



COMUNE DI SCHIO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

Copia

N° 193/2018 del 20/06/2018

**OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI
INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "PIANO DI
LOTTIZZAZIONE PEREQUAZIONE 18 AREA UNITARIA 2".**

L'anno duemiladiciotto, addì venti del mese di Giugno, alle ore 16:00, 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 Vice Segretario Generale, signor Paola Pezzin.

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

Perso atto che:

- la richiesta di formazione del il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata a destinazione residenziale denominato "Piano di lottizzazione Perequazione 18 area unitaria 2", è stata presentata dalle ditte proprietarie rappresentanti il 100% degli aventi titolo;
- l'area in questione è posta nel quartiere di SS Trinità tra Via Morsolin e Località Boldoro. Rappresenta la seconda area unitaria su un totale di 4 che compongono l'intera Perequazione 18, che genera e si sviluppa lungo la viabilità di recente realizzazione denominata "Strada Parco", asse che completa la parte sud dell' *anello viabilistico urbano* e collega la zona di SS Trinità con viale dell'Industria all'altezza del *Palacampagnola* e della *Cittadella dello sport*;
- il Piano Attuativo di Iniziativa Privata in oggetto è disciplinato dalle leggi vigenti in materia, dalla pianificazione sovra comunale e dal P.R.G - P.I. con particolare riferimento ai contenuti dell'art. 5 delle Norme Tecniche Operative e della Scheda di perequazione n. 18, che regolano gli interventi edificatori da sviluppare con il PUA ora in oggetto. Le principali indicazioni normative di P.R.G. sono le seguenti: da ambo i lati della "Strada Parco" dovrà essere prevista la cessione di una fascia a verde di almeno 10 m per poter inserire ambientalmente l'opera stradale e dovrà essere tenuta libera da edificazione una fascia di 20 m dalla "Strada Parco" stessa;
- rispetto all'ambito individuato nel vigente Piano Regolatore, il Piano Attuativo di cui all'oggetto prevede la modifica del perimetro per comprendere modeste porzioni di terreno della limitrofa zona residenziale di completamento, rispettandone la capacità edificatoria, che sono interconnesse con la nuova area da urbanizzare e che pertanto appare opportuno includere;
- il volume massimo risulta di 7.924,66 mc da realizzarsi su una superficie fondiaria di 20.389 mq e genera, in base agli indici regionali di cui alla LR 11/2004, 53 abitanti teorici;
- il Piano, in conformità alle indicazioni del PRG, prevede la realizzazione di vari edifici con destinazione residenziale, quasi tutti con tipologia unifamiliare, con altezza massima di 10,5 m, distribuiti su 8 lotti. È prevista una nuova viabilità ciclo-pedonale a completamento di quella esistente che costeggia la "Strada Parco";
- su uno dei lotti è previsto l'edificio da destinare a edilizia sociale sostitutiva del PEEP per una cubatura di 1.402,67 mc.;
- l'area proposta in cessione al Comune in qualità di standard primario a verde pubblico è collocata lungo la "Strada Parco" mentre i parcheggi pubblici sono distribuiti nelle tre posizioni corrispondenti agli accessi carrai all'insediamento;
- la superficie da cedere al Comune è di 11.630 mq e rappresenta il 57% dell'intera area unitaria di Perequazione. Fra queste aree sono comprese anche quelle del tratto di competenza per la realizzazione della citata "Strada Parco", a suo tempo già cedute dai proprietari su richiesta del Comune;
- il dimensionamento degli spazi a servizi del Piano, pari a complessivi 1.301 mq, congrui per quantità e tipologia, comprende una dotazione di 460 mq a parcheggio e 841 mq ad aree per verde primario, quantità superiori al minimo

richiesto dalla normativa che risulta rispettivamente di 344,5 mq (6,5 mq/ab teorico) e 291,5 mq (5,5 mq/ab teorico);

- l'area proposta in cessione al Comune in qualità di standard primario a verde pubblico è collocata lungo la "Strada Parco" mentre i parcheggi pubblici sono distribuiti nelle tre posizioni corrispondenti agli accessi carrai all'insediamento;
- la superficie da cedere al Comune è di 11.630 mq e rappresenta il 57% dell'intera area unitaria di Perequazione. Fra queste aree sono comprese anche quelle del tratto di competenza per la realizzazione della citata "Strada Parco", a suo tempo già cedute dai proprietari su richiesta del Comune;
- il dimensionamento degli spazi a servizi del Piano, pari a complessivi 1.301 mq, congrui per quantità e tipologia, comprende una dotazione di 460 mq a parcheggio e 841 mq ad aree per verde primario, quantità superiori al minimo richiesto dalla normativa che risulta rispettivamente di 344,5 mq (6,5 mq/ab teorico) e 291,5 mq (5,5 mq/ab teorico);
- il valore complessivo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano, come risulta dal preventivo sommario di spesa, assomma ad Euro 376.560,70; 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 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 e degli Enti Gestori dei sottoservizi;
- le specifiche *Relazioni* valutano positivamente ai fini *Geotecnici* le opere e gli interventi edilizi previsti dal Piano, dimostrando una discreta capacità portante del terreno in oggetto;
- lo *Studio della compatibilità idraulica* fa emergere che lo smaltimento delle acque meteoriche, a seguito dell'urbanizzazione, sarà agevole, in quanto per il terreno *in sito* è stata documentata una buona permeabilità. Sarà necessario comunque prevedere *due piccoli bacini di laminazione* rispettivamente di 170 mc e 139 mc, previsti all'interno dei lotti privati e *una vasca interrata e coperta* di 36 mc. Le opere di mitigazione garantiscono l'invarianza idraulica dell'area: le acque meteoriche possono essere rallentate e smaltite senza determinare dissesto idrogeologico o negative influenze ambientali;
- 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: non vi è pertanto contrasto tra la tipologia dell'intervento e il clima acustico di zona;
- 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 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"), pertanto gli interventi edilizi dovranno rientrare nel regime del Permesso di Costruire.

Con il presente provvedimento, inoltre, prende atto e recepisce:

- il parere favorevole rilasciato dal responsabile del Servizio Ambiente del 19/04/2018, agli atti, identificato al sub B), relativo alla Valutazione di Incidenza

Ambientale, che esclude 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 del 11/12/2017 identificato al sub C), relativo al clima acustico;
- il parere dell'ENEL in relazione alle opere sulla rete elettrica, che si identifica al sub D);
- il parere dell'Alto Vicentino Servizi del 11/07/2013 in relazione alla rete acquedotto e fognatura, che si identifica al sub E);
- il parere della Società PasubioGroup del 02/08/2012 in relazione alla rete del gas, che si identifica al sub F);
- il parere favorevole del Genio Civile di Vicenza del 7/07/2017 prot. 276949 in merito alla compatibilità idraulica che si identifica al sub G).

Visti:

- 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 integraz, il Testo Unico - Decreto Legislativo n. 42 del 22.1.2004, la legge regionale n. 11 del 23.4.2004 e successive modificazioni ed integrazioni;
- il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento adottato con D.G.R. n. 372 del 17.02.2009 e successiva delibera di variante n. 427/2013;
- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale 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 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 Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, T.U. Enti locali;

Preso atto che:

- il contenuto del Piano risulta non in contrasto con le previsioni degli strumenti di pianificazione di livello superiore e ne rispetta le finalità;
- il Piano risulta coerente e compatibile con gli atti pianificatori di questo Ente , ne rispetta gli standard urbanistici e le norme regolamentari, non modifica le previsioni del P.R.G. con valore di P.I. e, così come individuato, risulta essere

urbanisticamente funzionale dal punto di vista tecnico;

- in ottemperanza all'art. 19 della L.R. n. 11/2004 ed in base alle caratteristiche ed ai contenuti propri del Piano in oggetto, lo stesso contiene in modo adeguato tutte le informazioni previste per legge;
- il *Prontuario per la Mitigazione Ambientale* proposto dal PUA in oggetto, è da considerarsi *compendio* delle *Norme Tecniche di Attuazione* del PUA stesso e da applicarsi in fase di progettazione delle opere di urbanizzazione e dei singoli

- interventi privati;
- la procedura seguita risulta conforme ai dettati dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004;

Vista la deliberazione di Consiglio comunale n. 111 del 19 dicembre 2017, "Documento Unico di Programmazione e Bilancio di previsione 2018 - 2020. 2^ parte";

Vista la deliberazione di Giunta comunale n. 379 del 27 dicembre 2017, "Piano Esecutivo di Gestione 2018 - 2020".

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

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

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 "Piano di lottizzazione Perequazione 18 area unitaria 2";

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

- Fascicolo A – Relazione tecnica - illustrativa;
- Fascicolo B – Norme tecniche di attuazione;
- Fascicolo C – Prontuario per la mitigazione ambientale;
- Fascicolo D – Relazione geologico - geotecnica e idrogeologica;
- Fascicolo E – Valutazione di Incidenza Ambientale;
- Fascicolo F – Valutazione Previsionale di Clima Acustico;
- Fascicolo H – Elenco e dati Ditte richiedenti;
- Fascicolo I – Computo Metrico Estimativo;
- Fascicolo L – Schema di Convenzione;
- Fascicolo M – Studio di compatibilità idraulica;
- Tav. 1F - rilievo fotografico – volumi esistenti – estratti Per. 18.2 - mappa - PATI;
- Tav. 2F - rilievo frazionamenti - ambito PRG - ambito progetto;
- Tav. 3F - proprietà;
- Tav. 4F - progetto;
- Tav. 5F - ipotesi alloggi;
- Tav. 6F - reti tecnologiche: rete pubblica illuminazione, rete energia elettrica;
- Tav. 6C - rilievo fotografico, planimetria 1:500, estratti PRG e mappa;

- Tav 6D - reti tecnologiche: acque meteoriche e bacini di laminazione;
- Tav 7F - reti tecnologiche: rete acquedotto, rete fognatura e acque meteoriche, bacini di laminazione;
- Tav 8F - reti tecnologiche: rete telefono;
- Tav 9F - reti tecnologiche: rete metano;
- Tav 10F - particolari costruttivi;
- Tav 11F - cessione aree calcolo standard;

5) di modificare il *Fascicolo L - Schema di convenzione* , affinché l'edilizia sociale di pertinenza della "Perequazione 18 Area Unitaria 2" sia realizzata direttamente dai privati previa sottoscrizione di apposita convenzione secondo lo specifico *Schema* generale già in uso nel Comune.

6) di dare atto che:

- per il Piano Attuativo in oggetto 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;
- limitati aggiustamenti ai contenuti delle Norme Tecniche ed allo Schema di Convenzione, 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 sarà meglio specificato nella successiva deliberazione di Giunta di definitiva approvazione;
- gli elaborati sono depositati, nei termini di legge, presso il Settore 2, Servizio Programmazione Urbanistica;
- col progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovranno essere confermati i pareri degli Enti gestori dei sottoservizi;
- il Comune di Schio ha provveduto all'identificazione degli elaborati agli atti, apponendo su ognuno il timbro con la dizione "ELABORATO IDENTIFICATO AL SUB ...) Adottato con deliberazione di Giunta Comunale numero ... del ...", con firma autografa del Vice Segretario Generale;
- il Servizio competente provvederà alla pubblicazione degli elaborati tecnici rappresentanti il presente Piano sul sito istituzionale del Comune, ai sensi del D.Lgs. 33/2013.

Letto , confermato, sottoscritto

IL SINDACO
F.to Valter Orsi

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
F.to Paola Pezzin

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata in copia per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune dal giorno 28/06/2018 al 13/07/2018.

Il Segretario Generale
F.to Livio Bertoia

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
