



PROVINCIA DI VICENZA  
**COMUNE DI SCHIO**

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

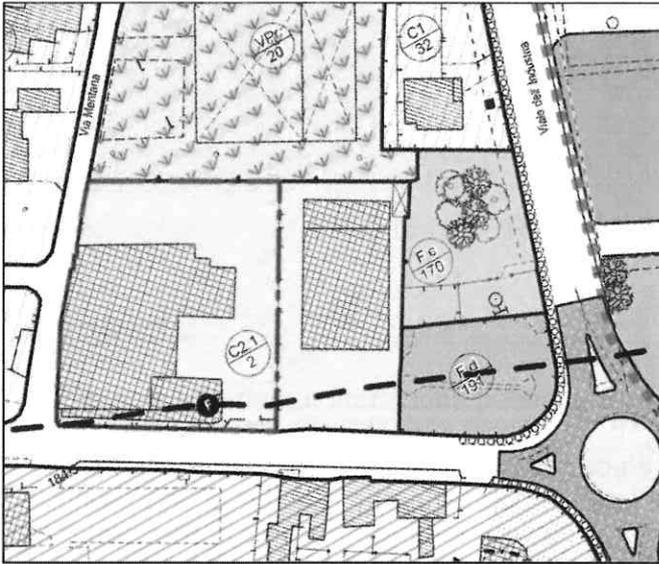


**MOD- FRONTESPIZIO ELABORATI PUA**

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

23 NOV. 2012

elaborato novembre 2012

**B**

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

ELABORATO IDENTIFICATO AL SUB **A 1**  
 ADOTTATO

D.G. n. 602 del 11/12/12 di Adozione

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

committente  
 LISSA SRL - legale rappresentante: sig. Giorgio Lissa

**LISSA s.r.l.**  
**SCHIO**

GALLO PUBBLICITA' SRL

ELABORATO IDENTIFICATO AL SUB **A 1**

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  
 zerbato giancarlo@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"**

**RELAZIONE TECNICA**

**PREMESSA**

L'area soggetta da autorizzazione paesaggistica è di circa 1.786 metri quadrati sul totale di 12.347 metri quadrati dell'intero Piano di recupero.

Trattasi di area contigua alla sede stradale di via Vicenza interessata ai seguenti lavori: sistemazione stradale e riorganizzazione degli accessi, completamento e adeguamento della pista ciclabile, redistribuzione delle aree a verde e a parcheggio individuate dal prg, realizzazione di area verde piantumata lungo via Vicenza, parcheggi pubblici e privati.

**LA VARIANTE.**

La Variante si rende necessaria per consentire di eseguire la possibile sostituzione dell'edificio denominato "Grande Casa" entro i termini di validità della L.R. 14 del 8 luglio 2009 e successive modificazioni, e non da subito come previsto nel Piano di Recupero originario. In sostanza si prevede l'utilizzo del fabbricato "Grande Casa" fino al momento in cui il risultato economico della sua sostituzione sarà certo e sostenibile, obiettivo che alla data odierna non sembra raggiungibile. Da subito verrà comunque eseguita una parziale demolizione del fabbricato "Grande Casa" nella parte che prospetta via Vicenza per consentire la realizzazione della pista ciclabile e della viabilità concordata con il Servizio Viabilità del Comune di Schio.

In caso di sostituzione del fabbricato "Grande Casa" rimangono invariati : gli allineamenti delle future costruzioni rispetto al fabbricato "Lissa" come definiti nelle Norme, il sistema degli accessi e della viabilità principale, e salvo lievi modifiche, la disposizione del verde e dei parcheggi. Unica variazione: è stato introdotto un nuovo allineamento su viale dell'Industria che riduce l'estensione dell'area edificabile verso la rotonda, per estendere l'area di piantumazione.

*Rimangono VALIDE le seguenti indagini preliminari:*

- A) Piano Investigazione Iniziale
- D) Documentazione fotografica
- F) Prontuario per la mitigazione ambientale
- G) Relazione e verifica di compatibilità ambientale
- H) Valutazione del clima acustico
- I) Fase di screening della Valutazione di Incidenza Ambientale
- L) Studio degli aspetti viabilistici.

*Sono aggiornati.*

- B) Relazione tecnico descrittiva
- C) Documentazione assetto proprietario
- E) Norme Tecniche di Attuazione
- 04) Standard PRG
- 05) Verifica standard pertinenziali – piano terra
- 05/1) Verifica standard pertinenziali – piano interrato e primo
- 06) Comparti – distanze dai confini
- 08) Reti tecnologiche

#### PERIMETRAZIONE ED INDIVIDUAZIONE CATASTALE.

La perimetrazione che comprende le aree di proprietà Lissa srl e Gallo Pubblicità, è composta da 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.

#### OBIETTIVI DEL PIANO DI RECUPERO.

L'area 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.

La Variante al piano di recupero denominato "Area Lissa", ha come obiettivo il riordino viabilistico dell'intera area con la realizzazione di nuovi accessi, parcheggi, pista ciclabile e sistemazione del verde, e la possibile sostituzione, attraverso la demolizione e ricostruzione ai sensi dell'art. 8 della LR 8 luglio 2009 n. 14 e successive modificazioni, dell'obsoleto patrimonio edilizio esistente, edificio "Grande Casa", con fabbricati adeguati ai nuovi standard qualitativi architettonici, energetici e di sicurezza.

Sarà possibile, entro i termini di validità della L.R. 14 del 8 luglio 2009 e successive modificazioni, l'ampliamento del fabbricato "Bazar Lissa" e dello stabilimento denominato "Grande casa".

#### STATO DI FATTO. CONTESTO PAESAGGISTICO.

Nell'area in esame esiste sul lato verso via Mentana uno stabilimento costruito dopo il secondo dopoguerra e di nessun valore architettonico; edificato a più riprese e a ridosso di via Vicenza è da tempo adibito ad attività commerciale, prima come negozio di mobili e attualmente come negozio di complementi per la casa. Esternamente il fabbricato è in uno stato di manutenzione scadente e solo in parte utilizzato. E' stata rilevata una cubatura complessiva di 13147 metri cubi.

L'area in cui è edificato confina ad EST con il capannone del Bazar Lissa; entrambi hanno accesso da via Vicenza con non pochi problemi di viabilità sia in entrata per chi proviene da Schio, sia in uscita in direzione Vicenza.

Il capannone Bazar Lissa, attualmente in non perfetto stato di manutenzione, sarà oggetto di ampliamento ai sensi del comma 1 art. 2. LR 8 luglio 2009 n. 14 e riqualificazione completa dell'involucro.

L'area risulta degradata, con piazzali asfaltati scarsamente mantenuti, con accessi e viabilità difficoltosa e caotica; la pista ciclabile a corsia ridotta attraversa via Vicenza senza essere a servizio dell'area.

In sostanza possiamo definire il contesto come area periferica destinata a parcheggio per le attività commerciali, senza alcun valore paesaggistico e con immobili da riqualificare o sostituire.

### “Grande Casa”

La LR n. 14 detta "Piano Casa" prevede all'art.3 la possibilità di aumentare il volume esistente fino al 40% in caso in cui l'intervento finalizzato al perseguimento degli attuali standard architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, comporti una ricomposizione volumetrica, un cambio di sedime e sagoma e sia oggetto di piano attuativo.

Il Piano consente di applicare detto articolo, nei termini di validità della Legge, al solo fabbricato “Grande Casa” con cubatura di 13147 metricubi. 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 massima è solo teorica: la cubatura effettiva sarà determinata dalle caratteristiche dei fabbricati e dell'area secondo quanto stabilito dalla LR del 9 marzo 2009 "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.

### “Bazar Lissa”

Per il fabbricato Bazar Lissa il Piano consente l'applicazione del solo comma 1 dell'art. 2 LR 8 luglio 2009 n. 14 e successive modificazioni.

### Standard.

In data 26/10/2009 il Comune di Schio con Delibera di C.C. n.86 approvava la disciplina e i criteri interpretativi della Legge Regionale n. 14. Nella disciplina all'art 8 comma 5 si scrive che se nella redazione di Piani urbanistici attuativi, vi sia nell'ambito interessato, una adeguata dotazione di spazi pubblici destinati a verde e parcheggi, come nel nostro caso con la presenza delle aree Fc 170 e Fd 191, la quantità di spazi funzionali alle attività commerciali/direzionali destinati a standard, indicata nell'art. 1.3 delle vigenti NTA di PRG, può essere ridotta a metà. Questo è il criterio con cui sono stati verificati i parcheggi per le metrature commerciali esistenti e che dovrà essere ottemperato negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni entro i termini di validità della LR 8 luglio 2009 n. 14; qualora la LR 14/2009 non sia ulteriormente prorogata per il calcolo degli spazi a standard da reperire per le attività commerciali e direzionali saranno quelli della Normativa Vigente al momento della presentazione del titolo abilitativo edilizio.

### STANDARD PRG. COMPARTI.

Le aree di PRG a verde e parcheggi vengono redistribuite sull'intera area di Piano.

L'area di Piano viene divisa in due comparti.

Il comparto A occupa l'area a nord-ovest, da via Mentana fino al capannone Lissa.

Il comparto B occupa l'area rimanente fino a Viale dell'Industria comprendendo però la striscia di terreno di fronte al fabbricato “Grande Casa” per consentire da subito la realizzazione di tutta la pista ciclabile.

### VIABILITA'.

Attualmente l'area presenta un accesso problematico; il nuovo progetto divide l'area in due comparti indipendenti.

E' stato concordato un completo riordino della viabilità, non solo regolando il flusso veicolare, ma soprattutto completando la pista ciclabile su via Vicenza e individuando i percorsi pedonali nell'intera area e le connessioni con le aree circostanti.

Il comparto A ha accesso solo da chi proviene dalla direzione di Vicenza e non più come adesso anche dalle auto che arrivando dal centro di Schio bloccano il traffico; l'uscita è su via Vicenza con direzione obbligata verso Schio più un'uscita secondaria su via Mentana (da via Mentana si potrà anche entrare ma l'afflusso da via Montanara sarà pressochè inesistente).

Il comparto B ha invece l'accesso e l'uscita da viale dell'Industria con direzione obbligata e senza attraversamenti di corsia.

Il traffico viene pertanto suddiviso e convogliato su due arterie di grande traffico; senza gli attraversamenti verrà evitata ogni congestione e i cambi di direzione verranno convogliati nelle vicine rotonde.

A supporto di queste affermazioni viene allegato un aggiornamento dello studio del traffico nell'area in esame redatto da Netmobility.

## IL PROGETTO.

Purtroppo le aree esterne delle nostre città sono spesso caotiche, disordinate e di bassa qualità; spesso edificate senza alcun indirizzo se non quello della causalità e del massimo profitto.

I risultati li vediamo ogni giorno; la sensazione è quella di muoversi (lentamente) in una periferia diffusa, gelatinosa, priva di identità e di riferimenti.

L'obiettivo del progetto è quello di cercare di mettere un po' d'ordine all'area; quest'area non è marginale come potrebbe sembrare, ma è un'area di grande transito e punto di accesso alla città da chi proviene da Vicenza.

La ricollocazione del verde di PRG ci consente di piantumare l'intero perimetro dell'area.

Entro i termini di validità della LR 8 luglio 2009 n. 14, la progettazione seguirà le linee guida stabilite dalla DRG 9 marzo 2009 dove vengono stabilite le modalità per la gradazione della volumetria assentibile.

## 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 redatte dalla Regione Veneto come abbiamo più volte sottolineato.

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.

Una fascia verde, della profondità di circa 3 metri, alberata con essenze autoctone, separa 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.

Schio, 23 novembre 2012

il progettista  
Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provinciali di Vicenza



**GIANCARLO  
ZERBATO**  
n° 247