



**DOCUMENTO PROGRAMMATICO DEL SINDACO**  
**propedeutico all'adozione della variante n. 2 al “PRG con valore di PI” per la**  
**modifica del Piano per l'Insediamento Produttivo (PIP) di via IX Settembre**  
*(Art. 18, comma 1, LR 11/04)*

***PREMESSA***

***Il PATI - Piano di Assetto del Territorio Intercomunale - ed il PI - Piano degli Interventi***

La Legge Urbanistica Regionale (LR 11/2004, art. 3, c. 4i) articola la pianificazione urbanistica comunale, data dal PRC - Piano Regolatore Comunale, in due livelli: il PAT/PATI - Piano di Assetto del Territorio (anche Intercomunale, come nel caso Schio-Valdagno) ed il PI - Piano degli Interventi.

Il PAT/PATI delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, mentre il PI “è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT/PATI, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità”.

I contenuti del PI sono stabiliti all’art. 17, della LR 11/2004, mentre i procedimenti per la formazione del Piano degli Interventi sono regolati dall’articolo 18 della Legge Urbanistica Regionale.

***Stato di attuazione della Pianificazione Comunale***

Il **PATI dei Comuni di Schio e Valdagno** comprensivo di Rapporto Ambientale, che include la Valutazione di Incidenza Ambientale e la Sintesi non Tecnica ai fini della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), è stato adottato con Deliberazione n. 40 del 09/04/2014 assunta in seduta congiunta dai due Consigli Comunali.

Successivamente, dopo il periodo di pubblicazione e l’esame da parte degli organi provinciali e regionali competenti, il **PATI Schio-Valdagno** è stato approvato con Conferenza di Servizi in data 18/01/2016, il cui Verbale prot n. 2948 è stato ratificato, ai sensi degli art. 15 e 16 della LR 11/2004, con Decreto del Presidente della Provincia n. 2 del 19/01/2016.

Come disposto ai sensi dell’art. 48 comma 5bis della L.R. 11/2004, l’approvazione del PATI comporta che il PRG (Piano Regolatore Generale) vigente, per le parti compatibili, diventi il primo Piano degli Interventi, usualmente chiamato anche PI“0”. Il PATI Schio-Valdagno definisce tale strumento come “PRG CON VALORE DI PI” non modificando nessuna previsione espressa dal PRG, ad esclusione di quelle ratificate dal PATI, della cui validità ed efficacia il Consiglio Comunale si è espresso con apposita deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 03.02.2016.

Da questo momento e fintanto che non si arriverà alla redazione del primo Piano degli Interventi, ogni variante assumerà la forma di variante al “PRG CON VALORE DI PI”.

***Il Documento del Sindaco***

L’iter di approvazione per le varianti fissato dall’art. 18 della LR 11/2004 prevede, come primo atto, la presentazione al Consiglio Comunale da parte del Sindaco di un documento che fissi gli obiettivi delle varianti evidenziando, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi, gli interventi di maggiore urgenza ed importanza mediante i quali dare attuazione attraverso la variante urbanistica.

Tale documento apre anche la **fase di concertazione** in quanto consente ai cittadini, agli enti pubblici ed associazioni economiche e sociali, ai portatori di interesse in genere, di partecipare alle scelte di Piano che saranno dunque definite secondo principi di trasparenza.

## ***CONTENUTI DELLA SECONDA VARIANTE PARZIALE AL PRG CON VALORE DI PI***

La variante accoglie la richiesta, presentata dai proprietari delle aree sul quale insiste il Piano per gli insediamenti Produttivi, denominato PIP IX Settembre, di modificare il perimetro e la natura del piano urbanistico trasformandolo in Piano Attuativo, viste le problematiche nella sua attuazione succedutesi nel tempo ed i vincoli di natura idraulica presenti nella conoide dei torrenti Val Grossa e Val Tambarella che l'Autorità di Bacino ha di recente ridefinito con Decreto Dirigenziale n. 15 del 16.02.2017

### ***Il PIP nella pianificazione urbanistica***

Il Piano Regolatore Generale di Valdagno, precedente alla redazione del nuovo PATI secondo i dettami della LR 11/2004, prevedeva due aree da destinare agli insediamenti produttivi mediante la redazione di un Piano per gli Insediamenti Produttivi. Per quanto riguarda quello sito nella zona industriale a sud di Valdagno, denominato appunto PIP IX Settembre ed oggetto della variante, la superficie prevista era di 46.274 mq.

Detto piano è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 21.04.2009 il cui progetto prevedeva la suddivisione di tale area in 11 lotti edificabili.

Per procedere quindi all'attuazione del PIP, in data 30.11.2009 è stato approvato il disciplinare per l'assegnazione dei lotti e preso accordi con i proprietari delle aree la cui cessione è stata sottoscritta da tutti con la formula bonaria.

Successivamente, con provvedimento in data 29.04.2010 è stato pubblicato il bando di concorso per l'assegnazione dei lotti al quale hanno aderito solo due ditte, con conseguente possibile assegnazione di soli 2 lotti. Preso quindi atto dell'esito del bando, sono state fatte delle ipotesi di variante al Piano per procedere quantomeno per stralci funzionali in relazione alle richieste pervenute.

Nei primi mesi del 2011 sono state studiate e predisposte più ipotesi, una delle quali prevedeva la realizzazione di un primo stralcio in 4 lotti con la realizzazione delle opere ad esso funzionali per poter dare corso al Piano.

Purtroppo il protrarsi della crisi economica ha disincentivato le ditte che inizialmente si erano dichiarate disponibili all'acquisto dei lotti, non concretizzandosi nemmeno la realizzazione per stralci funzionali.

Dal momento che il PIP è un piano di iniziativa pubblica il cui avvio è subordinato alla procedura espropriativa da parte dell'Amministrazione solamente a seguito di un bando per l'assegnazione dei lotti, con deliberazione di Giunta Comunale n. 53 del 4.06.2015 è stato deciso di ridurre del 50% l'imposizione fiscale su dette aree.

### ***La legge Regionale 4/2015, art 7 "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili"***

Con l'entrata in vigore con il BUR n. 27 del 20.03.2015 della legge Regionale n. 4/2015 sulle varianti verdi, che permette la riclassificazione delle aree del PRG in aree agricole prive della potenzialità edificatoria, in data 30.09.2015 è stato pubblicato un avviso per la presentazione da parte della cittadinanza di istanze per la riclassificazione di aree di proprietà.

L'area del PIP IX Settembre è stata oggetto di 15 richieste di riclassificazione, le quali, assieme ad altre presenti sul territorio di Valdagno, hanno portato alla redazione della variante n. 1 al PRG con valore di PI, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 29.07.2016.

A seguito di tale variante, l'area del PIP è passata dai 46.274 mq ai 21.577 mq, riclassificando in agricolo tutte le aree poste ad est del piano urbanistico verso quindi contrada Palazzina di Piana e mantenendo una destinazione industriale solamente nella parte ad ovest, verso quindi la zona industriale in essere di via Maestri del Lavoro.

### ***Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta Bacchiglione***

In data 28 aprile 2014 è diventato operativo il Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta Bacchiglione. Detto Piano di Bacino individua il Comune di Valdagno come un territorio soggetto a pericolosità sia geologica che idrogeologica, per la cui area del PIP IX Settembre il PAI individuava due zone di attenzione per conoide alluvionale, in corrispondenza della Valle Grossa e della Val Tambarella, le quali impedivano nelle sue forme iniziali l'edificazione.

Attivandosi subito, l'Amministrazione di Valdagno con nota n. 6564 del 3.03.2015 ai sensi dell'art. 6 delle Norme di Attuazione del PAI, ha presentato istanza di classificazione e aggiornamento del PAI per le due zone di attenzione sopra richiamate, ma, solamente dopo un lungo e faticoso carteggio, si è arrivati in data 16.02.2017, con Decreto n. 15 del 16.02.2017, ad una riclassificazione meno penalizzante con ripermimetrazione di dette conoidi classificandole in zone P1 e P2.

### **La variante**

La variante consiste nell'accogliere la richiesta dei proprietari di riconvertire il Piano per gli Insediamenti Produttivi, all'interno del quale sono presenti le loro aree, in Piano Urbanistico Attuativo modificando l'ambito. Verrà eliminata tutta la parte a nord verso la Valle Tambarella in quanto completamente all'interno della pericolosità idraulica P2 e spostata tale superficie ad est verso contrada Palazzina di Piana, permettendo una migliore attuazione.

La variante risulta coerente per i seguenti motivi:

1. è in linea con le indicazioni del PATI. Il PIP è stato classificato come "Urbanizzazione consolidata", di cui all'art. 30 delle NTA del PATI, essendo, al momento della redazione del PATI, un piano approvato;
2. rientrando all'interno dell'urbanizzazione consolidata non è stato nemmeno oggetto di Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) di cui alla DGRV 2948/2009 e pertanto ogni sua modifica rientrante all'interno di tale perimetro non è soggetta a tale valutazione;
3. la dimensione che verrebbe ad assumere il PUA è di mq 20.771, conforme con quanto fuoriesce dalla variante n. 1 al PRG con valore di PI o addirittura leggermente inferiore;
4. la ripermimetrazione che verrebbe ad adottare risulta in linea con la riclassificazione della conoide alluvionale come indicato dal Decreto n. 15 del 16.02.2017 dell'Autorità di Bacino, in quanto concentrerebbe tutta l'edificabilità al di fuori delle zone P1 e P2;
5. la richiesta di variante è stata concessa e condivisa con i proprietari e con l'unica ditta locale che ha dimostrato più volte l'interesse per l'attuazione dell'area;
6. verrà attuato in un unico lotto e pertanto l'iter attuativo sarà più breve.

### **Verifica assoggettabilità ai fini VAS e VInCA**

Nell'ambito della redazione del PATI è stato elaborato il Rapporto Ambientale, approvato con prescrizioni da parte della Commissione Regionale competente in materia visti i Pareri Motivati VAS n. 136 del 27 ottobre 2015 e successivo n. 76 del 22.03.2016. Tale Rapporto Ambientale, comprendente la **Valutazione Ambientale Strategica** (VAS) e la **Valutazione di Incidenza Ambientale** (VInCA), ha esaminato le caratteristiche delle aree del PATI e le varie componenti ambientali, per valutare la coerenza delle azioni di Piano con lo stato dei luoghi e l'individuazione di potenziali impatti significativi sull'ambiente.

Le valutazioni sono state condotte sulla base dei progetti urbanistici legati alle zone residenziali e non interessate dalle trasformazioni. Pertanto per la variante in oggetto:

- **si esclude** che l'area di variante debba essere sottoposta a "**Verifica di assoggettabilità ai fini VAS**" in quanto è stata analizzata dalla VAS che ha verificato la non insorgenza di impatti significativi negativi tali da richiedere l'effettuazione della procedura di verifica dal momento che, come indicato a pag. 154 della VAS in riferimento all'ATO 2 "paesaggio produttivo" comprendente il PIP, "*.....la verifica della matrice ambientale di analisi e valutazione della azioni previste dal PATI per l'ATO 2 ....sottolinea che, essendo il comparto produttivo già allo stato attuale quasi del tutto attuato, le pressioni sul sistema ambientale e territoriale sono già esercitate allo stato attuale*";
- **si esclude** che che l'area oggetto di variante debba essere sottoposta a **Valutazione di Incidenza tramite analisi preliminare di Screening** in quanto la **Valutazione d'Incidenza (VInCA)**, redatta secondo la DGRV 2299/2014, dichiara, ai sensi dell'allegato A della DGRV in oggetto, art. 2.2, comma 6, che l'area è già stata analizzata e riconosciuta priva di incidenze e significatività nelle azioni, come indicato a pag. 231, capitolo 3.5 rientrando all'interno dell'urbanizzazione consolidata dell'ATO 2 "paesaggio produttivo".

### **CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

La variante di cui vengono qui illustrate le linee di fondo consentirà di conseguire alcuni importanti obiettivi urbanistici, di interesse generale della città.

In primo luogo, la nuova formulazione del Piano nasce dalle intenzioni di investimento di un'importante azienda locale, che da sempre ha manifestato interesse per la riprogettazione dell'area. Tale azienda ha visto negli ultimi anni un rapido percorso di crescita aziendale e di internazionalizzazione e, anche per queste ragioni, rappresenta un elemento di quel patrimonio industriale che è ancora fondamentale per il futuro di Valdagno, sia in termini di attrattività della città, di capitale sociale e cultura dell'innovazione, di capacità di offerta di occupazione qualificata.

In seconda battuta, la soluzione qui illustrata consentirà di risolvere definitivamente un annoso problema urbanistico di Valdagno. Infatti, com'è stato evidenziato nelle premesse, la pesantissima crisi economica

intervenuta dal 2007 aveva compromesso le possibilità di attuazione del PIP così com'era stato allora progettato.

La conseguenza di questi accadimenti era stata quella di penalizzare i proprietari dei terreni che, pur nell'ambito di procedure perfettamente legittime, si erano trovati in un'oggettiva situazione di difficoltà, avendo la proprietà e gli oneri di terreni valorizzati, la cui attuazione era però bloccata dalle procedure avviate e dalla caduta dell'interesse per l'espansione industriale.

Da allora, l'Amministrazione Comunale ha messo in atto con la massima rapidità le procedure per la soluzione del problema, attuando un'importante attività di concertazione con gli stessi proprietari, da cui sono emersi i vari interventi: la possibilità di riduzione del valore dichiarato delle aree, la riclassificazione ad agricola di parte dell'area a seguito di variante verde, la riduzione al minimo dell'aliquota fiscale IMU su quella tipologia di piano urbanistico, il complesso iter di classificazione delle conoidi individuate dal PAI.

La variante qui presentata consentirà di concludere definitivamente la problematica urbanistica, valorizzando anche il percorso concertato manifestato dalla richiesta sottoscritta dagli stessi proprietari.

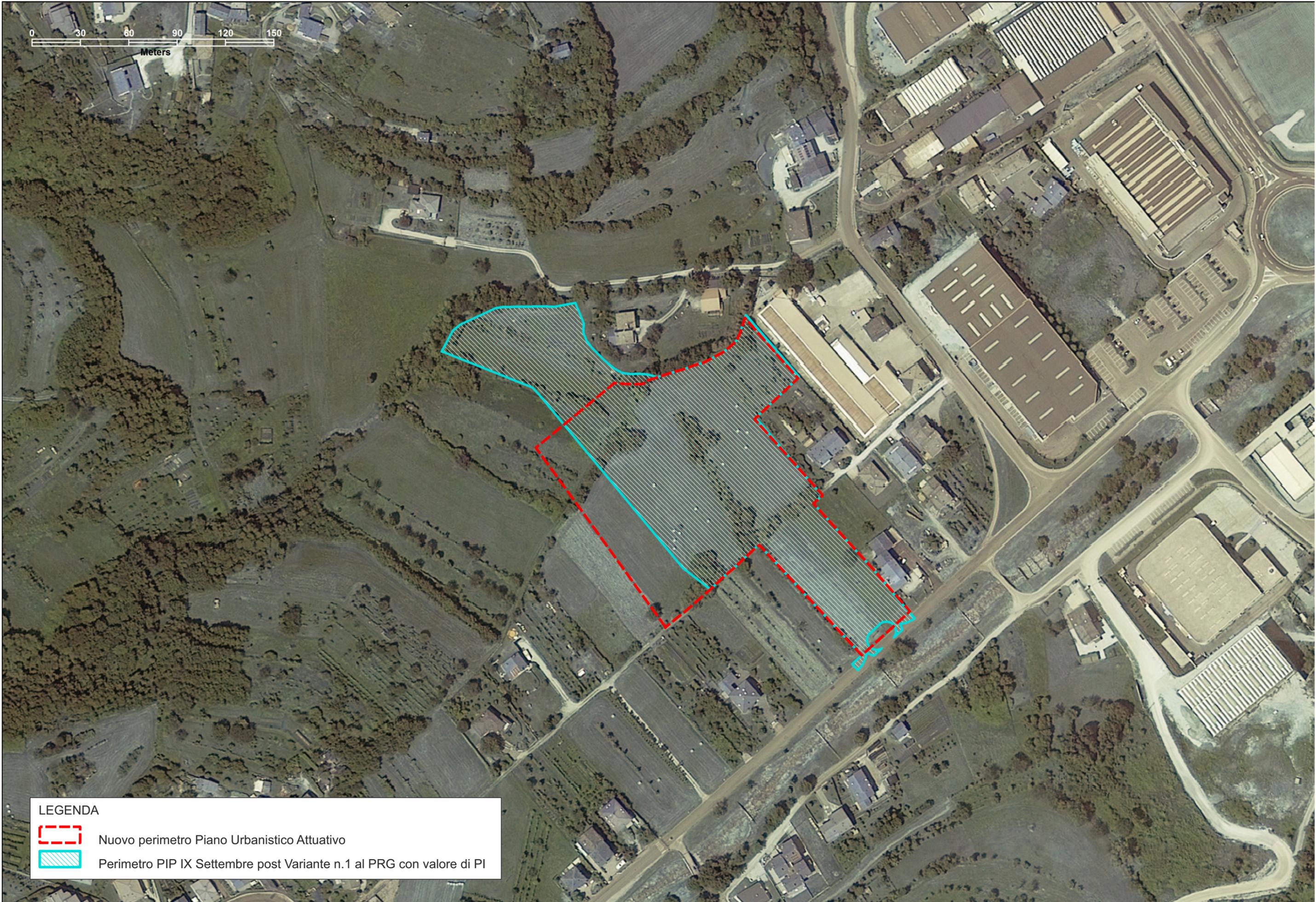
Terzo, la variante rappresenta una semplificazione notevole dell'iter a carico del Comune, il quale, pur conservando gli stessi interventi di urbanizzazione e dunque mantenendo invariati gli obiettivi e l'intero assetto urbanistico dell'area, non dovrà intervenire per l'attuazione di propria iniziativa (piano urbanistico, acquisizione delle aree, urbanizzazione, assegnazione), ma si limiterà a esercitare le proprie prerogative nell'ambito della procedura di iniziativa privata.

*Si allega il nuovo perimetro del Piano Urbanistico Attuativo oggetto di variante su Ortofotocarta digitale AIMA 2012/2013.*

*IL SINDACO*  
dott. Giancarlo Acerbi

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
*Dott. Michele Cocco*

0 30 60 90 120 150  
Meters



**LEGENDA**

-  Nuovo perimetro Piano Urbanistico Attuativo
-  Perimetro PIP IX Settembre post Variante n.1 al PRG con valore di PI