



# Comune di Valdagno

Provincia di Vicenza

**PBG** con valore di **PI**  
*Valdagno*

## 2016

P.R.C.  
P.I.

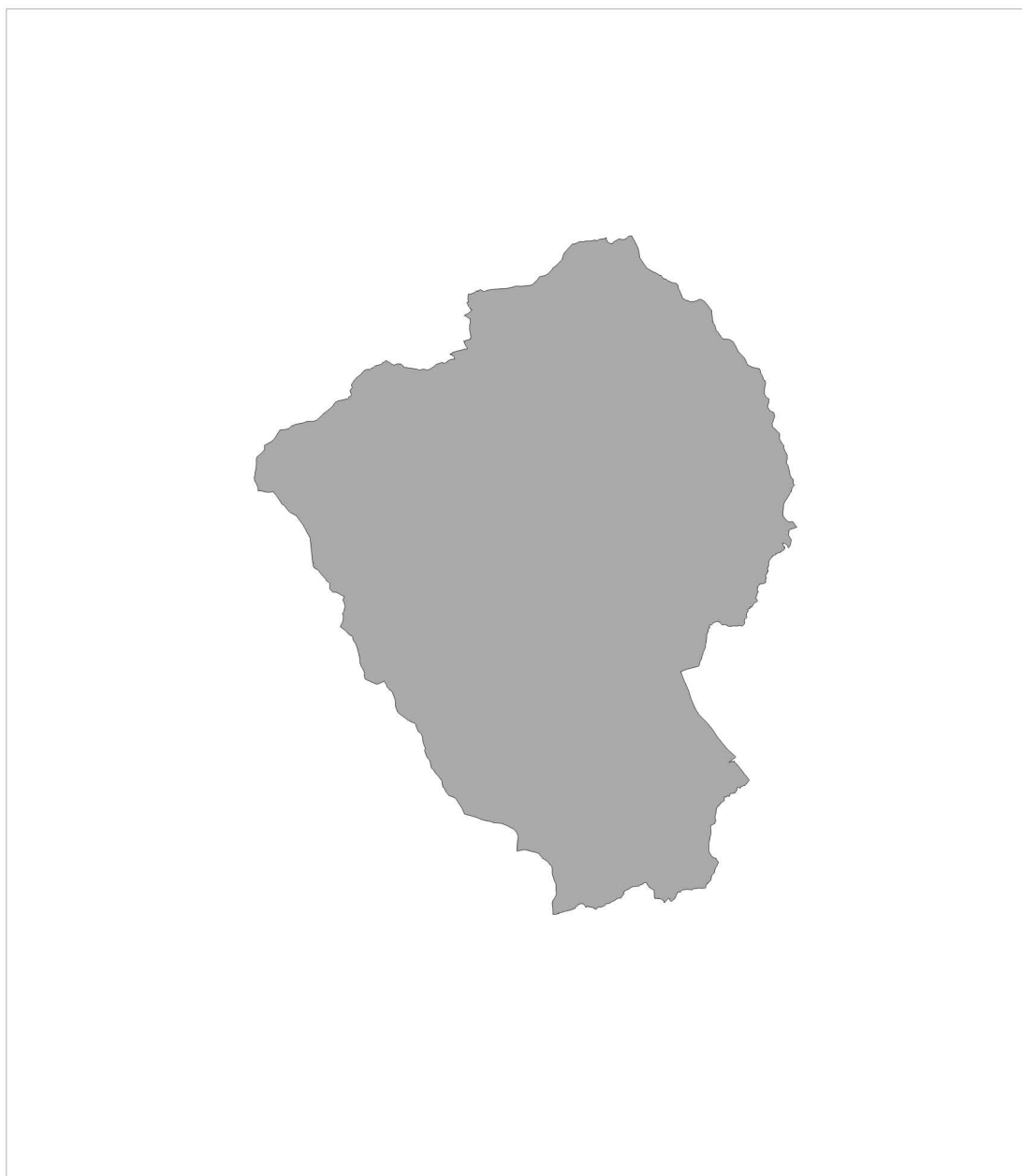
Variante parziale n.1 per il recepimento dell'accordo pubblico privato inerente il parcheggio "Marzotto"

Elab **0**

## Documento Programmatico del Sindaco

Scala

Presentato con D.C.C. n.21 del 03.02.2016



### Il Sindaco

dott. Giancarlo Acerbi

### Il Segretario

dott. Livio Bertoia

### L'assessore

dott. Michele Cocco

### Il Dirigente

Dal Cengio arch. Maurizio

### Ufficio di Piano

arch. Bibiana Schiano di Cola  
arch. Giorgio De Antoni  
dott.ssa Francesca Dal Medico  
geom. Mirco Selmo

**DOCUMENTO PROGRAMMATICO DEL SINDACO**  
**propedeutico all'adozione della**  
**VARIANTE PARZIALE n.1 al “PRG con valore di PI”,**  
**per il recepimento dell'accordo pubblico/privato inerente il “PARCHEGGIO MARZOTTO”**  
*(Art. 18, comma 1, LR 11/04)*

***PREMESSA***

*Il PAT - Piano di Assetto del Territorio (PATI se 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”.

La disciplina del Piano degli Interventi presenta alcuni importanti aspetti innovativi:

- con il PI cambia sensibilmente il ruolo dell'Amministrazione Comunale nella gestione dell'attuazione della pianificazione comunale delineata dal PATI: i temi e gli ambiti di applicazione di intervento vengono definiti dal PI, approvato dal solo Consiglio Comunale, nei limiti di quanto stabilito dal PATI. Il PI non deve essere pertanto visto come uno strumento rigido, bensì come un piano flessibile e dinamico che consente in maniera agevole di gestire e condurre i processi di trasformazione urbanistica di livello comunale;
- impone la contestuale programmazione dei tempi di attuazione delle previsioni e delle risorse finanziarie necessariamente disponibili, in rapporto principale al bilancio pluriennale e al programma triennale delle opere pubbliche, e consente forme di partecipazione dei privati nella fase di definizione degli obiettivi e dei contenuti del Piano. Per questo il PI seguendo le norme generali del PATI, le indicazioni della Giunta Comunale, i risultati delle fasi partecipative deve individuare le effettive potenzialità di trasformazione attuabili nei suoi 5 anni di validità.

Il PI quindi consiste in uno strumento di tipo tecnico, snello e capace di rispondere in maniera pronta alle esigenze locali, correlato al bilancio comunale ed al piano delle opere pubbliche e sensibile alle variazioni del contesto in cui si colloca.

I contenuti del PI sono stabiliti all'art. 17, della LR 11/2004, oltre ad indicazioni operative raccolte anche in diversi atti di indirizzo regionali; 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.

Il PATI diventa efficace dopo 15 giorni dalla pubblicazione nel BUR.

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, diventa il Piano degli Interventi. Il PATI Schio-Valdagno definisce tale strumento come “PRG CON VALORE DI PI” della cui validità ed efficacia il Consiglio Comunale ha preso atto con apposita Deliberazione.

Si apre pertanto la fase di redazione del PI, anche sotto forma di VARIANTI al “PRG CON VALORE DI

PI”, quale vigente Piano degli Interventi.

Appare utile evidenziare che le “direttive per il PI” contenute nel PATI si riferiscono a tutte quelle modifiche che saranno introdotte nel “PRG CON VALORE DI PI” sotto forma di varianti parziali o in occasione dell'elaborazione di un nuovo PI.

### *Il Documento del Sindaco*

L'iter di approvazione fissato dall'art. 18 della LR 11/2004 e prevede, come primo atto, la presentazione al Consiglio Comunale da parte del Sindaco di un documento che fissi gli obiettivi della nuova pianificazione.

Il **Documento del Sindaco** evidenzia, 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 ai nuovi indirizzi previsti dal PATI approvato.

Il Documento del Sindaco 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.

### ***PRIMA VARIANTE PARZIALE AL PI per il recepimento dell'accordo pubblico/privato (art. 6 della LR n.11/2004) inerente il “PARCHEGGIO MARZOTTO”, disciplinato dall'art. 36 delle NTA del PATI***

#### *Contenuti dell'accordo “Parcheggio Marzotto”*

Nel corso dell'attività di formazione del PATI, l'Amministrazione di Valdagno si è orientata a raggiungere intese preliminari dove attivare prioritariamente politiche di riorganizzazione e riqualificazione che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e dello spazio urbano e/o rurale ed una più equilibrata distribuzione dei servizi e delle dotazioni territoriali che per la loro specificità, richiedono un accordo pubblico-privato.

A sostegno della chiarezza e della trasparenza di tali accordi sono state elaborate le Linee Guida per la valutazione economica delle intese preliminari di cui all'art. 6 della LR 11/2004, approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 80 del 23/12/2013.

Nell'ambito della progettazione del PATI, il Comune di Valdagno ha individuato il contesto territoriale denominato “Parcheggio Marzotto”, rilevando l'area strategica e funzionale alla Città sia come area a servizi, sia perché consente di estendere le attività ed i luoghi del centro storico mettendo a sistema i servizi esistenti (FTV, Liceo artistico, sala pubblica Marzottini, residenza per anziani Villa Margherita), integrandoli con altre funzioni e con il centro storico stesso. Le aree di trasformazione sono, invece, quadro di riferimento per la realizzazione di progetti edilizi (opere di urbanizzazione primaria e secondaria, edifici residenziali, ecc.) che non costituiscono elemento discordante con altri progetti in corso o futuri.

Tale individuazione è conseguente alla sottoscrizione, avvenuta in data 16/03/2014 fra il Comune di Valdagno e la Società Immobili e Partecipazioni S.r.l, di una scrittura privata denominata “Intesa preliminare per il recepimento nel PATI di proposte collaborative che rivestono particolare interesse pubblico”.

L'accordo riguarda tre immobili di proprietà della Società Immobili e Partecipazioni S.r.l. della superficie catastale complessiva di 46.301 mq, denominati:

- Parcheggio Marzotto o “ex tennis”, ubicato nel centro abitato di Valdagno lungo via Gaetano Marzotto in corrispondenza del Foglio I - M.N. 1990 NCT, della superficie di 3.780 mq con destinazione urbanistica da PRG “Nuove zone residenziali ZTO C2.2”;
- Area “Peghini”, ubicata in prossimità della contrada omonima, in corrispondenza del Foglio 9 - M.N. 1441, 443, 601 NCT, della superficie di 20.102 mq con destinazione urbanistica da PRG “Zona Agricola ZTO E2A”;
- Area “Castello”, ubicata in via Castello, in corrispondenza del Foglio 1 - M.N. 1916, 583, 656, 581, 937, 951, 949 NCT, della superficie di 22.419 mq con destinazione urbanistica da PRG “Zona Agricola ZTO E2A”.

L'Amministrazione Comunale di Valdagno ha interesse di disporre della proprietà del “Parcheggio Marzotto” in quanto strategico per la città.

L'area infatti già oggi costituisce un elemento rilevante, in quanto ospita un ampio parcheggio di testa a ridosso del centro storico, in posizione funzionale all'attrattività e al servizio del centro e delle sue capacità commerciali.

Tuttavia, essendo l'area privata, la funzione a parcheggio non è garantita nel tempo.

Il PRG del 2003 aveva considerato la strategicità dell'area ipotizzando un importante sviluppo della stessa, con destinazione residenziali e commerciali, a completamento del centro storico a Nord e a valorizzazione dell'asse di raccordo fra centro storico e Città Sociale.

Tuttavia tale previsione urbanistica si è rivelata non idonea, sia per la sua difficoltosa realizzabilità, sia perché, nonostante uno standard a parcheggio integrativo, non riusciva a garantire una funzione di servizio al centro sufficiente a soddisfare le necessità attuali, oltre all'ulteriore carico urbanistico generato dalla stessa previsione di piano.

Inoltre, la previsione di un nuovo volume residenziale in quella posizione avrebbe portato a disincentivare il recupero di immobili in centro storico, attraverso la messa a disposizione di soluzioni abitative appetibili e in concorrenza con quelle offerte dalle possibilità di recupero del centro storico.

Vista la rilevanza dell'area, la sua funzionalità ai fini dello sviluppo del centro storico, la sua posizione sull'asse centro storico-città sociale, è dunque di interesse generale che l'utilizzo dell'area e le sue eventuali trasformazioni siano gestite dal pubblico, attraverso l'acquisizione dell'area stessa.

L'Accordo prevede dunque che l'area venga ceduta in proprietà all'Amministrazione Comunale non appena saranno recepite nel Piano degli Interventi le proposte di trasformazione urbanistica riferite alle aree "Peghini" e "Castello", mentre ne è concesso fin dalla data di sottoscrizione dell'intesa preliminare l'uso gratuito a parcheggio a titolo di comodato.

L'Amministrazione sarà dunque nelle condizioni di impostare correttamente lo sviluppo o la riqualificazione dell'area, garantendo la preliminare realizzazione dell'interesse pubblico costituito dalla presenza di una dotazione di parcheggi a servizio del centro e delle importanti funzioni pubbliche presenti nell'area.

#### *Contenuti della Variante Parziale al PI "Parcheggio Marzotto"*

La Società Immobili e Partecipazioni S.r.l. intende valorizzare le proprietà denominate "Peghini" e "Castello", che sono state inserite nel PATI come linee preferenziali di sviluppo insediativo conseguenti a contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi concordati; la trasformazione urbanistica dell'Area "Peghini" interessa una superficie complessiva di 16.195 mq con indice territoriale di 0,5 mc/mq; la trasformazione urbanistica dell'Area "Castello" interessa una superficie complessiva di 13.000 mq con indice territoriale di 0,3 mc/mq.

La tipologia insediativa scelta è in linea con il contesto paesaggistico, con volumetrie ridotte e situazioni abitative a bassa intensità.

Le nuove aree insediative presentano una tipologia oggi poco presente nelle previsioni urbanistiche valdagnesi e, comunque, differenti dalle possibilità offerte dalla rigenerazione dell'edificato consolidato.

Da questo punto di vista, possono pertanto rappresentare uno sviluppo positivo, capace di soddisfare esigenze abitative che altrimenti il territorio comunale potrebbe non soddisfare.

La variante parziale, pertanto, consiste nell'inserimento delle aree "Peghini" e "Castello" nell'ambito della ZTO C2, consentendo gli interventi edificatori mediante Piano Urbanistico attuativo.

Si allegano le schede esemplificative allegate alla VAS del PATI.

#### *Analisi ed approfondimenti inerenti la Variante Parziale al PI "Parcheggio Marzotto"*

Alcuni degli studi preliminari del PATI sono stati condotti in modo da approfondire le questioni relative alle aree oggetto di trasformazione nell'ambito del contesto territoriale "Parcheggio Marzotto", in modo da consentire tempi più rapidi per la concretizzazione dell'accordo, in particolare:

**I-** Le tre aree sono state sottoposte alla procedura di **Verifica di assoggettabilità a VAS** nell'ambito della procedura di VAS del PATI; allo scopo è stato elaborato il Rapporto Ambientale Preliminare (riportato in allegato al Rapporto Ambientale della VAS del PATI) che è stato sottoposto all'esame della Direzione regionale competente in materia, con esito positivo (Parere Motivato della Commissione Regionale VAS n. 136 del 27 ottobre 2015). Con la verifica sono state esaminate le caratteristiche delle aree 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 di progetti preliminari di organizzazione urbanistica delle aree residenziali interessate dalla trasformazione che sono contenuti nell'allegato n. 2 al Rapporto Ambientale Preliminare.

In conclusione, la "Verifica di assoggettabilità a VAS" della proposta in oggetto ha portato ad escludere che l'attuazione del Piano determini l'insorgere di impatti significativi negativi tali da richiedere l'effettuazione della Procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

2- La **Valutazione di Compatibilità Idraulica** condotta nell'ambito del PATI per la valutazione dei deflussi di origine meteorica e la determinazione degli interventi compensativi da adottare nelle situazioni di progetto ha esaminato fra le zone destinate a nuova urbanizzazione, anche le aree Peghini e Castello (rispettivamente n. 30 e n. 31). Al fine di non incrementare i deflussi nei corpi idrici ricettori naturali degli scarichi (Torrente Agno e suoi affluenti) e di evitare che eventuali fenomeni di esondazione possano essere ricondotti all'impermeabilizzazione delle aree di espansione, sarà necessario adottare alcune misure compensative per ridurre, se non annullare, gli incrementi di portata. Per ciascuna area sono pertanto indicati nel PATI le soluzioni di mitigazione da adottare e da sottoporre a controllo ed approvazione degli Enti territoriali competenti.

3- Per quanto riguarda le procedure di **Valutazione d'Incidenza (VINCA)** di cui all'articolo 5 del Decreto n. 357 del 1997, ai sensi della DGRV n. 791/2009 il su richiamato Parere Motivato della Commissione Regionale VAS n. 136 del 27 ottobre 2015 comprende la valutazione dell'autorità competente in ordine alle finalità di conservazione proprie della Valutazione d'Incidenza. A tal fine, sulla VINCA del PATI è stato espresso un esito favorevole con prescrizioni per la fase di attuazione del PATI, riportate al punto 2 del Parere Motivato.

Al riguardo si ritiene che la procedura di valutazione di incidenza non sia necessaria per la Prima Variante Parziale al PI per il ricorrere della condizione elencata al punto b) del paragrafo 2.2 dell'Allegato A alla DGRV n. 2299/2014 in quanto "Piano la cui valutazione di incidenza è ricompresa negli studi per la valutazione di incidenza degli strumenti di pianificazione in precedenza autorizzati", rilevato che:

- l'accordo, in attuazione dell'art. 36 NTA PATI, risulta espressamente analizzato nello studio per la valutazione di incidenza del PATI (prescrizione n. 2.1 del Parere Motivato n. 136/2015);
- la realizzazione dell'Accordo comporta lo svolgimento o l'attuazione di attività comprese in quelle riportate nello studio per la valutazione di incidenza del PATI e caratterizzate rispetto ai fattori di perturbazione di cui all'allegato B alla D.G.R.V. n. 2299/2014 (prescrizione n. 2.2 del Parere Motivato n. 136/2015);
- l'attuazione dell'art. 36 NTA PATI non coinvolge habitat di interesse comunitario e non varia l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate (prescrizione n. 2.3 del Parere Motivato n. 136/2015).

In ogni caso, ai sensi della DGRV 2299/2014, ai fini della dimostrazione della non necessità della valutazione di incidenza, sarà compilato in fase di progetto il modello dell'Allegato E con Relazione tecnica.

4- Il Rapporto Ambientale Preliminare ai fini della Verifica di Assoggettabilità a VAS ha valutato la proposta di progetto in relazione allo stato di fatto e al Piano di **Zonizzazione acustica** vigente fornendo le necessarie prescrizioni per la sua attuazione.

Il Piano di Zonizzazione acustica dovrà essere aggiornato in relazione alle previsioni attuative della presente Prima Variante Parziale al PI.