

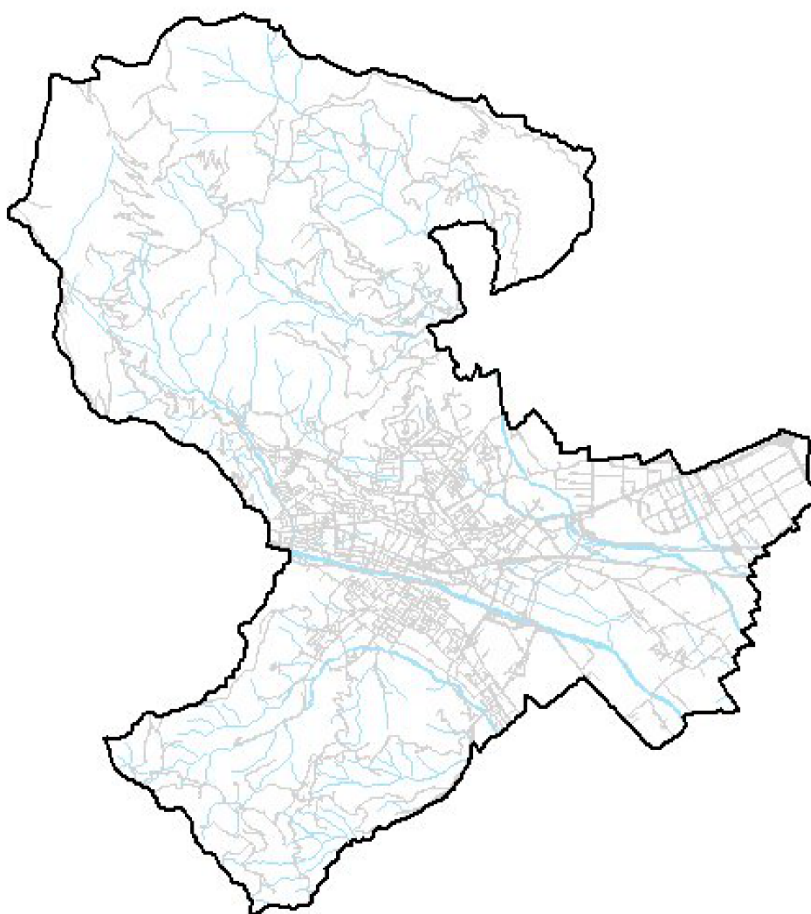
Regione Veneto  
**COMUNE DI SCHIO**



**PIANO DEGLI  
INTERVENTI  
SCHIO**

Elaborato

**RELAZIONE PROGRAMMATICA**



**SINDACO**

Valter Orsi

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA**

Sergio Rossi

**DIRIGENTE DEL SETTORE 2**

Raffaello Muraro

**RESPONSABILE UNICO**

**DEL PROCEDIMENTO**

Maria Farida Cavedon

**PROGETTISTA**

Dott. Urb. Giulio Saturni

**QUADRO CONOSCITIVO**

Dott. Urb. Alberto Azzolina

Elaborato firmato digitalmente  
ai sensi degli artt. 20, 21 e 24  
del D.LGS 82/2005

**2018**



*Comune di Schio*

---

**PI**

*Piano degli Interventi – prima fase*

---

# **Relazione Programmatica**

Adottate con DCC n° ... del ...

Approvate con DCC n° ... del ...

## Sommario

<b>1. PREMESSA</b>	<b>1</b>
<b>2. IL PERCORSO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI</b>	<b>2</b>
<b>3. GLI OBIETTIVI DEL PI – PRIMA FASE</b>	<b>3</b>
a)Rielaborazione grafica ed informatica dal PRG al PI	3
b)Verifica dello stato di attuazione degli strumenti attuativi (PUA) e recepimento SUAP	4
c)Aggiornamento del sistema dei servizi	5
d)Allineamento dei vincoli, invariants e fragilità derivanti dal PATI	5
e)Rielaborazione delle NTO	6
f)Predisposizione del Registro dei Crediti Edilizi	9
g)Aggiornamento del Quadro conoscitivo	9
<b>4. DIMENSIONAMENTO E VERIFICA DEI SERVIZI</b>	<b>10</b>
<b>5. IL QUADRO ECONOMICO</b>	<b>12</b>
<b>6. GLI ELABORATI DEL PI</b>	<b>13</b>

**ALLEGATO: Tavola dei Servizi**

## **1. PREMESSA**

La nuova Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 ha sostituito il Piano Regolatore Generale (PRG) previsto dalla previgente LR n. 61/1985 con il nuovo **Piano Regolatore Comunale** che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di assetto del territorio intercomunale (PATI) e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli interventi (PI):

- **il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI)** è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale;
- **il Piano degli Interventi (PI)** è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del 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.

Il Comune di Schio, assieme a quello di Valdagno, ha intrapreso il percorso di rinnovo della strumentazione urbanistica per il governo del territorio, in conformità alle disposizioni della nuova L.R. n. 11/2004 arrivando alla definitiva approvazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale con Decreto del Presidente della Provincia di Vicenza n. 2 del 19/01/2016.

A seguito dell'approvazione del PATI, ai sensi art. 48, comma 5 bis della LR 11/2004, il Piano Regolatore Generale vigente (PRG), per le parti compatibili con il PATI, è diventato il Piano degli interventi (PI).

Nell'ambito del procedimento di modifica del PRG/PI, per le parti conformi al PATI, sono state apportate 7 varianti specifiche:

- **"Variante parziale n. 69 al P.R.G.** per l'aggiornamento delle norme tecniche ai sensi dell'art. 50, comma 4, lettera l) della l.r. 61/85" approvata con DCC. n. 52 del 27/06/2016;
- **"Variante Parziale n° 1 al Piano Regolatore Generale (P.R.G.)** con valenza di piano degli interventi (p.i.) ai sensi dell'art. 18, della LR 11/2004 per la riclassificazione di aree edificabili ad aree prive di capacità edificatoria ai sensi dell'art. 7 della LR n. 4 del 16 marzo 2015" approvata con DCC n. 85 del 7/11/2016;
- **"Definizione di destinazione di un'area come zona territoriale omogenea Fb/109** "zona per servizi di interesse comune", ai sensi dell'art. 8, comma 2, delle NTA del PRG con valore di PI, approvata con DCC n. 95 del 19/12/2016
- **"Variante Parziale n. 2 al Piano Regolatore Generale** con valore di piano degli interventi ai sensi dell'art. 35 della Legge Regionale LR 11/2010 per la riclassificazione di alcune porzioni di Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) approvata con DCC n. 53 del 26/06/2017;
- **"Variante parziale n. 3 al PRG - PI,** tematica e finalizzata al recepimento degli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale" approvata con DCC n. 93 del 28/11/2017;
- **"Variante parziale n. 4 al PRG - PI,** tematica e finalizzata alla regolamentazione dell'"insediamento di sale giochi e locali con apparecchi d'intrattenimento con vincita in denaro approvata con DCC n. 94 del 28/11/2017;
- **"Variante parziale n. 5 al PRG- PI,** conseguente all'approvazione del Progetto di fattibilità tecnica ed economica relativo alla realizzazione di una rotonda sulla S.P. Maranese all'intersezione con via Giavenale di Sopra ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale LR 11/2010 approvata con DCC. n. 50 del 23/07/2017.

È poi in corso la **"Variante n. 6 al Piano Regolatore Generale** con valore di piano degli interventi ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004 per la riclassificazione di aree edificabili ad aree prive di capacità edificatoria ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale n. 4 del 16 marzo 2015 - adottata con DCC. n. 35 del 28/05/2018.

## **2. IL PERCORSO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

### **Il documento programmatico preliminare**

Il primo passo nella stesura del Piano degli Interventi è costituito dalla predisposizione del Documento Programmatico Preliminare, detto anche "Documento del Sindaco".

Nel Documento del Sindaco, illustrato nel corso di un apposito Consiglio Comunale a fine aprile 2017, sono stati fissati gli obiettivi di sviluppo del territorio da conseguire nel breve-medio periodo in coerenza con le strategie del PATI.

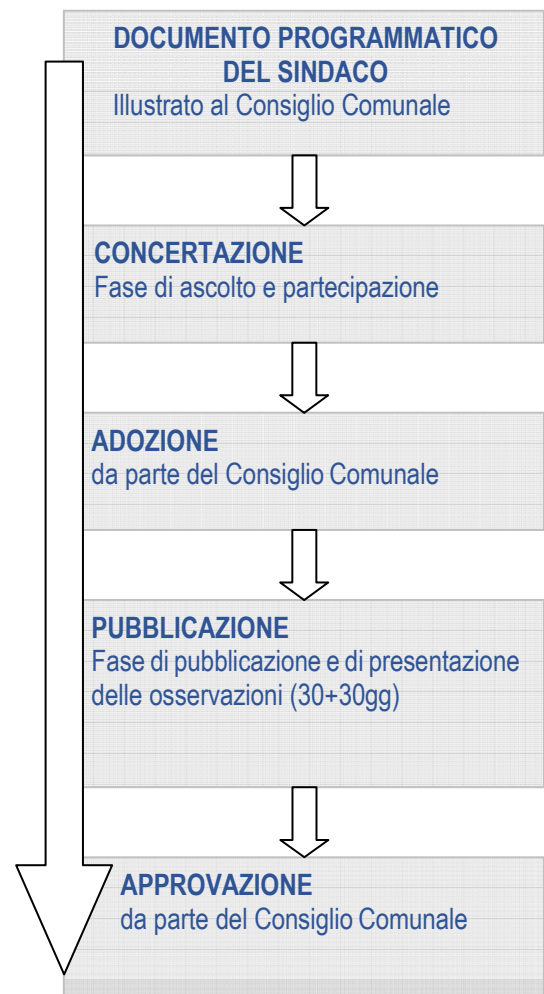
### **La concertazione**

Nell'ambito del percorso di redazione del nuovo Piano degli Interventi, la nuova legge urbanistica regionale prevede il coinvolgimento delle categorie economiche, delle associazioni, degli enti e dei singoli cittadini.

Tale fase è stata espletata con un incontro tenuto presso la sede municipale il 12 dicembre 2017.

### **Le fasi di attuazione**

Nell'ambito della coerenza complessiva del Piano degli Interventi, seguirà l'iter classico di adozione e approvazione in consiglio comunale dello strumento urbanistico.



### **3. GLI OBIETTIVI DEL PI – PRIMA FASE**

Come noto, il comma 5-bis, dell'art. 48, LR 11/2004 e smi, prevede che: "A seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio intercomunale (PATI), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il piano degli interventi." La legge urbanistica regionale in sostanza, nella prima fase di attuazione della nuova disciplina dalla stessa prevista, ha disposto che il PRG vigente all'entrata in vigore del PATI continui a disciplinare l'uso e l'assetto del territorio fino alla formazione di un nuovo strumento attuativo, il PI, redatto in conformità a quanto previsto dall'art. 17, della medesima Legge. Il predetto dispositivo precisa altresì che, la disciplina del PRG è efficace solamente per le parti compatibili con le previsioni del PATI, risultando le stesse definite dalle tavole 5a e 5b del Piano di Assetto del Territorio approvato. Appare tuttavia evidente come, in relazione al dinamismo proprio della disciplina normativa legata al governo del territorio, il Piano Regolatore Vigente, per poter esplicitare pienamente le funzioni di primo PI, richieda un rapido aggiornamento grafico e normativo volto ad allinearli alla normativa vigente ed a renderlo attuabile nel rispetto delle previsioni strutturali del PATI. Va d'altro canto considerato come la traduzione delle prescrizioni e direttive del PATI nei contenuti propri del PI, così come declinati dall'art. 17 della LR 11/2004, richieda un tempo dedicato non compatibile con le sopra espresse esigenze di rapido allineamento grafico-normativo, tanto più se si considera il fatto che, almeno per gli aspetti correlati all'iniziativa privata, l'attuazione del PATI potrà avvenire per fasi successive anche mediante la stipula di accordi pubblico-privato ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004.

Il Piano degli Interventi pertanto può essere sviluppato pertanto per temi specifici (ad. es. la riclassificazione del territorio agricolo, l'aggiornamento dei vincoli presenti sul territorio, la disciplina puntuale delle invariati, ecc.) oppure riferite a contesti territoriali circoscritti e limitati (ad. es. singole zone territoriali omogenee). Tutto questo risponde al fine di completare e coordinare gradualmente l'insieme complesso di disposizioni messe in campo da uno strumento di carattere strategico quale il piano di assetto del territorio intercomunale, ma anche e soprattutto al fine di dare risposta in tempi brevi alle necessità ed opportunità che si configurano per una adeguata gestione del territorio, rese manifeste anche attraverso richieste espresse dall'Amministrazione comunale e della popolazione (imprese, gruppi ed associazioni varie od anche singoli cittadini).

In questo quadro, più che parlare di Varianti al PI, sembrerebbe più appropriato parlare di "fasi attuative" che il Piano degli interventi attua di volta in volta coerentemente con le strategie fissate dal PATI.

È in questa logica che si muove la prima variante al PI di Schio, con l'obiettivo di allineare il PRG/PI al PATI e alla disciplina sovraordinata. Nell'espletamento delle attività di seguito elencate sono state poi trattate alcune tematiche specifiche, riguardanti in particolare il sistema dei servizi e la riqualificazione degli edifici esistenti.

Il presente PI pertanto, come conseguenza dello stato di attuazione del PRG e del necessario adeguamento alla nuova normativa introdotta dalla LR 11/2004, ha provveduto all'allineamento del PRG-PI con il PATI e alla disciplina sovraordinata, anche attraverso la ricognizione e l'aggiornamento delle trasformazioni avvenute demandando alle successive fasi attuative del PI il recepimento delle previsioni strategiche definite nel PATI. Possiamo quindi affermare che la variante in oggetto è coerente con le nuove disposizioni di cui alla LR 14/2017 in materia di contenimento del consumo di suolo.

Di seguito vengono sintetizzati gli obiettivi del PI- prima fase

#### **a) Rielaborazione grafica ed informatica dal PRG al PI**

Gli elaborati cartografici del PRG/PI vigente sono stati aggiornati e restituiti secondo le specifiche regionali previste dalla nuova legge urbanistica regionale. Data la complessità dei tematismi derivanti dal PATI, è stata predisposta una nuova vestizione cartografica del PI.

Elaborato PRG/PI	Nuovo elaborato PI	Scala
TAV.13.3.24 (3 inquadramenti)	TAV. 1a Zonizzazione e vincoli (3 inquadramenti)	1:5000
-	TAV. 1b Fragilità	1:5000
TAV.13.3.25 (48 inquadramenti)	TAV. 2 Zonizzazione e vincoli (29 inquadramenti)	1:2000

L'aggiornamento del PI comporta la scomposizione della tavola in scala 1:5000 "intero territorio comunale" in due tavole: nella prima sono riportate la zonizzazione e i vincoli di legge (resisi più numerosi a seguito del recepimento del PATI) nella seconda sono riportate le fragilità.

### b) Verifica dello stato di attuazione degli strumenti attuativi (PUA) e recepimento SUAP

E' stata predisposta una revisione puntuale dello stato di fatto di ogni singolo PUA e la loro attuazione e, per i piani con le opere già collaudate, il loro aggiornamento con il disegno puntuale delle opere cedute (strade, verde e parcheggi). All'interno di tale attività si è provveduto inoltre a riprogettare i Piani attuativi come da loro approvazione. Il PI infine recepisce le varianti approvate di zona derivanti dallo Sportello unico (n. 2 SUAP) inerenti l'area "ex Mac 2".

Di seguito si riporta un estratto del Repertorio normativo con l'aggiornamento dei PUA vigenti:

PIANO	N° PIANO	TIPO PIANO PRG PREVIGENTE	DESTINAZIONE	APPROVAZIONE	NOTE
PUA	001	PdL	Residenziale	-	San Rocco Community
PUA	002	PdL	Residenziale	D.C.C. 160 del 25-09-2000	Capitello - S.Ulderico Tretto
PUA	003	PdR	Residenziale	-	Contrà Ruari
PUA	004	PdR	Residenziale	-	Poleo - Via Falgare
PUA	005	PdL	Residenziale	-	Perequazione 11.4
PUA	006	PdL	Residenziale	-	Perequazione 11.1, 2, 3, 5, 6
PUA	007	PdL	Produttivo	-	Braglio (ex D4.1)
PUA	008	PdL	Residenziale	-	Perequazione 28
PUA	009	PdR	Residenziale	D.C.C. 83 del 29-03-2004	Ex Lanificio Lora
PUA	010	PdL	Produttivo / Commerciale / Direzionale	-	Braglio sud (ex D4.6)
PUA	011	PdR	Residenziale	D.C.C. 94 del 08-07-2002	Ex Lanificio Cazzola
PUA	012	PdL	Residenziale	D.C.C. 155 del 23-11-06	Cappuccini - comparto 4, stralcio 2
PUA	013	PdR	Residenziale	D.C.C. 71 del 03-05-1999	Cappuccini - comparto 2
PUA	014	PdR	Residenziale	D.C.C. 101 del 21-05-2001	Porta Venezia - Max 42.000 mc
PUA	015	PdR	Residenziale	-	Mulino del Maglio – Scheda 40
PUA	016	PdL	Residenziale	-	Diamante
PUA	017	PdR	Residenziale	-	Lissa - Area Lidl
PUA	018	-	Produttivo / Commerciale / Direzionale	-	Area Eurospin
PUA	019	PdL	Residenziale	-	Perequazione 1
PUA	020	PEEP	Residenziale	D.C.C. 234 del 20-12-2004	Villaggio Bioecologico
PUA	021	PdL	Residenziale	-	Perequazione 8
PUA	022	PdL	Residenziale	D.C.C. 111 del 10-09-2007	Area Pizzolato-Panizzon
PUA	023	PdL	Residenziale	D.C.C. 50 del 30-03-1998	Monte Magrè - stralcio 1
PUA	024	PdL	Residenziale	D.C.C. 150 del 25-03-1985	Monte Magrè - via Scola
PUA	025	PdL	Residenziale	-	Perequazione 18

### c) Aggiornamento del sistema dei servizi

Il dimensionamento degli standard è effettuato tenendo presente gli abitanti insediati e gli abitanti insediabili. Per gli abitanti insediati si è preso il valore dei residenti alla data del 31/12/2017, pari a 39.082 residenti.

Il PATI, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, riconfermando i criteri già applicati col precedente PRG, ha previsto un'adeguata dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso; il calcolo degli standard è effettuato con la prescrizione della legge regionale n. 11/2004, che prevede un minimo di 30 mq/abitante.

Con il presente PI, in coerenza con quanto disposto dalla LR 11/2004, si è verificato puntualmente lo stato di attuazione dei servizi prevedendone la loro conferma qualora l'area e/o attrezzature fosse già di proprietà comunale. Nel caso in cui il servizio fosse privato, la sua conferma nel PI è condizionata dalla presenza di una apposita Convenzione con il Comune di Schio e/o altro Ente pubblico.

Per quanto riguarda le aree a servizi non ancora attuate e non acquisite al patrimonio pubblico, queste ultime o sono state riclassificate come zona agricola o, qualora localizzate all'interno del tessuto consolidato, sono state riclassificate come verde privato. Alcune casistiche particolari, limitate a pochi edifici con originaria destinazione di interesse pubblico e non riconfermate, sono state ricomprese, strettamente per la parte edificata, nel contesto della zona territoriale omogenea limitrofa. Si può quindi affermare che nell'insieme non c'è aumento del carico urbanistico

Aree a servizi non ancora attuate e non acquisite al patrimonio pubblico, riclassificate come zona agricola (da zona F a zona E)	169.238 mq
Aree a servizi non ancora attuate e non acquisite al patrimonio pubblico, riclassificate come verde privato in quanto localizzate internamente al tessuto urbano consolidato (da zona F a VP)	75.232 mq

Per quanto riguarda la verifica degli standard, si demanda al successivo capitolo.

### d) Allineamento dei vincoli, invariati e fragilità derivanti dal PATI

Il PI conferma e recepisce il sistema dei vincoli e delle invariati derivanti dal PATI ad eccezione del seguente ambito di elevato valore paesaggistico individuato nella Carta delle Invarianti del PATI identificato come ambito "P4-Prati del Braglio".

Esso descrive un'area prevalentemente agricola di circa 102 ha, posta tra il limite urbano nord est e il limitrofo comune di Santorso, delimitata dalla Strada Parco, da viale dell'Industria e dalla zona industriale stessa.

A tale zona, non intaccata dal generale appiattimento e monotonia tipici dello sfruttamento agrario intensivo, nella fase ricognitiva propria del PATI, sono stati riconosciuti particolari e distintive qualità di zona prativa aperta, varia e con lunghe visuali, tali da averla ritenuta meritevole di tutela in fase progettuale.

Nella ricognizione che il PATI demanda al Piano degli Interventi per il recepimento di tale invarianza, è stato rilevato un mero errore cartografico di sovrapposizione tra il suddetto ambito di tutela e alcune zone poste ai suoi margini, la cui trasformazione all'uso urbano era stata avviata antecedentemente all'approvazione del PATI stesso, avvenuta il 18/01/2016.

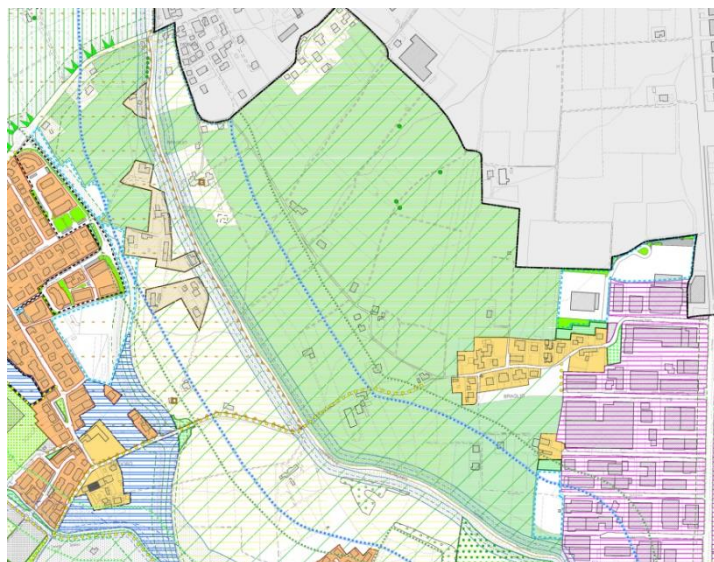
Le zone erroneamente incluse sono:

- la lottizzazione industriale "Braglio", di circa 3 ha, una piccola area non ancora lottizzata della grande zona industriale di Schio a confine con Santorso, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 87 del 20/10/2008, le cui aree ed opere di urbanizzazione sono state accettate al patrimonio come da Determina dirigenziale n. 55\_D1\_2011 del 23/08/2011 e successivamente acquisite;
- la Perequazione 18, un ambito di circa 12 ha posto lungo tutto il lato "Urbano" della Strada Parco, quindi speculare alla zona agricola in esame, che ha ceduto circa 5 ha di aree per la realizzazione della "Strada Parco" stessa, che è stata aperta al transito il 30/12/2009;
- la medesima "Strada Parco" per 3/4 del suo tracciato, che era stata disegnata affinché, assieme alla funzione meramente collegata alla mobilità, potesse esprimere il ruolo di netto elemento di confine fra l'ambito



prettamente urbano e la campagna, fungendo contemporaneamente da componente di raccordo paesaggistico in quanto ha andamento sinuoso in orizzontale e in verticale ed è delimitata da dune opportunamente alberate.

Di conseguenza, con l'approfondimento del PI, l'ambito "P4- Prati del Braglio" viene rimodellato escludendo le citate tre aree, assolutamente marginali e ininfluenti sulle qualità della zona prativa aperta, varia e con lunghe visuali che ne avevano determinato l'interesse alla tutela. La superficie dell'ambito come rideterminato è di circa 89 ha.



Estratto della Tav. T01a.02 (zona del Braglio)

In merito al sistema delle fragilità, a seguito di specifici approfondimenti, il PI recepisce gli ambiti classificati dalla microzonizzazione sismica di secondo livello e le indagini geologiche finalizzate allo studio sulle zone di attenzione individuate dal PAI che meglio definiscono gli ambiti identificati della tavola 3 del PATI.

#### e) Rielaborazione delle NTO

Le NTO del PRG/PI vigente sono state riscritte e allineate alla disciplina sovraordinata derivante dal PATI e dal PTCP nell'ottica di una progressiva semplificazione del testo normativo ed evitando di riportare all'interno delle NTO i contenuti dei provvedimenti legislativi e di pianificazione sovraordinata, al fine di evitare inutili duplicazioni e ridondanze di prescrizioni comunque già autonomamente cogenti e soggette ad una veloce obsolescenza.

Le NTO sono strutturate in sette titoli:

- **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI** contenenti le finalità del PI, gli elaborati costitutivi e gli strumenti per la sua attuazione.
- **TITOLO II – NORME COMUNI** dove sono sostanzialmente riunite le disposizioni comuni alle zone tra cui le destinazioni di zona e i cambi d'uso, la determinazione degli standard e la disciplina sul commercio.
- **TITOLO III – SISTEMA INSEDIATIVO** che, articolato per singole zone, disciplina il tessuto consolidato e gli ambiti di trasformazione del Piano. All'interno di tale titolo, in coerenza con quanto previsto dal PATI, trovano disciplina anche gli Ambiti di Edificazione diffusa (ED) e i Centri rurali storici (AR).
- **TITOLO IV – TERRITORIO AGRICOLO** all'interno del quale si è provveduto ad un semplice riorganizzazione dell'articolato in attesa di una puntuale variante di approfondimento della zona agricola.
- **TITOLO V – DOTAZIONI TERRITORIALI** dove trova disciplina il sistema dei servizi e quello infrastrutturale.
- **TITOLO VI – SISTEMA DEI VINCOLI** dove sono riuniti tutti i vincoli, le fasce di rispetto e di tutela della disciplina sovraordinata
- **TITOLO VII – SISTEMA AMBIENTALE - PAESAGGISTICO E FRAGILITÀ** all'interno del quale sono ricomprese le invariati di natura storico monumentale testimoniale, le invariati di natura paesaggistica e

ambientale, la Rete ecologica e la disciplina in merito alla Sicurezza del territorio e tutela idrogeologica (Piano stralcio per l'assetto idrogeologico, Norme per la riduzione del Rischio sismico, Compatibilità geologica...).

Le principali modifiche alle NTO vigenti sono le seguenti:

- Introduzione al **TITOLO I** dei nuovi strumenti di compartecipazione fra pubblico e privato e di trasferimento dei diritti edificatori tra cui gli Accordi tra soggetti pubblici e privati, i Criteri perequativi per la stima del beneficio pubblico e Credito edilizio la cui trattazione è stata demandata a specifici atti di indirizzo di competenza dell'Amministrazione comunale.
  
- All'art. **2.1, Norme comuni**, vengono inoltre inseriti i nuovi standard legati alla nuova legge n.8/2018 in materia di mobilità ciclistica. In particolare:
  - *per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione ad uso residenziale contenenti 4 o più alloggi, devono essere predisposti spazi comuni attrezzati per il deposito di biciclette, dotati di rastrelliere coperte per la sosta di biciclette nella misura di un posto bici per ogni abitante teorico.*
  - *per gli usi commerciali e direzionali in cui è prevista la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico e nelle strutture pubbliche andranno previsti spazi comuni specificamente attrezzati per il deposito di biciclette, prevedendo l'installazione di rastrelliere coperte per la sosta di biciclette nella misura di un posto bici ogni 5 posti auto. Tali strutture potranno rientrare negli spazi da reperire per la destinazione commerciale direzionale e non dovranno essere conteggiati nell'area minima da destinare a parcheggio effettivo;*
  - *per gli interventi nelle zone produttive "D" assoggettati a PUA, fatti salvi gli standard minimi di parcheggi pubblici e pertinenziali di legge, è ammessa la riduzione dello standard di dotazione di parcheggio pubblico e pertinenziale qualora il PUA preveda in Convenzione la messa in atto di politiche di riduzione della mobilità veicolare su mezzi privati.*
  
- Vengono aggiornati i contenuti dell'**approfondimento progettuale preliminare** (ex art.1.4 ora art. 2.4) con il quale si prevedono nuove forme di flessibilità per il recupero degli edifici esistenti con valore storico-culturale. Tale disposizione si applica a tutti gli edifici schedati (ex art. 1.4 PRG), alle contrade e agli edifici con categoria 4 e 5 del centro storico.

L'approvazione della proposta di progetto da parte del Dirigente competente è assoggettata al parere di una specifica Commissione la quale valuta i contenuti dell'approfondimento progettuale preliminare (analisi, linee guida e soluzioni progettuali). Fino alla nomina di tale Commissione, il parere è comunque espresso dal Dirigente competente.

Al fine di favorire il riuso del patrimonio edilizio esistente, viene introdotta la demolizione e ricostruzione o la sola demolizione, previa presentazione di una apposita perizia asseverata, con la quale il tecnico abilitato dovrà documentare il pregiudizio strutturale e funzionale dell'edificio tale da non consentirne il recupero se non attraverso la completa demolizione. Per la sola demolizione senza ricostruzione è ammissibile anche qualora sia dimostrata la totale incoerenza del fabbricato con il contesto storico-culturale e paesaggistico circostante.
  
- L'introduzione degli **ambiti di edificazione diffusa (ED)** in sostituzione delle zone E4 (art. 3.7). All'interno di tali ambiti si introduce inoltre la facoltà, per gli edifici esistenti privi di carattere tipico del paesaggio rurale, di non applicare le disposizioni del Prontuario in quanto sono pressoché inapplicabili per edifici costruiti con regole costruttive moderne degli anni '50-'60. Per tali edifici pertanto, il PI introduce al comma 3, la possibilità di prevedere interventi finalizzati a *migliorare le caratteristiche estetiche della loro sagoma al fine di riqualificare il contesto paesaggistico circostante, in relazione al tipo di intervento da realizzare. A titolo esemplificativo e non esaustivo, per interventi migliorativi si intendono: tinteggiature, serramenti, superfetazioni, aggetti, parapetti, falde e coperture.*

- L'introduzione dei **centri rurali storici (AR)** in sostituzione delle zone E4.1 (art. 3.8). Tra le principali novità per il recupero e la riqualificazione dei centri rurali storici, si introduce la facoltà della demolizione con fedele ricostruzione (comma 7) e la sola demolizione (comma 8) nei limiti di quanto disposto:

*7. Nel caso che gli edifici oggetto di intervento si trovino in condizioni di degrado tali da comprometterne la staticità ovvero siano stati totalmente rimaneggiati nel corso degli anni, essi potranno essere sottoposti all'intervento di ristrutturazione edilizia anche tramite demolizione con fedele ricostruzione previa presentazione di perizia asseverata con la quale il progettista abilitato documenta il pregiudizio strutturale e funzionale dell'edificio tale da non consentirne il recupero se non attraverso la completa demolizione e fedele ricostruzione.*

*La demolizione con fedele ricostruzione:*

- è sempre subordinata all'approvazione da parte del Dirigente di un Planivolumetrico come definito dal precedente comma 4 dell'art. 3.8).
- deve rispettare la tipologia edilizia tipica delle contrade con l'impiego di materiali tradizionali, anche se impiegati con tecnologie moderne, senza compromettere l'integrità dei luoghi e il contesto paesaggistico circostante; i prospetti devono mantenere le forme preesistenti o tradizionali, privilegiando partiture simmetriche.
- è ammessa la sopraelevazione del fabbricato solo per l'eventuale adeguamento igienico sanitario fino a 80 mc per le altezze dei vani e dei solai relativi ai piani terra e primo. Il sottotetto può essere adeguato solo se già in possesso delle altezze previste per l'uso abitativo.

*8 - Previo parere favorevole dirigenziale, è ammessa la demolizione senza ricostruzione, nel rispetto delle seguenti condizioni:*

- evidente degrado statico, da accertare mediante perizia asseverata, con la quale il progettista abilitato documenta il pregiudizio strutturale e funzionale dell'edificio tale da non consentirne il recupero se non attraverso la completa demolizione;
- assenza di valore storico-testimoniale dell'edificio, documentando l'eventuale presenza di una tipologia edilizia anonima o il contrasto con il contesto paesaggistico tipico delle Contrade;
- eventuale demolizione sia funzionale al miglioramento delle condizioni igienico sanitario e/o degli spazi pubblici-privati dell'ambito, senza compromettere l'integrità dei luoghi.

*La demolizione senza ricostruzione comporta l'obbligo di risanamento funzionale e formale delle aree di sedime secondo la destinazione urbanistica di appartenenza.*

- Adeguamento degli standard del **TITOLO V "DOTAZIONI TERRITORIALI"** ai parametri previsti dall'art. 31 della LR 11/2004. Le zone F in particolare vengono riclassificate come segue: Servizi per l'istruzione (Fa), Servizi di interesse comune (Fb), Aree verdi e attrezzature sportive (Fc), Parcheggi (Fd). A questa classificazione (che sostanzialmente conferma quella del PRG previgente, viene inserita una nuova categoria denominata "Dotazioni ecologico - ambientali (F1)" disciplinata all'art. 5.1.5. Rientrano come Dotazioni ambientali-ecologico le aree pubbliche sistemate a verde alberato, le aree riservate alla realizzazione delle fasce di ambientazione al sistema infrastrutturale della mobilità ed il verde di compensazione ambientale ecc. Possono far parte delle Dotazioni ecologiche e ambientali anche gli spazi di proprietà privata che concorrono alla riduzione della pressione sull'ambiente dell'agglomerato urbano senza vincoli di PI connessi all'interesse generale.

La normativa previgente del PRG, confermata dal PI, prevede che siano ammessi interventi di soggetti privati, subordinando l'intervento alla stipula di una convenzione con il Comune e/o con le eventuali ulteriori Amministrazioni competenti la quale stabilisce le forme ed i tempi di realizzazione delle strutture e le modalità di gestione, e in genere, gli aspetti di interesse pubblico del servizio.

- Introduzione dei **nuovi TITOLI VI e VII** sui vincoli, tutele e fragilità derivanti dal PATI.

- In attesa di uno specifico aggiornamento, vi è una sostanziale riproposizione del Prontuario degli interventi edilizi e urbanistici delle zone rurali quale primo Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale e una riproposizione delle schedature degli immobili di valore storico e testimoniale censiti con Scheda "B" e gli immobili di interesse storico ambientale da salvaguardare (59 schede) derivanti dal PRG previgente.

#### **f) Predisposizione del Registro dei Crediti Edilizi**

Il registro dei crediti edilizi è stato redatto secondo quanto previsto dall'art. 17, comma 5, lett. e) L.R. n. 11/2004. Il Registro dei crediti edilizi è un pubblico registro e dovrà essere pertanto consultabile da chiunque. A richiesta e previa corresponsione dei diritti e rimborso delle spese potranno essere rilasciate certificazioni ed attestazioni.

I crediti edilizi, solo se e dopo che sono iscritti sul registro, sono liberamente commerciabili, ai sensi dell'art. 36 comma 4 della L.R. n. 11/2004 e pertanto sono alienabili senza necessità di previa autorizzazione da parte del Comune.

- L'iscrizione sul registro di ciascun credito edilizio dovrà in particolare contenere:
- Nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale del/dei titolare/i;
- In caso di più titolari, a richiesta congiunta degli stessi, il complessivo credito potrà essere frazionato in proporzione alla quota di proprietà
- Estremi della pratica edilizia, del permesso di demolizione e del verbale di sopralluogo attestante l'ottemperanza.
- La quantità di cubatura residenziale assegnata in cifre e in lettere.
- Eventuali ulteriori annotazioni iniziali e spazio per successive.
- Spazio per annotare l'attingimento di tutto o parte del credito edilizio sia a seguito di utilizzo diretto sia per cessione a terzi.
- Spazio per volturazione della titolarità per eventuale successione, a richiesta documentata dell'interessato.

#### **g) Aggiornamento del Quadro conoscitivo**

Sono state aggiornate le risorse informative afferenti la matrice c11\_PianificazioneVincoli, relative allo strumento urbanistico vigente, come previsto dagli "Atti di indirizzo" in applicazione dell'art. 50 della L.R. 11/2004 e funzionale alla trasmissione alla Giunta Regionale prevista dall'art. 11-bis della medesima legge regionale. Per l'aggiornamento del quadro conoscitivo alla base del PI si è proceduto, in stretta collaborazione con l'ufficio di piano, alla verifica e all'aggiornamento:

- dello stato delle opere pubbliche;
- del quadro conoscitivo e atti d'indirizzo del PATI.;
- norme tecniche di attuazione del PRG/PI vigente.

#### **4. DIMENSIONAMENTO E VERIFICA DEI SERVIZI**

Il PI – prima fase, come già evidenziato nel precedente capitolo, ha provveduto all'allineamento del PRG-PI con il PATI e alla disciplina sovraordinata, anche attraverso la ricognizione e l'aggiornamento delle trasformazioni avvenute demandando alle successive fasi attuative del PI il recepimento delle previsioni strategiche definite nel PATI. Il dimensionamento pertanto resta invariato.

Per quanto riguarda la modalità di calcolo della verifica degli standard, al fine di avere un dato più ponderato, si è scelto di conteggiare al 50% le aree e le attrezzature con valenza territoriale: si citano, in particolare, il Campus degli Istituti Superiori di 97.489 mq, la struttura sanitaria ancora funzionante negli immobili ex ospedale "De Lellis" di 103.764 mq. Nel complesso, pertanto, le dotazioni di aree a servizi indicate nel PI e nella tavola allegata alla Relazione programmatica ammontano complessivamente a **1.812.180 mq**, pari a **46,37 mq/ab**; dotazione che garantisce il pieno soddisfacimento del fabbisogno minimo di 30 mq/ab stabilito dall'art. 31 della LR 11/2004 (vedi tabella seguente).

Il sistema dei servizi del Comune di Schio si completa poi con 452.343 mq di Dotazioni ecologico-ambientale, 115.772 mq di parcheggi funzionali a insediamenti produttivi e 78.000 mq di impianti tecnologici (depuratore e inceneritore).

<b>Abitanti al 31/12/2017</b>	39.082
-------------------------------	--------

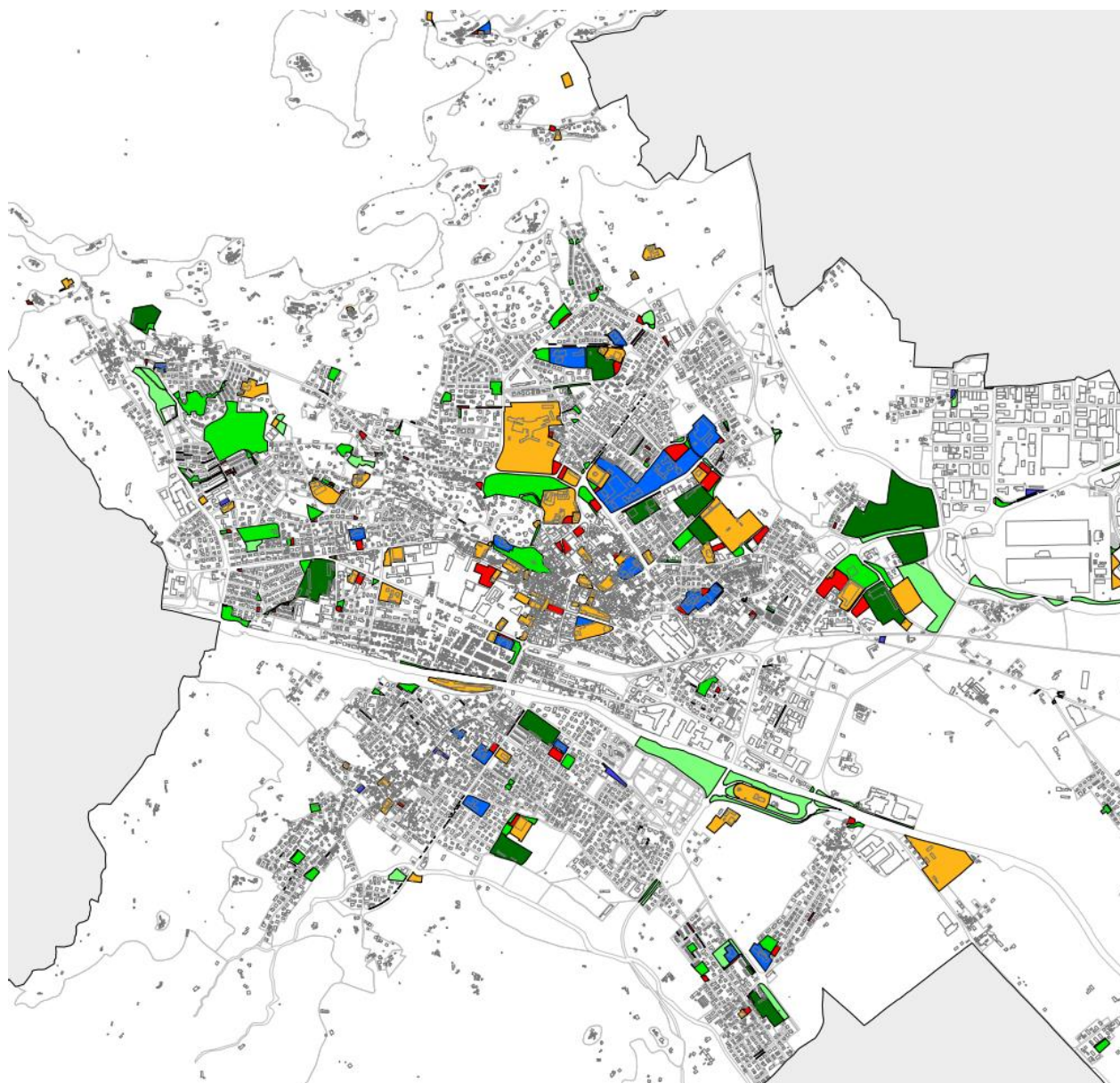
<b>Verifica del dimensionamento ai sensi dell'art. 31 LR11/2004</b>				
<b>Tipologia servizio</b>	<b>zona</b>	<b>mq</b>	<b>mq/ab</b>	
Attrezzature per l'istruzione	Fa	210.776	5,39	
Attrezzature di interesse comune*	Fb	505.560	12,94	
Aree a verde, attrezzate a parco, per il gioco e lo sport	aree verdi	Fc	339.090	8,68
	impianti sportivi	Fc-s	462.676	11,84
Aree per parcheggi	Fd	146.259	3,74	
Servizi derivanti da PUA		147.819	3,78	
	<b>TOTALE</b>	<b>1.812.180</b>	<b>46,37</b>	

<b>Servizi esclusi dalla verifica del dimensionamento a fini residenziali</b>		
Dotazioni ecologico - ambientali	Fc-e	452.343
Parcheggi funzionali a insediamenti produttivi	Fd-p	115.772
Impianti tecnologici (depuratore e inceneritore)	Fb	78.000

Dalla tabella infine possiamo desumere:

- una **dotazione di standard pro-capite ben superiore al fabbisogno minimo stabilito** dalla legge, confermando Schio come polarità urbana capace di generare servizi per un bacino di utenza ben oltre alla scala comunale, come richiesto ai poli urbani locali fra i quali Schio, già da Piano Territoriale Regionale di Coordinamento del 1992, che li orientava a dimensionarsi per un bacino di 80-100.000 abitanti;
- una **elevata disponibilità di aree a verde di proprietà pubblica, definite "dotazioni ecologico-ambientali"**, pari a 11,57 mq/ab, nei quali rientrano, ad esempio, i terreni ripariali lungo le aste fluviali o i nastri verdi alberati stradali dimensionalmente significativi a lato della viabilità, che, seppur non rientrano all'interno del conteggio degli standard, confermano il perseguimento degli obiettivi strategici che il PATI demanda al PI finalizzati alla valorizzazione paesaggistica di ciascun ATO, concorrendo a migliorare la qualità dell'ambiente urbano e la biodiversità del territorio.





- Attrezzature per l'istruzione (Fa)
- Attrezzature di interesse comune (Fb)
- Aree a verde (Fc)
- Impianti sportivi (Fc-s)
- Dotazioni ecologico - ambientali (Fc-e)
- Aree per parcheggi (Fd)
- Aree a parcheggio per insediamenti produttivi (Fd-p)

## **5. IL QUADRO ECONOMICO**

Il Piano degli Interventi è uno strumento urbanistico particolarmente snello, che si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali, entro un periodo di validità che ha durata quinquennale a partire dalla sua entrata in vigore, parimenti a quella di un mandato amministrativo (da cui l'appellativo di "piano del sindaco").

Ciò significa che le previsioni relative alla trasformabilità del territorio hanno durata non superiore a cinque anni dal momento dell'entrata in vigore del piano degli interventi. Più precisamente, la legge urbanistica, all'art. 18, comma 7 stabilisce che *“decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio”*.

Ciò significa che per le nuove previsioni quali espansioni insediative, dotazioni di servizi (aree a verde pubblico, aree a aree di interesse comune, ecc.) e le infrastrutture (nuova viabilità) che il piano degli interventi inserisce nei propri elaborati è previsto l'avvio entro un arco temporale di cinque anni.

Il periodo di validità del PI (i cinque anni dalla data di entrata in vigore del piano degli interventi), come si evince dall'estratto della legge sopra riportato, si riferisce alle sole previsioni di trasformabilità del territorio (nuove espansioni insediative, nuove infrastrutture, strade e servizi) mentre non decadono e rimangono valide le previsioni che riguardano vincoli e tutele (quali ad esempio disposizioni inerenti il controllo degli elementi di rischio e fragilità presenti nel territorio, o la tutela di elementi di valore quali edifici, pertinenze, ecc.).

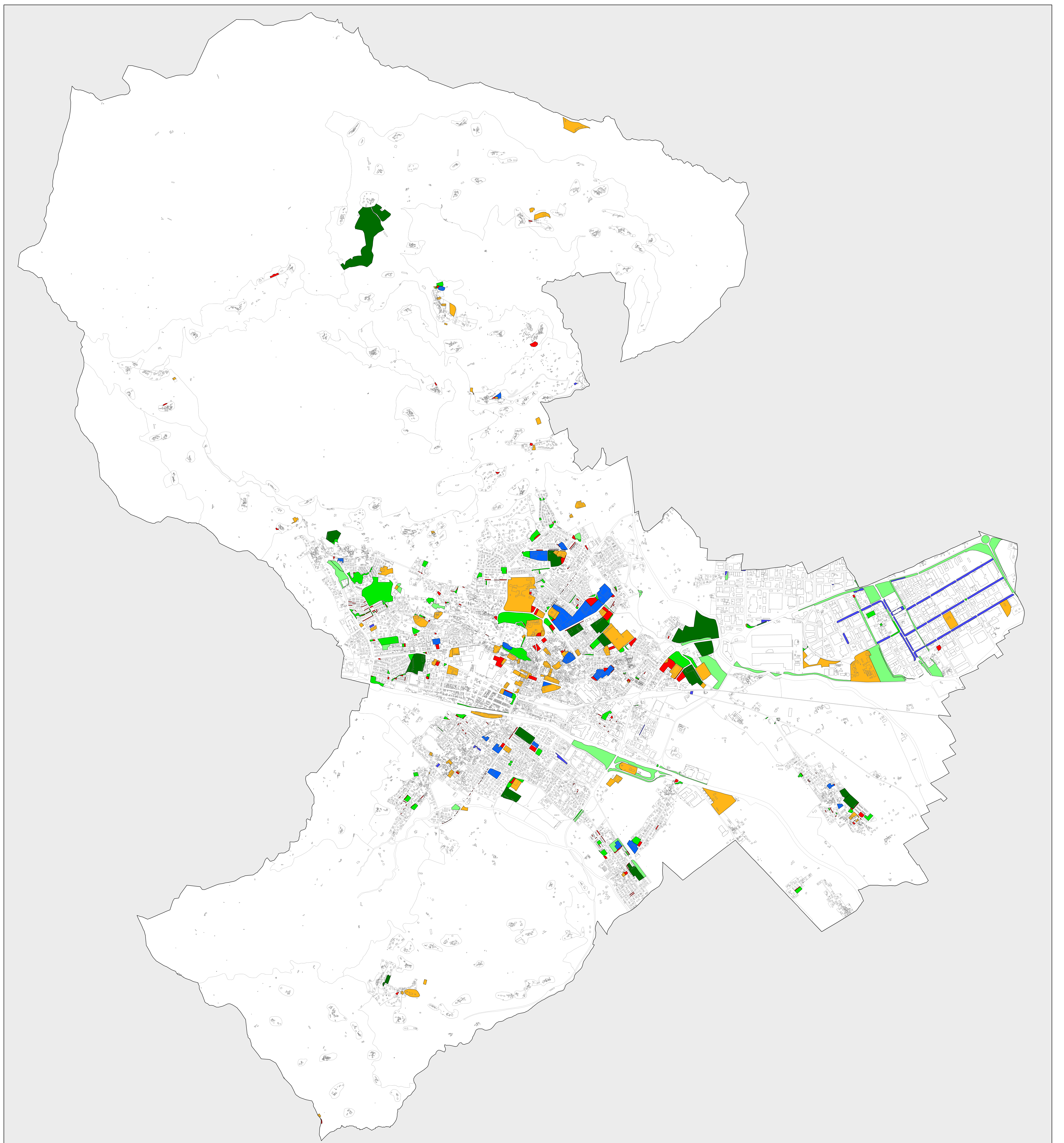
Va rilevato che la prima fase operativa di attuazione del PI non ha previsto l'acquisizione al patrimonio pubblico di ulteriori aree per servizi rispetto a quanto previsto dal PRG previgente e non modifica il dimensionamento in quanto trattasi di sola variante di adeguamento alla disciplina sovraordinata e al PATI. Il quadro economico pertanto resta invariato.

## **6. GLI ELABORATI DEL PI**

Gli elaborati del Piano degli Interventi (PI) sono i seguenti:

- Relazione programmatica
  
- Elaborati grafici
  - TAV. 1a Zonizzazione e vincoli - scala 1:5000
  - TAV. 1b Fragilità - scala 1:5000
  - TAV. 2 Zonizzazione e vincoli - scala 1:2000
  
- Norme tecniche operative e Repertorio normativo
- Schede di perequazione
- Elenco dei beni e delle aree vincolate e tutelate
  
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
- Registro dei crediti edilizi
- Banca dati alfanumerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento del PATI



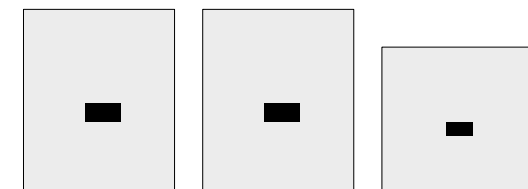


Regione Veneto  
**COMUNE DI SCHIO**



**PIANO DEGLI INTERVENTI**

Elaborato



**TAVOLA DEI SERVIZI**

scala 1:15.000

- Fa
- Fb
- Fc
- Fc-e
- Fc-s
- Fd
- Fd-p



**SINDACO**  
 Walter Orsi  
**ASSESSORE ALL'URBANISTICA**  
 Sergio Rossi  
**SETTORE 2**  
 Raffaello Muraro  
**RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO**  
 Maria Farida Cavodon  
**PROGETTISTA**  
 Giulio Saturni  
**Quadro Conoscitivo**  
 Alberto Azzolina