



# COMUNE DI SCHIO

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

Copia

N° 64/2018 del 28/02/2018

**OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "PIANO DI RECUPERO DI PALAZZO GASPARINI-FOCHESATO". ADOZIONE.**

L'anno duemiladiciotto, addì ventotto del mese di Febbraio, alle ore 14:00, 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 Segretario Generale, signor Livio Bertoia.

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 che:

- la ditta Cemafin S.r.l., rappresentante il 100% delle proprietà aventi titolo, ha presentato il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Piano di Recupero di Palazzo Gasparini – Fochesato", identificato con il protocollo n. 59397 del 29/09/2017;
- l'ambito di Piano si inserisce nel contesto storico del centro di Schio, nelle immediate vicinanze del Duomo, in un lotto privato dalla forma allungata e "a gomito" che va da via Carducci, il "cardo" dello schema urbanistico ortogonale romano, a via Gorzone;
- verso la prima si affaccia il pregevole palazzo Gasparini-Fochesato, che si sviluppa all'interno con consistenti alti volumi, privi di caratteri significativi e posti in modo da rendere angusto lo spazio non edificato e si apre, sulla parte finale, su un giardino romantico di fine 1.800 attualmente in stato di degrado rispetto alle essenze vegetali, ma del quale sono ancora apprezzabili gli effetti pittoreschi tipici del periodo: il vialetto serpeggiante che costituiva l'accesso per le carrozze da via Gorzone, delimitato da un muretto di finti scogli intrecciati a sedute-scalette per accedere alle aiuole laterali, le modellazioni del terreno che si sviluppano ai due lati del vialetto, che enfatizzano l'insolita orografia del luogo componendo suggestive quinte scenografiche giocate sulle altezze, sull'espressività delle mutevoli luci e ombre determinate dall'incombere del Duomo, su gruppetti di alberi e arbusti indigeni ed esotici secondo il gusto dell'epoca, sulla sapiente collocazione di alcune "false rovine" ancora presenti.

Il progetto proposto prevede tre diversi interventi:

- conservazione e restauro dell'edificio principale lungo via Carducci;
- ristrutturazione dell'edificio centrale, aderente al corpo principale;
- recupero del giardino romantico di pertinenza.

All'edificio storico principale il PRG-PI assegna la categoria d'intervento pari al grado 1 (restauro filologico).

Anche al corpo centrale il PRG-PI attribuisce il grado di intervento 1.

A questo proposito, si fa presente che le categorie di intervento sono state attribuite nel 2000 e divenute operative con il Piano Regolatore del 2004 ma, a distanza di anni, si è appurato come ad alcuni manufatti di modeste caratteristiche storico-architettonico-documentali sia stato assegnato un grado di vincolo eccessivo, oppure che alcune costruzioni hanno mantenuto caratteristiche meritevoli di tutela solamente in alcune loro porzioni.

Queste considerazioni sono dimostrative di come ci sia la necessità di rivedere ed aggiornare complessivamente le categorie e le conseguenti tipologie di intervento assegnate al tessuto edilizio del centro storico, affinché queste ultime, nella consapevolezza della primaria tutela e valorizzazione di questo particolare tessuto edilizio, siano più consone alle necessità, conoscenze, tecnologie d'intervento attuali.

Il Piano di Recupero, approfondendo gli aspetti storici e progettuali del corpo centrale, ne evidenzia lo scarso pregio architettonico per forma, finiture e per

sviluppo sia formale che temporale, valutando tale immobile quale elemento incoerente e difforme dal corpo principale del Palazzo storico nonché elemento che ne svilisce il distintivo linguaggio architettonico, forometrico, decorativo presente anche sulla facciata interna, in quanto corpo edilizio addossato alla stessa.

Sulla base dell'approfondimento presentato e ai sensi di quanto richiesto dalla vigente normativa comunale agli articoli 2.1 comma 2 e 1.4 comma 4 delle NTO di PRG-PI, mira ad ottenere una modifica della categoria d'intervento dell'edificio centrale, portandola dall'attuale grado 1 al grado 4.

Dal punto di vista urbanistico, le vigenti NTO prevedono, per la categoria d'intervento di grado 1, opere dirette alla conservazione dell'integrità degli immobili nel loro complesso e di tutti gli elementi decorativi e funzionali che lo compongono, sia interni che esterni. Non si prevedono aumenti di volume rispetto all'esistente.

Il progetto, per l'edificio principale, prevede un rigoroso intervento edilizio di conservazione di tutti gli elementi decorativi presenti sia all'interno che all'esterno del Palazzo, recuperandoli mediante l'apporto di ditte specializzate.

Vengono mantenute la destinazione commerciale al piano terra, con possibilità di riutilizzo di parte di esso per attività di ristorazione e della destinazione residenziale per gli altri piani.

Nei piani primo e secondo vengono rimodernati i servizi igienici, recuperati, dove possibile, i serramenti esistenti eventualmente integrando le parti vetrate con altre più efficienti energeticamente e viene sostituito il pavimento del secondo piano.

Nel sottotetto vengono mantenute a vista le strutture lignee esistenti, vengono realizzati alcuni lucernari e un terrazzo nella copertura verso sud.

Il progetto prevede la conservazione

La ridefinizione della categoria di intervento a grado 4 come proposto, permette la demolizione e ricostruzione dell'ala centrale del lotto; in tal modo la facciata interna del Palazzo viene liberata e riqualificata, il volume demolito viene riorganizzato mediante una nuova costruzione porticata realizzata in sedime proprio rispetto al Palazzo storico principale, il cortile interno assume migliori dimensioni, la relazione col giardino romantico viene sottolineata da un percorso pavimentato che si snoda dalla facciata interna del Palazzo verso il portico della nuova costruzione e da qui apre al giardino finale.

Il Piano, conformemente alla normativa vigente, prevede il riutilizzo del volume esistente della parte demolita senza alcun aumento, per una volumetria massima ammissibile pari a mc 1.332,75.

Il piano terra viene adibito alla destinazione commerciale o direzionale, con possibilità di utilizzo per eventi e manifestazioni, e viene realizzata una galleria centrale, in corrispondenza dell'androne del Palazzo storico, permettendone il collegamento con il giardino.

Ai piani superiori vengono realizzate due unità residenziali, con balconi verso il cortile interno e terrazza più ampia dal lato del giardino. Le balaustre saranno in vetro, per dare leggerezza e trasparenza.

Viene realizzato un volume esterno vetrato per la scala di collegamento e la piattaforma elevatrice.

La nuova costruzione avrà copertura piana e, sulla stessa, saranno realizzati i volumi tecnologici a vista, opportunamente schermati, il solare termico e gli impianti radiotelevisivi.

A seguito della demolizione dell'edificio, inoltre, verrà consolidato il muro ad est e rivestito di verde rampicante.

Data la notevole altezza dei muri laterali d'ambito del Piano di Recupero in rapporto alla modesta dimensione delle parti scoperte fra i due volumi edilizi, si è optato per una loro pavimentazione in pietra, con il camminamento centrale di circa 130 mq in

materiale termoplastico simil-legno che porta al giardino.

Il terzo step progettuale prevede il recupero del giardino mediante il criterio del "restauro naturalistico", conservando le specie arbustive ed arboree esistenti.

Vengono realizzati dieci nuovi posti auto, con pavimentazione autobloccante inerbata, collocati in modo marginale e tale da non intaccare la scenografia complessiva del giardino, giusti a coprire le quote minime di spazi e parcheggi previste da legge sia per il nuovo intervento, sia per la destinazione commerciale del piano terra.

L'accesso carraio lungo via Gorzone viene allargato, adattando la cancellata esistente e riposizionando le finte scogliere rocciose che lo delimitano.

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 previsti da leggi o piani regionali o in zone boscate. Non è presente il vincolo idrogeologico-forestale e l'intervento risulta esente dalla redazione della Valutazione di Incidenza Ambientale.

La relazione geologica-geotecnica presentata prevede che, nel giardino, venga realizzato un pozzo interrato di 1,5 m di diametro per 2,5 m di altezza, per una superficie disperdente di oltre 15 metri, finalizzato a smaltire le acque meteoriche dell'ampliamento senza determinare dissesto idrogeologico e variazioni al regime idraulico territoriale. L'efficacia del pozzo va verificata in fase esecutiva dei lavori, assieme alle altre prescrizioni e considerazioni relazionate dal geologo professionista.

Dal punto di vista acustico è stato dimostrato il rispetto dei valori limite previsti per le sorgenti sonore e le aree in esame.

Tutto ciò premesso,

Udita la relazione che precede;

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 integrazioni, 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 succ. 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 PRG con valore di PI, 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 e s.m.i.;
- l'art. 2.1 comma 1, lett. c, delle NTO del P.R.G. con valore di P.I., che riporta

l'individuazione della zona di recupero ai sensi dell'art. 27 comma 1 della L. 457/1978;

- il Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Preso atto che:

- il contenuto del Piano non risulta in contrasto con le previsioni degli strumenti di pianificazione di livello superiore;
- in ottemperanza all'art. 19 della L.R. n. 11/2004 ed in base alle caratteristiche ed ai contenuti propri del presente Piano, lo stesso contiene in modo adeguato tutte le informazioni previste per legge;
- lo Strumento Attuativo in oggetto rispetta gli standard urbanistici e le norme regolamentari di questo Ente e le finalità del P.T.R.C., del P.T.C.P., non risulta in contrasto con le previsioni del P.R.G. con valore di P.I. e, così come individuato, risulta essere urbanisticamente funzionale dal punto di vista tecnico;
- il Piano risulta conforme ai sensi degli artt. 2.1 e 1.4 comma 4 delle vigenti NTO di PRG/PI;
- 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;
- la procedura seguita risulta conforme ai dettati dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004;

Visto il parere sul modello di esenzione dalla Valutazione di Incidenza Ambientale e relativa Relazione allegata, allegato sub A) alla presente;

Visto il parere sulla Valutazione previsionale di Clima Acustico, allegato sub B) alla presente;

Visto il parere del Servizio Viabilità circa la possibilità di apertura del nuovo accesso temporaneo al cantiere, allegato sub C) alla presente;

Vista la deliberazione di Consiglio comunale n. 111 del 19 dicembre 2017, "Documento Unico di Programmazione e Bilancio di previsione 2018 - 2020. 2<sup>a</sup> 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, il Piano Urbanistico

Attuativo di iniziativa privata denominato "Piano di Recupero di Palazzo Gasparini – Fochesato", identificato con il protocollo n. 59397 del 29/09/2017;

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

- Approfondimento
- Relazione Generale
- Norme Tecniche di Attuazione
- Prontuario Mitigazione Ambientale
- Documentazione fotografica
- Relazione geologico – geotecnica
- Modello esenzione della Valutazione di Incidenza Ambientale
- Relazione allegata alla esenzione Incidenza Ambientale
- Valutazione Previsionale di Clima Acustico
- TAVOLA n. 1 – Estratto fotopiano, planimetria coperture, estratto Carta Tecnica Regionale, estratto Piano Regolatore
- TAVOLA n. 2 – Planimetrie rilievo stato di fatto
- TAVOLA n. 2/a – Planimetrie generale di progetto
- TAVOLA n. 2/B – Verifica volume stato di fatto
- TAVOLA n. 3 – Prospetti – sezioni stato di fatto
- TAVOLA n. 3/a – Planivolumetrico
- TAVOLA n. 4 – Planimetrie comparative demolizioni – ricostruzioni
- TAVOLA n. 4/a – Schema reti tecnologiche – scarichi stato di fatto, Schema reti tecnologiche – scarichi stato di progetto
- TAVOLA n. 5 – Prospetti – sezioni stato comparativo
- TAVOLA n. 6 – Planimetrie progetto
- TAVOLA n. 7 – Prospetti – sezioni di progetto
- TAVOLA n. 8 – Particolari
- TAVOLA n. 9 – Planimetrie L. 13/89 e L.R. 55/2012
- TAVOLA n. 10 – Accesso temporaneo cantiere
- TAVOLA n. 11 – Rilievo giardino elementi architettonico-decorativi, Progetto giardino elementi architettonico-decorativi

5) di condividere le motivazioni addotte e di accettare che gli immobili oggetto di intervento acquisiscano la categoria d'intervento di grado pari a 4, con obbligo di mantenimento della formetria proposta con il Piano;

6) di dare atto che:

- a seguito della delibera di approvazione del Piano in oggetto, la categoria assegnata al nuovo costruito verrà aggiornata anche nel Piano urbanistico generale;
- non essendoci elementi da negoziare con la ditta attuatrice (aree da cedere o oneri di urbanizzazione da scomputare), non occorre stipulare la convenzione;
- 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;
- il Prontuario di Mitigazione Ambientale costituisce compendio delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano;
- limitati aggiustamenti ai contenuti delle Norme Tecniche, 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 meglio specificato della deliberazione di definitiva approvazione;

- gli elaborati sono depositati, nei termini di legge, presso il Settore 2, Servizio Programmazione Urbanistica;
- il Comune di Schio ha provveduto all'identificazione degli elaborati agli atti, apponendo su ognuno il timbro con la dizione "ELABORATO IDENTIFICATO AL SUB A) D.G. n.... del ... di adozione", 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.



# Comune di Schio

Allegato sub A)

Settore 04  
**AMBIENTE**

PROT. N.

Codice Cemafim\_Piano\_iniziativa\_privata\_parere Vinca.doc

Urbanistica

c.a. Lara De Muri

Rif. Gen. 59397/2017

SEDE

SCHIO, 18 ottobre 2017

---

**OGGETTO: Valutazione di incidenza ambientale progetto denominato "Sistemazione di palazzo Gasparini Fochesato in via Carducci" ditta Cemafim: parere.**

In riferimento alla Valutazione di Incidenza Ambientale relativa al progetto di cui all'oggetto, redatta dall'Arch. Franca Scandolara in data 25/09/2017, con la presente si prende atto che l'intervento in oggetto ricade tra i casi in cui è possibile redarre la dichiarazione di Esenzione, così come indicato dalle direttive per l'applicazione della DGR Veneto n. 2299/2014 del 09/12/2014 Allegato A, recante norme e disposizioni in materia di Valutazione di Incidenza.

Rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento si porgono distinti saluti.

IL RESPONSABILE  
(Paolo Manza)

Documento firmato digitalmente da

Paolo Manza

Capo Servizio Ambiente Verde Pubblico e Paes. del Comune di Schio  
(Artt. 20-21-24 D.Lgs. 7/03/05 n° 82 e s.m.i.)

PM/mg

---

**COMUNE DI SCHIO**

Sede: Via Pasini, 33 – 36015 SCHIO (VI)

C.F. e P.I. 00402150247

e-mail: [info@comune.schio.vi.it](mailto:info@comune.schio.vi.it)

Settore 02 "AMBIENTE-VERDE PUBBLICO E PAES."

Responsabile del procedimento: Paolo Manza

Informazioni e visione atti: Manuel Grotto

T 0445 691364

E-mail: [ambiente@comune.schio.vi.it](mailto:ambiente@comune.schio.vi.it)



Città di Schio

Settore 04  
**Servizio Ambiente Verde Pubblico PAES**

rif. Prot. 59397/2017

COMUNE DI SCHIO	I
<b>COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE</b>	
Protocollo N.0062770/2017 del 11/10/2017	
"Classifica:" 6.9	
Firmatario: PAOLO MANZA	

Allegato sub B)

Spett.le  
Servizio Programmazione Urbanistica  
SEDE

Schio, 11 ottobre 2017

**Oggetto:** valutazione previsionale di clima acustico Unità Residenziale di via Carducci 6. Parere

In relazione alla Valutazione previsionale di clima acustico relativa all'Unità Residenziale di Via Carducci 6, redatta dal tecnico per. ind. Compri Matteo in data 26/09/2017, con la presente si esprime parere favorevole.

Distinti saluti

IL RESPONSABILE

Paolo Manza

Documento firmato digitalmente  
Artt. 20-21-24 D.Lgs. 7/03/05 n° 82 e s.m.i.

PM/edp  
C:\Utente\Elisa\Rumore\2017\Clima acustico perequazione 18.odt

**Comune di Schio**, via Pasini, 33 • 36015 Schio (VI)  
Tel. 0445/691111 • C.F. e P.I. 00402150247 • e-mail: [info@comune.schio.vi.it](mailto:info@comune.schio.vi.it) • [www.comune.schio.vi.it](http://www.comune.schio.vi.it)

Informazione e visione atti su appuntamento: Servizio Ambiente Verde Pubblico PAES • via Pasini, 70 • 36015 Schio (VI)  
Responsabile del procedimento: Paolo Manza  
telefono: 0445 691371 • e-mail: [ambiente@comune.schio.vi.it](mailto:ambiente@comune.schio.vi.it) • posta certificata: [schio.vi@cert.ip-veneto.net](mailto:schio.vi@cert.ip-veneto.net)

codice revisione 31126.0 90036 / 6



Mirko Fabrello/Schio

20/02/2018 14:57

Allegato sub C)

Per Lara De Muri/Schio@Comune\_Schio

CC

CCR

Oggetto Rif: Parere Piano di Recupero Palazzo Gasparini-Fochesato  
- via Carducci e Via Gorzone 

parere favorevole.

La ditta esecutrice in caso di accesso con mezzi con m.c.p.c. sup. a 7,5 tonn dovrà richiedere autorizzazione al transito in deroga

Grazie

ciao

Mirko Fabrello

-----  
COMUNE DI SCHIO

SETTORE 4 - LAVORI PUBBLICI - SVILUPPO ECONOMICO - AMBIENTE - PROT. CIVILE

Servizio Viabilità

tel. 0445.691310

mail: mirko.fabrello@comune.schio.vi.it

pec: schio.vi@cert.ip-veneto.net

**Oggetto: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
DENOMINATO "PIANO DI RECUPERO DI PALAZZO  
GASPARINI-FOCHESATO". ADOZIONE.**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del Testo Unico 18 agosto 2000, n. 267.

Schio, 26/02/2018

Il Dirigente  
Raffaello Muraro



**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Si esprime parere favorevole di regolarità contabile e di copertura finanziaria ai sensi dell'art. 49 del Testo Unico 18 agosto 2000, n. 267.

Schio, 26/02/2018

Il Dirigente  
Livio Bertoia



Letto , confermato, sottoscritto

IL SINDACO  
F.to Valter Orsi

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Livio Bertoia

---

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata in copia per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune dal giorno 09/03/2018 al 24/03/2018.

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  
\_\_\_\_\_