



PROVINCIA DI VICENZA
COMUNE DI SCHIO

**DIREZIONE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
 E URBANISTICA COMMERCIALE**
 Servizio Urbanistica
 Ufficio Piani Attuativi e Gestione Convenzioni

Comune certificato

SINCERT



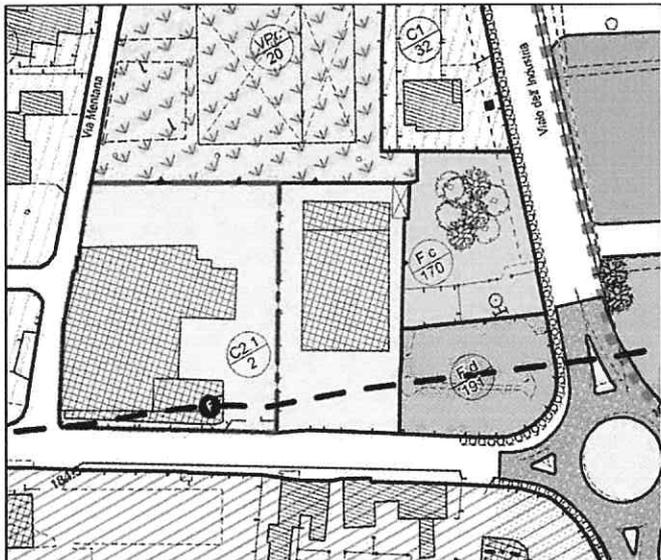
REG. 03/02/43

MOD- FRONTESPIZIO ELABORATI PUA

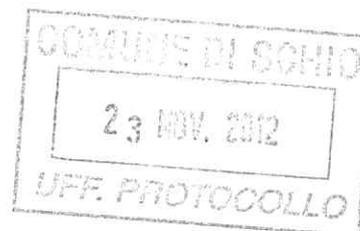
Inserire rif. generale istanza

Codice e revisione: 70309.102013/0

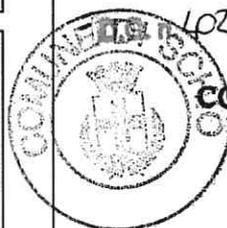
**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO
 VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO AREA LISSA**



Protocollo Generale



ELABORATO IDENTIFICATO AL SUB A
 ADOTTATO



102 del 11.12.12 di Adozione
**IL CAPO SERVIZIO
 CONTRATTI E DELIBERAZIONI**
 Patrizia Pellizzari

elaborato

novembre 2012

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

E

committente

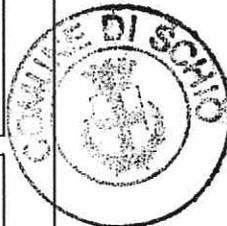
LISSA SRL - legale rappresentante: sig. Giorgio Lissa

LISSA SRL
SCHIO

GALLO PUBBLICITA' SRL

ELABORATO IDENTIFICATO AL SUB A

D.G. n. 15 del 29.1.13 di Approvazione
 con controdeduzioni



**IL CAPO SERVIZIO
 CONTRATTI E DELIBERAZIONI**
 Patrizia Pellizzari

progettista

GIANCARLO ZERBATO ARCHITETTO

via lago trasimeno, 23/5 - 36015 Schio (VI) - tel: 0445.576570

zerbatogianca@gmail.com <http://www.giancarlozerbato.it>



Ordine degli Architetti
 Pianificatori, Paesaggisti e
 Conservatori Provincia di Vicenza

**GIANCARLO
 ZERBATO**
 n. 247

VARIANTE
al
PIANO di RECUPERO
denominato
"AREA LISSA"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le Norme tecniche di Attuazione della Variante al Piano di Recupero di Iniziativa Privata denominato "Area Lissa " sono composte dai seguenti articoli:

Art.1) OBIETTIVI DEL PIANO. PERIMETRAZIONE.

L' "Area Lissa" è caratterizzata dalla presenza di due edifici ad uso commerciale che chiameremo "Grande Casa" quello prospiciente su via Venezia - via Mentana e "Bazar Lissa" l'altro.

E' previsto l'ampliamento del fabbricato "Bazar Lissa" ai sensi art. 2 comma 1 della LR 8 luglio 2009 n. 14 e successive modificazioni. Il Piano consente di applicare detto articolo, nei termini di validità della Legge, al solo fabbricato "Grande Casa" con cubatura di 13147 metri cubi.

La cubatura massima consentita risulterebbe pertanto di 18.405 metricubi, fatto salva l'applicazione del conteggio del volume così come definito all'rt. 1.1.1 comma 8 delle NTA.

La cubatura effettiva sarà determinata dalle caratteristiche dei fabbricati e dell'area secondo quanto stabilito dalla LR del 9 marzo 2009 e successive modificazioni "Iniziativa e interventi regionali a favore dell'energia sostenibile", dove vengono individuate le modalità per la gradazione della volumetria assentibile in riferimento alle prestazioni energetico-ambientali degli edifici.

La perimetrazione che comprende le aree di proprietà Lissa srl e Gallo Pubblicità, è composta dalle zone C2.1/2, FC 170 e Fd 191 di PRG.

L'area è situata in Comune di Schio Fg. 14 mappali n. 1341, 1651, 2305, 2366, 2995, 3127, 3129, 3130, 3130; un residuo di ex roggia mapp. 3135 in corso di acquisizione.

La superficie complessiva reale è di mq.12.347

Art. 2) COMPARTI.

L'area di Piano viene divisa in due comparti di autonoma attuazione.

Il comparto A occupa l'area a nord-ovest dove attualmente è collocato il fabbricato più vecchio denominato "Grande Casa"; il comparto A misura mq 4800.

Il comparto B occupa l'area rimanente e comprende tutte le opere che saranno cedute al Comune di Schio: viabilità e parcheggio pubblico, verde e pista ciclabile; il comparto B misura mq. 7547.

Art. 3) CUBATURA, SUPERFICIE COPERTA, ALTEZZA, NUMERO PIANI, QUOTA ZERO, ALLINEAMENTI.

Comparto A.

Edificio esistente: è prevista da subito la demolizione della parte del fabbricato che interferisce con la realizzazione della pista ciclabile. Nella rimanente parte del complesso non sono ammessi ampliamenti; i soli interventi ammessi sono di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Altri interventi sono ammessi previa demolizione e ricostruzione, ai sensi dell'art. 8 della LR 8 luglio 2009 n. 14 e successive modificazioni, del fabbricato "Grande Casa", attualmente di 13147 metricubi, la cubatura effettiva sarà determinata dalle caratteristiche dei fabbricati e dell'area secondo quanto stabilito dalla LR del 9 marzo 2009 e successive modificazioni e dalla DCC n. 94/2011, dove vengono individuate le modalità per la gradazione della volumetria assentibile in riferimento alle prestazioni energetico-ambientali degli edifici.

Nel comparto A la superficie coperta dipende dall'allineamento obbligatorio su Via Vicenza, dall'allineamento verso via Mentana indicato sulla tavola N°6 e dalla distanza dal confine verso Nord come indicato nella tavola 06.

Non sono previste limitazioni in altezza e nel numero dei piani, comunque sempre nel rispetto delle distanze minime dai confini, dalle strade e tra fabbricati previste dalla normativa vigente.

La quota di imposta per il calcolo della cubatura è +30cm rispetto al pavimento finito del capannone esistente Lissa (+15cm). L'allineamento obbligatorio del fronte su via Vicenza è con il fabbricato Bazar Lissa con un avanzamento massimo di 50 cm verso la Via stessa. In caso di demolizione l'accesso su via Mentana e la redistribuzione delle aree verdi di Prg ad esso connesse possono subire variazioni purché non alterino, a giudizio del dirigente preposto, in modo significativo l'impostazione generale.

Comparto B.

Entro i termini di validità della LR 8 luglio 2009 n. 14 e successive modificazioni, il capannone esistente Lissa può essere ampliato ai sensi del comma 1 art. 2.

Nel comparto B è possibile il trasferimento di parte della cubatura del comparto A; detta cubatura verrà regolata dall'allineamento su via Vicenza, dall'allineamento su viale dell'industria e dalle distanze dai confini così come evidenziato nella tavola N°06.

La quota di imposta per il calcolo della cubatura è 0.00 rispetto al pavimento finito del capannone esistente Lissa (+15).

L'allineamento obbligatorio del fronte su via Vicenza è con il fabbricato Bazar Lissa con un avanzamento massimo di 50 cm verso la Via stessa.

E' consentito in fase di presentazione del progetto adottare aggiustamenti planialtimetrici purché non alterino, a giudizio del dirigente preposto, in modo significativo l'impostazione generale né incidano sul calcolo dei volumi.

Art. 4) STANDARD A VERDE E PARCHEGGI DI PRG.

L'area a verde pubblico Fc 170 e l'area a parcheggi FD 191 di PRG vengono redistribuite all'interno del Piano di Recupero, mantenendone inalterate le metrature; in sede di realizzazione possono essere opportunamente modificate senza varianti al Piano purché non alterino in modo significativo la viabilità generale.

L'accesso ai piani interrati può essere modificato senza varianti al Piano purché a giudizio del dirigente preposto, non venga alterata in modo significativo la viabilità generale di accesso all'area e venga mantenuta inalterata la quantità a verde e parcheggi di PRG, ammettendone limitate modificazioni distributive.

Art. 5) STANDARD A VERDE E PARCHEGGI PER DESTINAZIONI COMMERCIALI - DIREZIONALI; L. 122/89; MONETIZZAZIONE.

Attualmente le caratteristiche delle costruzioni esistenti saturano completamente gli spazi esterni destinati a standard presenti nelle aree pertinenziali dei relativi comparti, secondo la normativa che era vigente al momento della costruzione dei fabbricati.

Per le destinazioni commerciali-direzionali il dimensionamento è stabilito dalla DCC n° 94/2001 "deliberazione applicativa del piano casa". Qualora la LR 14/2009 non sia ulteriormente prorogata, gli spazi a standard da reperire per le nuove superfici destinate ad attività commerciali e direzionali saranno quelli della Normativa Vigente al momento della presentazione del titolo abilitativo edilizio. Eventuali parcheggi interrati non potranno essere realizzati sulle aree a parcheggio da cedere al Comune di Schio; le rampe di accesso non dovranno ostacolare la viabilità commerciale e i percorsi ciclo pedonali.

In vigore della L.R. 14 del 8 luglio 2009 è consentita la monetizzazione dei parcheggi secondo le disposizioni della DCC n° 94/2001.

ART. 6) SOSTENIBILITA', FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI. SCELTA DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE.

Per le nuove costruzioni realizzabili dalla demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, la scelta dei materiali da costruzione è strettamente legata al consumo di risorse per la produzione e l'installazione degli stessi. La scelta dovrà ricadere inoltre su materiali riciclabili e smontabili con l'obiettivo di raggiungere parametri di sostenibilità.

Il criterio sarà obiettivo e dettato dalle linee guida in materia di edilizia sostenibile ai sensi art. 2 comma 2, della L.R. 9.3.2007, n.4 redatte dalla Regione Veneto.

Art. 7) MITIGAZIONE AMBIENTALE.

Innanzitutto la maggior parte degli spazi di sosta sono di tipo drenante per consentire la permeabilità del suolo; anche gli spazi pedonali, marciapiedi ed aree di accesso alle unità commerciali sono permeabili; l'asfalto è limitato alla sola viabilità di transito.

Ogni comparto, come previsto dall'art. 129 Del REC, dovrà garantire un drenaggio minimo delle acque meteoriche pari al 25% della superficie del lotto.

Il completo riordino della viabilità, consente la realizzazione di una fascia verde con profondità 3/5 metri; essa dovrà essere alberata con essenze autoctone per separare l'area di progetto dalla viabilità principale, con l'obiettivo di mitigare sia l'impatto veicolare che la percezione dei manufatti edilizi per chi percorre la strada.

ART. 8)

Per quanto non specificato dal presente piano e comunque oltre il periodo di vigenza delle norme regionali collegate alla normativa regionale "Piano Casa", valgono le N.T.A. del PRG vigente.

ART. 9)

Soluzioni progettuali alternative ma equivalenti a quanto stabilito nei precedenti articoli devono essere autorizzate preventivamente e possono essere ammesse purché comportino limitate modificazioni e ne siano dimostrate la compatibilità e la coerenza con le gli obiettivi generali del Piano nonché il miglioramento delle prestazioni ambientali e/o la vivibilità della zona. La valutazione di congruità rispetto a quanto sopra definito spetta al Dirigente della struttura preposta, che la esprime a suo insindacabile giudizio.

Schio, 23 novembre 2012

il progettista


Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
**GIANCARLO
ZEBATO**
n° 247