.O. diverse, anche se unitarie dal punto di vista patrimoniale e percettivo.

La potenzialità edificatoria risulta pari a 16.592 mc ad uso residenziale: 5.589 mc sono afferenti alla porzione dell'ambito di perequazione 23 relativa alle aree unitarie 1/a e 1/b e 11.003 mc derivanti dalla zto B/265.

Il progetto prevede la realizzazione di 11 lotti residenziali, con edifici di altezza massima pari a 10,5 m e disposti longitudinalmente nell'area di intervento: viene individuato anche il relativo lotto di edilizia convenzionata con volumetria massima pari a 1.118 mc, ma nella bozza di convenzione si lascia aperta la possibilità di realizzare tale volumetria ad opera dei privati oppure di richiederne al Consiglio comunale la monetizzazione (in quest'ultimo caso dovranno essere aggiornati i relativi elaborati). Su proposta della Ditta, la superficie coperta non può superare il 35% della superficie del singolo lotto.

Viene poi individuato un ulteriore lotto sul quale si colloca la centralina idroelettrica, individuato come "edificio di particolare interesse storico-ambientale".

La nuova area residenziale si sviluppa mediante una strada carraia di 6 metri, affiancata da idoneo marciapiede, a cui si accede da Via Ponte Canale e da un nuovo accesso su Via Paolo Lioy; in prossimità del primo ingresso si collocano un ampio parcheggio e un'area a verde pubblico che continua lungo l'argine del Torrente Leogra per una larghezza di 10 metri.

Lungo tale fascia verde, un percorso pedonale di 2,50 metri connette l'ampio parcheggio ad un'ulteriore area a verde pubblico in corrispondenza della centralina idroelettrica e, mediante un nuovo ponticello sulla Roggia Maestra, si connette alla limitrofa area a verde pubblico di proprietà comunale che conduce verso Pievebelvicino.

La sicurezza dell'argine del Torrente Leogra viene garantita da un muro esistente, recuperato fino ad un'altezza pari a 1,20 metri, sovrastato da un parapetto in materiale riciclato: in questo modo viene salvaguardata la visuale verso i monti e le future manutenzioni dell'argine da parte del Genio Civile.

Vicino alla centralina idroelettrica sono stati rinvenuti alcune canalizzazioni idrauliche e macchinari di notevoli dimensioni, infossati nel terreno: tali manufatti, meritevoli di attenzione dal punto di vista dell'archeologia industriale, vengono messi in sicurezza e recintati, con lo scopo di creare un piccolo parco di archeologia industriale. Anche la limitrofa centralina idroelettrica viene resa sicura e conservata.

La finalità di valorizzare, integrare e contestualizzare il verde, il corso d'acqua e le tracce del patrimonio industriale storico quali elementi primari della qualità insediativa è stata generalmente perseguita indipendentemente dalla compresenza di zone territoriali omogenee diverse.

Lungo Via Paolo Lioy viene realizzato un percorso ciclopedonale misto, in asfalto, della larghezza di 2,50 metri, con ulteriore barriera protettiva di separazione della strada pari a 0,50 metri.

La superficie richiesta in cessione al patrimonio comunale risulta pari a 8.121 mq, oltre ai 143 mq della Roggia demaniale; l'obbligo di PI del reperimento di una quota di superficie pubblica pari ad almeno il 50% della superficie territoriale risulta soddisfatto in quanto gli 8.121 mq di progetto superano il 50% della superficie in perequazione, pari a 4.935 mq. Gli spazi a servizio del Piano, congrui per quantità e tipologia, sono così distinti: 774 mq di area a parcheggio pubblico; 3.811 mq di area a verde pubblico, 1.115 mq di percorsi pedonali; 461 mq di percorsi pedonali e ciclabili misti; 58 mq di area per la sosta delle biciclette; 12 di isola ecologica e 1.890 mq di viabilità.

Tutte le aree proposte in cessione al Comune sono facilmente accessibili sia dai proprietari dei nuovi lotti che dagli abitanti delle zone limitrofe.

Il valore complessivo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano, come risulta dal computo estimativo, ammonta ad euro 600.000; l'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 consequenti 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 e degli Enti Gestori dei sottoservizi.

Con la presente deliberazione, si prende atto e si recepiscono i seguenti pareri, agli atti del Servizio Programmazione Urbanistica:

- il parere favorevole rilasciato dal Servizio Ambiente del 13.11.2019, in merito alla dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza Ambientale, escludendo 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 rilasciato dal responsabile del Servizio Ambiente in data 10.03.2022, in merito alla Valutazione Previsionale di Clima Acustico;
- il parere di e-distribuzione S.p.A. in relazione alle opere sulla rete elettrica, pervenuto con PEC prot. comunale n. 51755 del 06/09/2021, registrata il 08/09/2021 (Parere Enel Ufficiale 22976535);
- i pareri di Viacqua S.p.A. in relazione alla rete acquedotto e fognatura, pervenuti con PEC prot. comunale n. 51755 del 06.09.2021, registrate il 08.09.2021 (Parere Viacqua acquedotto PEV-DAT\_20210708\_104318 e Parere Viacqua Fognatura PEV-DAT\_20210707\_095407);
- il parere di AP Reti Gas Vicenza S.p.A. in relazione alla rete gas, pervenuto con PEC prot. comunale n. 51755 del 06.09.021, registrata il 08.09.2021 (Parere AP Reti Gas prev 2021-000702-VI3)
- il parere favorevole di compatibilità idraulica rilasciato dall'Unità Organizzativa Genio Civile di Vicenza, protocollato al n. 14461 in data 14.03.2022;
- la comunicazione del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta, per quanto concerne il corso d'acqua demaniale Roggia Schio Marano, prot. n. 2399 del 14.01.2022 e prot. n. 6190 del 03.02.2022;
- il parere favorevole sul progetto di realizzazione di una passerella pedonale sulla Roggia Maestra, per connettere l'ambito di intervento alla limitrofa area di proprietà comunale, protocollo n. 6190/2022 (Scan\_2022\_02\_03\_14\_08\_17\_085);
- il parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza, registrato al protocollato al n. 37494 in data 11.07.2022 (20220516- 0013363- Schio PUA strada ferrata-Parere favorevole art. 16-L.1150-42);

- il parere dell'Unità Organizzativa Genio Civile di Vicenza per quanto attiene la compatibilità sismica (parere compatibilità sismica SCHIO - PUA Strada Ferrata e nota della Direzione regionale Difesa del Suolo "221401\_parere geologia SCHIO strada ferrata")

Il perimetro del Piano di cui al presente atto comprende fasce di rispetto paesaggistico/ambientale di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 ma non individua immobili ricadenti in parchi o riserve o in 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.

L'area oggetto di PUA è definito sito contaminato ai sensi del D.Lgs. 152/06. Attualmente il sito è sottoposto ad un procedimento di bonifica e qualsiasi intervento di tipo strutturale sul sito, compresa l'urbanizzazione primaria, può essere iniziato solamente a procedimento di bonifica concluso o fino all'espressa favorevole disposizione emessa dagli Enti competenti al procedimento stesso.

Tutto ciò premesso,

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;
- 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 dell'art. 3.4 e della specifica Scheda di perequazione;

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 la procedura seguita risulta conforme ai dettati dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004;
- dei pareri degli Enti citati nelle premesse;

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. 87 del 20 dicembre 2022, "Approvazione del Bilancio di previsione finanziario 2023/2025, del Documento Unico di Programmazione (DUP) 2023/2025 e suoi allegati. Parte seconda";

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 342 del 29 dicembre 2022, "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione finanziario 2023 – 2025";

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", Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Strada ferrata" relativo alla zona perequata PER 23-stralcio 1 e alla zona B/265, registrata al protocollo al numero 51755 in data 08.09.2021;

3) di definire il perimetro del Piano Attuativo come evidenziato negli elaborati indicati al successivo punto 4;

4) 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. 4251/2022 e firmati digitalmente dall'ing. Cazzola Giandomenico:

- ProntuarioMitigazioneAmbientale
- GEOLOGICA PUA STRADA FERRATA
- IDRAULICA PUA STRADA FERRATA
- Vinca RelTecAll\_E\_DGR1400-PUA Strada Ferrata-COMPLETA-SCHIO-29lug21
- Quadro economico

protocollati con PEC n. 4251/2022 e firmati digitalmente dall'ing. Cazzola Giandomenico:

- PUA PER23 INT A00 DOC FOT
- PUA PER23 INT A01 ESTRATTI
- PUA PER23 INT A02 RILIEVO
- PUA PER23 INT B02 SOV
- PUA PER23 INT B03 SUPDOTURB
- PUA PER23 INT B04 PROFILI
- PUA PER23 INT B05 SEZ TIPO
- PUA PER23 INT C01 00 BIANCHE
- PUA PER23 INT C01 01 PROFILI BIANCHE
- PUA PER23 INT C02 00 NERE
- PUA PER23 INT C02 01 PROFILI NERE
- PUA PER23 INT C03 ACQUEDOTTO
- PUA PER23 INT C04 GASDOTTO

- PUA PER23 INT C05 ENEL
- PUA PER23 INT C06 TEL
- PUA PER23 INT C07 ILLU
- PUA PER23 INT C08 SEGNALETICA
- Relazione Illustrativa Int
- VPCA PER23 strada ferrata 2021-1

protocollati con PEC n. 22212/2022 e firmati digitalmente dall'ing. Cazzola Giandomenico:

- PUA PER23 INT2 Bozza di Convenzione
- PUA PER23 INT2 Relazione Paesaggistica

protocollati con PEC n. 23324/2022 e firmati digitalmente dall'ing. Cazzola Giandomenico:

- PUA PER23 INT2 B01 PLANI-agg
- PUA PER23 INT2 Computo Estimativo-agg

protocollato con PEC n. 38901/2022 e firmato digitalmente dall'ing. Cazzola Giandomenico:

Norme tecniche operative int.2

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

6) di stabilire che:

- le Norme Tecniche di PUA devono intendersi integrate dalle prescrizioni dei sopraccitati pareri e di dare atto che, in sede di definitiva approvazione del Piano, le stesse saranno aggiornate con tali prescrizioni e altre che dovessero pervenire successivamente alla presente adozione;
- qualora le risultanze della procedura connessa alla Valutazione Ambientale Strategica, attivata a seguito della fase di pubblicazione e osservazioni/opposizioni, dovessero far emergere la necessità di attivare monitoraggi o se questi ultimi fossero richiesti anche da altri Enti, la bozza di convenzione adottata sia integrata prevedendo che tali monitoraggi siano completamente a carico della Ditta Attuatrice, o suoi aventi causa, che si impegna a presentarli in tempo utile affinché l'Amministrazione comunale possa trasmetterli agli Uffici Regionali competenti secondo le tempistiche impartite;

7) di dare atto che:

- costituiscono parte integrante del Piano i pareri citati alle premesse emessi dagli Enti coinvolti nel procedimento;
- 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;
- le superfici reperite sono conformi alle vigenti NTO di PI e risultano maggiori del minimo previsto da norma;
- eventuali prescrizioni impartite dagli Enti sovraordinati dovranno essere recepite negli opportuni elaborati, che dovranno essere aggiornati prima dell'approvazione definitiva del Piano;
- limitati aggiustamenti ai contenuti delle Norme Tecniche ed alla bozza di convenzione che non incidono sul quadro generale del Piano e che ne definiscono più precisamente gli obiettivi, potranno essere effettuati in vista della definitiva approvazione;

- nel caso vi siano difformità tra Norme Tecniche di PUA e elaborati grafici, tra i due prevarranno le Norme di Piano;
  - il Servizio competente provvederà alla solerte pubblicazione degli elaborati tecnici adottati, rappresentanti il presente Piano, sul sito istituzionale del Comune, ai sensi del D.Lgs. 33/2013.
- 

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 e sottoscritto.

IL SINDACO  
Valter Orsi

(Documento firmato digitalmente)

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Chiara Perozzo

(Documento firmato digitalmente)

---