



# IDEA FIMIT<sub>sgr</sub>

Società di Gestione del Risparmio



## Analisi Urbanistica

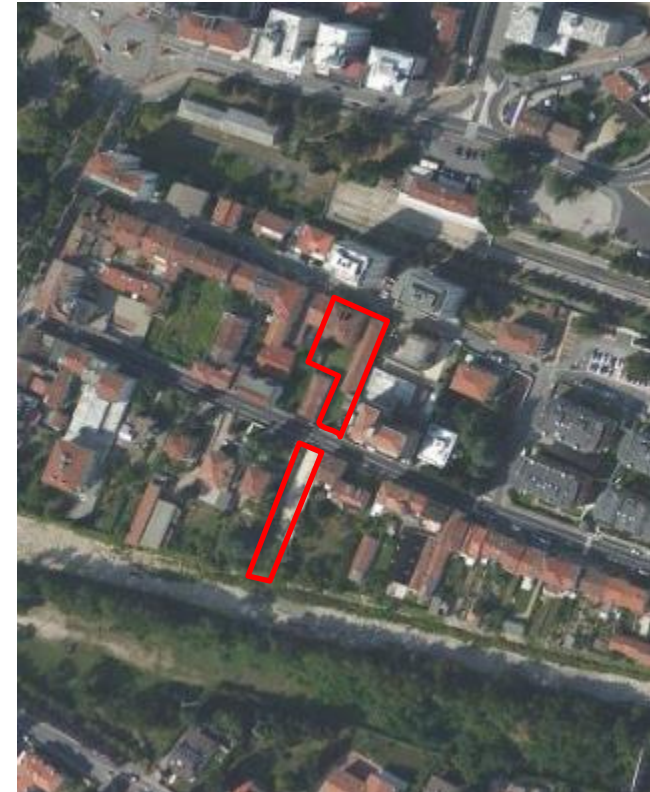
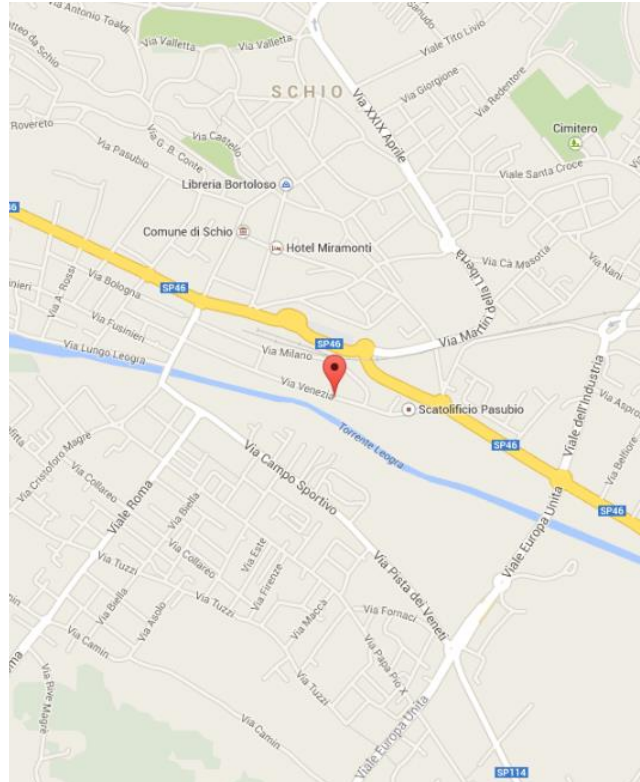
Schio

Via Milano, Via Venezia



# Inquadramento Territoriale

L'area è localizzata in una zona centrale, di fronte all'accesso secondario della stazione ferroviaria ed è caratterizzata dalla presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale.



# Inquadramento Territoriale



## Inquadramento ed accessibilità

Regione: Veneto

Comune: Schio

Accessibilità: La zona è caratterizzata dalla presenza della stazione, è ben servita dai mezzi pubblici di superficie ed è facilmente raggiungibile dal traffico automobilistico attraverso Via Venezia

## Consistenze dello stato di fatto

Superficie Territoriale (Fig.14, Mapp. 1073, 2816, 2817, 3117)	2.259 mq
Superficie Lorda Pavimento	Circa 5.800 mq
Superficie Coperta	-





# Piano Regolatore Generale

L'area in oggetto è disciplinata dal PRG approvato con D.C.C. n. 46 del 20 aprile 2009 e successivamente modificato con alcune varianti.

L'area in oggetto è completamente inclusa nella **"Zona soggetta ai meccanismi della perequazione urbanistica"** (Art. 5, NTA PRG) per la quale valgono le seguenti prescrizioni:





## Funzioni insediabili

- Residenza
- Attività sociali assimilabili alla residenza
- Direzionale
- Commerciale

Sono ammessi solo Esercizi di Vicinato ai piani terra, primo e interrato se con parete libera verso l'esterno. Nel caso in cui si individuassero più di due esercizi non dovranno essere previsti ingressi o parcheggi in comune per evitare di ricadere nella casistica del "Parco Commerciale" che non è ammessa.

- Produttivo artigianali
- Turistico - Ricettive



-  Zone soggette ai meccanismi della perequazione urbanistica
-  Struttura insediativa residenziale consolidata
-  Rispetto Fluviale 20 m
-  Rispetto Fluviale 150 m (D. Lgs. 42/2004, art. 142)



# Piano Regolatore Generale

## Parametri ed indici

Indice Perequativo:

Indice Territoriale = 2 mc/mq

Se il fabbricato esistente sarà demolito il volume attuale potrà essere utilizzato in aggiunta a quello generato dall'Indice Territoriale.

Superficie Coperta: Da definire nel Piano Attuativo

Superficie Edificabile  $\leq$  50% Superficie Territoriale

Superficie Pubblica  $\geq$  50% Superficie Territoriale

Altezza massima: da definire nel Piano Attuativo

Distanza Strade e Nuove Costruzioni =  $\frac{1}{2}$  altezza e comunque non inferiore a 5,00 m o allineamento con parere CCE.

Distanza fabbricati = altezza edificio più alto e comunque non inferiore a 10,00 m. Ammessa la costruzione a confine previo progetto unitario assentito dai proprietari interessati.



Area unitaria	2
Destinazione originale	area di espansi
Superficie territoriale (mq)	2.900
Indice perequativo (mc edificabili / mq di superficie territoriale)	2,00
Volume edificabile (mc)	5.800



# Piano Regolatore Generale

## Modalità di intervento

Piano Attuativo obbligatorio

### Standard

Residenziale

Gli spazi pubblici da cedere o convenzionare che dovranno comprendere anche gli standard primari a verde e parcheggio dovranno essere > 50% della Superficie Territoriale. La quota parte da destinare a Parcheggi Pubblici dovrà essere pari ad almeno 5 mq per Ab (Abitante Teorico = 150 mc/Ab).

Potrà essere conteggiata la superficie dello stallo e quella funzionale alla manovra di ingresso/uscita (approssimativamente pari all'area dello stallo stesso).

Direzionale – Commerciale

Da reperire per edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso per la sola parte oggetto dell'intervento.



Superficie Lorda di Pavimento (comprendendo anche i locali non direttamente destinati alla vendita)	Spazi da reperire (*)		
	Complessivi [mq]	Parcheggio effettivo [mq]	Verde [mq]
<b>SLP</b> ≤ 250	1	0,5	0,5
250 < <b>SLP</b> ≤ 1000	1	0,8	0,2
1000 < <b>SLP</b> ≤ 1500	1,5	0,8	0,7
1500 < <b>SLP</b> ≤ 2500	2	1	1
<b>SLP</b> > 2500	2	1,2	0,8

- Medie Strutture di Vendita > 1000 mq (\*)  
1,0 mq parcheggio effettivo ogni mq di SdV
- Medie Strutture di Vendita alimentare e misto > 1000 mq (\*)  
1,8 mq parcheggio effettivo ogni mq di SdV

(\*) Salvo verifica delle dimensioni delle attività commerciali stabilite nei criteri ai sensi della LR 15/2004 approvati con D.C. N. 119 del 26.09.2005.



## **Parcheggi pertinenziali**

### Residenza

Nelle nuove costruzioni o negli edifici ampliati per più del 50% del loro volume, in aggiunta al parametro di 1 mq ogni 10 mc di nuova costruzione, deve essere reperito un ulteriore stallo esterno alla recinzione.

### Direzionale – Commerciale

1 mq ogni 10 mc di nuova costruzione.

.



# Piano Casa

## L.R. 14/2009 e Delibera Comunale - Scaduto

La Regione Veneto ha approvato l'8 Luglio 2009 la legge n.14, "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche".

Questa legge è stata aggiornata dalla LR 13/2011 ed è stata recepita, con alcune modifiche dal Comune di Schio con la Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 2011.

Ai sensi di queste disposizioni, fino al 30 Novembre 2013, esiste la possibilità di convertire l'immobile con **destinazione**:

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Artigianato di servizio (solo se compatibile con la residenza)

senza incorrere nei meccanismi della perequazione.

### Potenzialità edificatoria

Se il fabbricato non sarà demolito:

- Il volume (per gli edifici ad uso residenziale) o la superficie coperta (per gli edifici ad uso diverso) potranno essere ampliati del 20% e questa percentuale potrà essere incrementata fino a raggiungere il 30% o il 35% se saranno raggiunte specifiche prestazioni energetiche.

- L'ampliamento dovrà essere realizzato in aderenza al fabbricato esistente o utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente. Solo qualora non risulti possibile o comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente potrà essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato.

Se l'edificio sarà demolito:

Il volume (per gli edifici ad uso residenziale) o la superficie coperta (per gli edifici ad uso diverso) potranno essere ampliati del 40%.

La percentuale del 40% potrà essere elevata al 50% nel caso in cui l'intervento:

- comporti una ricomposizione planivolumetrica con forme architettoniche diverse da quelle esistenti comportanti la modifica dell'area di sedime e delle sagome degli edifici originari;
- sia oggetto a Piano Attuativo.





# Piano Casa

## L.R. 14/2009 e Delibera Comunale - Scaduta

### Modalità attuative

#### - Piano Attuativo

- **Titolo Abilitativo semplice** corredato da **Atto Unilaterale d'Obbligo** con il quale la proprietà si impegna per sé, aventi e danti causa e a tempo indeterminato a:
  - accettare espressamente senza riserve e condizioni, la presente disciplina;
  - rinunciare ad ogni effetto al volume di perequazione previsto dal PRG correlato all'area di proprietà ricadente nell'ambito della perequazione stessa;
  - realizzare a proprio carico d'oneri e spese tutte le necessarie opere di urbanizzazione ai sensi di legge;
  - consentire il collegamento delle opere di urbanizzazione realizzate dal richiedente, con quelle che saranno realizzate successivamente in attuazione del PUA per l'ambito di perequazione in cui ricade l'intervento, qualora tale collegamento sia funzionale alle esigenze degli enti gestori di pubblici servizi;
- a presentare una delle tre obbligazioni di seguito riportate:

- a. richiesta di variante al PRG per l'esclusione dell'immobile oggetto di intervento dall'ambito di perequazione;
- b. istanza di esclusione dall'ambito del PUA previsto dal PRG se compatibile con la modifica del 10% del perimetro ai sensi art. 27 L.R. 61/85;
- c. sottoscrivere, senza condizione alcuna, gli elaborati necessari per la formazione futura del PUA che, per tali proprietà, prenderà atto dell'intervento realizzato ai sensi della presente disciplina. In ogni caso di non opporsi all'attuazione del PUA così come sarà approvato in futuro dal Comune, rinunciando ad ogni indennizzo, ristoro o beneficio conseguente alla sua attuazione.

### Standard urbanistici

#### Residenza

Parcheggi : 5,00 mq per Abitante

Verde : 8,00 mq per Abitante

(Abitante Teorico = 150 mc/Ab)

nota: la L.R. 11/2004 prevede 30 mq/Ab



# Piano Casa

## L.R. 14/2009 e Delibera Comunale - Scaduta

Potrà essere conteggiata la superficie dello stallo e quella funzionale alla manovra di ingresso/uscita (approssimativamente pari all'area dello stallo stesso).

### Direzionale – Commerciale

Da reperire per edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso per la sola parte oggetto dell'intervento.

Superficie Lorda di Pavimento (comprendendo anche i locali non direttamente destinati alla vendita)	Spazi da reperire (*)		
	Complessivi [mq]	Parcheggio effettivo [mq]	Verde [mq]
SLP ≤ 250	1	0,5	0,5
250 < SLP ≤ 1000	1	0,8	0,2
1000 < SLP ≤ 1500	1,5	0,8	0,7
1500 < SLP ≤ 2500	2	1	1
SLP > 2500	2	1,2	0,8

- Medie Strutture di Vendita > 1000 mq (\*)  
1,0 mq parcheggio effettivo ogni mq di SdV
- Medie Strutture di Vendita alimentare e misto > 1000 mq (\*)  
1,8 mq parcheggio effettivo ogni mq di SdV

(\*) Salvo verifica delle dimensioni delle attività commerciali stabilite nei criteri ai sensi della LR 15/2004 approvati con D.C. N. 119 del 26.09.2005.

### **Parcheggi pertinenziali**

#### Residenza

Nelle nuove costruzioni o negli edifici ampliati per più del 50% del loro volume, in aggiunta al parametro di 1 mq ogni 10 mc di nuova costruzione, deve essere reperito un ulteriore stallo esterno alla recinzione.

#### Direzionale – Commerciale

1 mq ogni 10 mc di nuova costruzione



# Piano Casa

## L.R. 14/2009 e Delibera Comunale - Scaduta

Potrà essere conteggiata la superficie dello stallo e quella funzionale alla manovra di ingresso/uscita (approssimativamente pari all'area dello stallo stesso).

### Direzionale – Commerciale

Da reperire per edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso per la sola parte oggetto dell'intervento.

- Medie Strutture di Vendita > 1000 mq (\*)  
1,0 mq parcheggio effettivo ogni mq di SdV
- Medie Strutture di Vendita alimentare e misto > 1000 mq (\*)  
1,8 mq parcheggio effettivo ogni mq di SdV

(\*) Salvo verifica delle dimensioni delle attività commerciali stabilite nei criteri ai sensi della LR 15/2004 approvati con D.C. N. 119 del 26.09.2005.

### **Parcheggi pertinenziali**

#### Residenza

Nelle nuove costruzioni o negli edifici ampliati per più del 50% del loro volume, in aggiunta al parametro di 1 mq ogni 10 mc di nuova costruzione, deve essere reperito un ulteriore stallo esterno alla recinzione.

#### Direzionale – Commerciale

1 mq ogni 10 mc di nuova costruzione

Superficie Lorda di Pavimento (comprendendo anche i locali non direttamente destinati alla vendita)	Spazi da reperire (*)		
	Complessivi [mq]	Parcheggio effettivo [mq]	Verde [mq]
SLP ≤ 250	1	0,5	0,5
250 < SLP ≤ 1000	1	0,8	0,2
1000 < SLP ≤ 1500	1,5	0,8	0,7
1500 < SLP ≤ 2500	2	1	1
SLP > 2500	2	1,2	0,8



# Piano Casa

L.R. 32/2013 – Fino al 10 maggio 2017

---

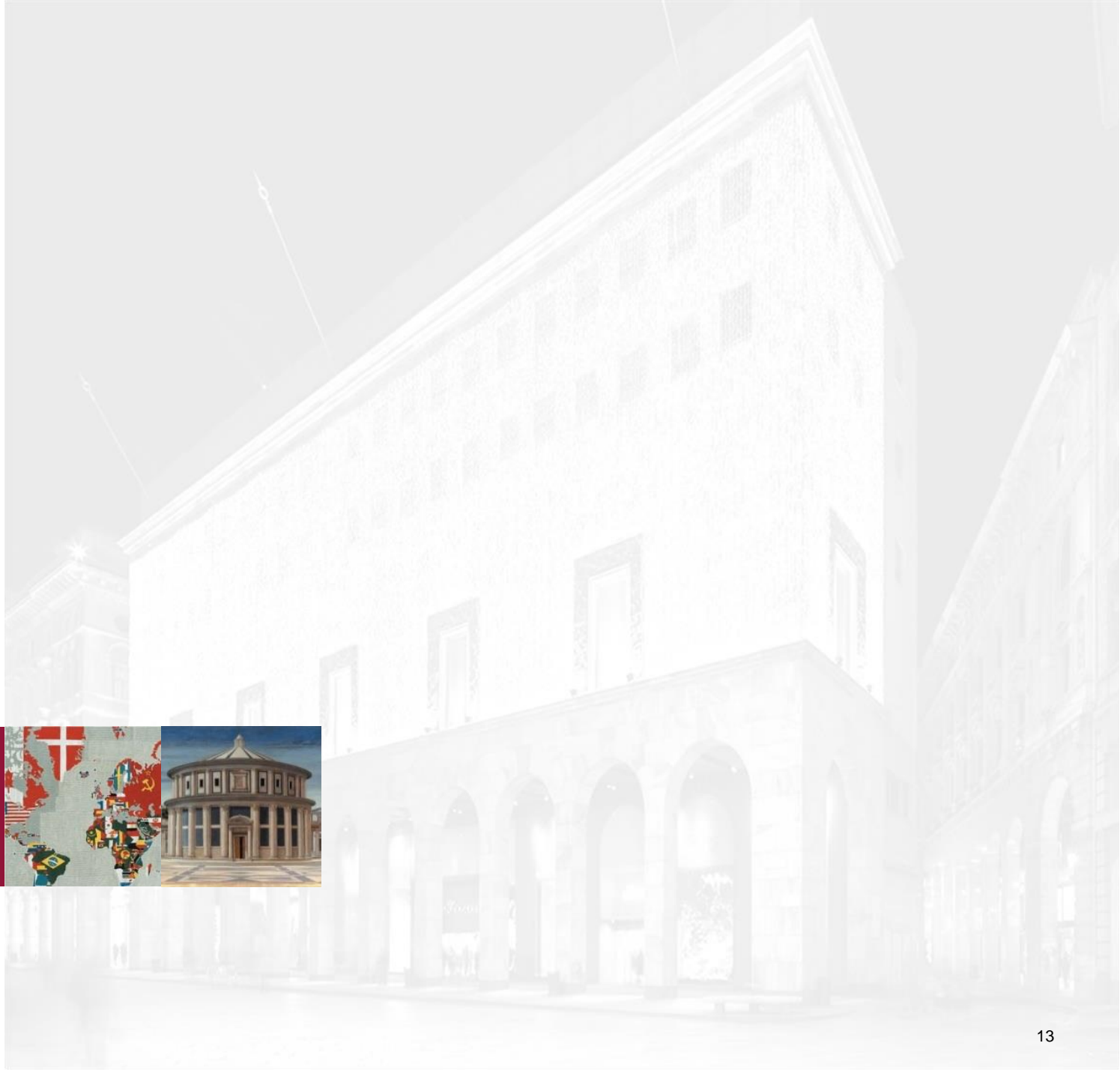
Possibilità di demolizione e ricostruzione con interventi finalizzati al perseguimento degli attuali standard qualitativi architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali, purché gli edifici siano situati **in zona territoriale omogenea propria**, può avvenire anche parzialmente e può prevedere incrementi del volume o della superficie:

- a) fino al 70 %, qualora per la ricostruzione vengano utilizzate tecniche costruttive che portino la prestazione energetica dell'edificio alla corrispondente classe A;
- b) fino all'80 %, qualora l'intervento comporti l'utilizzo delle tecniche costruttive di cui alla legge regionale 9 marzo 2007, n. 4 "Iniziative ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile".

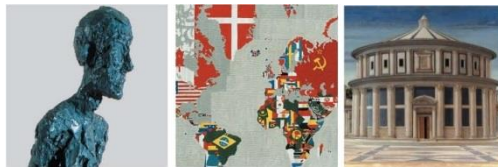
La nuova destinazione sia consentita dalla disciplina edilizia di zona.







[www.idealimit.it](http://www.idealimit.it)



ALBERTO GIACOMETTI | Man Walking (Version I), 1960

ALIGHIERO BOETTI | Mappa del Mondo, 1960

PIERO DELLA FRANCESCA | Veduta di Città Ideale

## **IDeA FIMIT sgr**

Via Mercadante 18 00198 Roma

T. (+39) 06 681631 F. (+39) 06 68192090

Via Brera 21 20121 Milano

T. (+39) 02 725171 F. (+39) 02 72021939