

Elaborato D/02

COMUNE DI SCHIO
PROVINCIA DI VICENZA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO D1.28
STABILIMENTI EX LANEROSI

Committente: IMMOBILI E PARTECIPAZIONI S.R.L.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Novembre 2023

Il Progettista

Dott. Ing. Gian Domenico Cazzola

I N D I C E

TITOLO I - CONTENUTO DEL PIANO	PAGINA
ART. 1 - OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE	3
ART. 2 - DEFINIZIONI	3
ART. 3 - ARTICOLAZIONE DEL PIANO	3
 TITOLO II - NORME DI CARATTERE GENERALE	
ART. 4 - DESTINAZIONI D'USO	4
ART. 5 - UNITÀ MINIME D'INTERVENTO	4
 TITOLO III - AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE	
ART. 6 - SUDDIVISIONE DEGLI SPAZI E PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	5
ART. 7 - VIABILITÀ	6
ART. 8 - AREE DI DOTAZIONE URBANA A STANDARD	7
ART. 9 - ACCESSI CARRAI	7
ART. 10 - AREE PER SERVIZI DESTINATI A VERDE	7
ART. 11 - RETI DI SOTTOSERVIZIO	7
ART. 12- COMPATIBILITA' IDRAULICA	8
 TITOLO IV - NORME EDILIZIE	
ART. 13 – LOTTI PRIVATI	8
ART. 14 - DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA DEGLI EDIFICI	8
ART. 15 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI	8
ART. 16 - TITOLI ABILITATIVI EDILIZI - AGIBILITÀ	9
ART. 17- QUALITÀ ARCHITETTONICA, INSERIMENTO AMBIENTALE, CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI	9
ART. 18 - RECINZIONI	10
ART. 19 - AREE A VERDE PRIVATO	11
ART. 20 - DEMOLIZIONI	11

TITOLO I CONTENUTI DEL PIANO

ART. 1 - OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE

1.1 Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA o "Norme") definiscono le procedure di attuazione, le prescrizioni, gli standard, gli indirizzi di progettazione, del Piano "Stabilimenti ex Lanerossi", redatto ai sensi degli artt. 19, 20 e 21 della legge regionale 23 aprile 2004, n.11.

1.2 Gli indici e i parametri edificatori da rispettare sono quelli previsti dalle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano degli Interventi (PI).

1.3 Le Norme hanno validità all'interno del perimetro di delimitazione del Piano come individuato negli elaborati grafici di Piano che interessa una superficie privata di mq 318.433.

1.4 Il Piano descrive anche le opere di urbanizzazione da realizzare in aree di proprietà comunale esterne all'ambito di Piano (Aree Integrative), necessarie al fine di realizzare la connessione del Piano con la viabilità esistente. La progettazione, la conseguente necessaria validazione del progetto esecutivo e la realizzazione di tali aree devono conformarsi a quanto stabilito dalla normativa per le Opere Pubbliche.

ART. 2 – DEFINIZIONI

Ai fini delle presenti norme si intende per:

- "Piano": il Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata della *zona territoriale omogenea di completamento D1.28*, denominato *Stabilimenti ex Lanerossi*, a destinazione industriale, artigianale e commerciale, redatto in conformità al PI;

- "Piano degli Interventi" ("PI"): il Piano degli Interventi del comune di Schio, approvato con Delibera del C.C. N.13 del 25 Marzo 2019;

- "Unità Minima di Intervento" ("UMI"): la porzione di Piano come individuata nella tavola B/02, funzionalmente autonoma e autosufficiente, definibile anche "LOTTO" ai sensi del D.Lgs 36/2023 Art. 14 comma 9, nella quale deve essere realizzato un intervento di infrastrutturazione ed edificazione compiuto, seppure coordinato nel disegno complessivo del Piano. Le dimensioni dell'ambito del Piano, eccezionalmente rilevanti, richiedono di programmare l'attuazione delle diverse UMI in modo differito nel tempo.

- "Qualità architettonica": l'esito di un coerente e funzionale sviluppo progettuale, architettonico, urbanistico e paesaggistico che rispetti i principi di utilità e funzionalità, con particolare attenzione all'impatto visivo sul territorio, alla sostenibilità energetica ed ecologica, alla qualità tecnologica dei materiali e delle soluzioni adottate, in un percorso di valorizzazione culturale e identitaria degli interventi privati e degli spazi urbani.

ART. 3 – ARTICOLAZIONE DEL PIANO

3.1 In continuità con i criteri che hanno guidato lo sviluppo della circostante zona industriale, le presenti Norme assumono il ruolo di "*Regole-Quadro*", da approfondire, in funzione delle particolari caratteristiche e finalità che distinguono le singole UMI, in occasione della presentazione della documentazione rivolta alla formazione del titolo abilitativo edilizio alla realizzazione delle relative opere di urbanizzazione.

In conformità alle disposizioni del P.I. il progetto urbanistico del Piano indica:

- le aree destinate a standard (verde e parcheggio);
- la viabilità interna, i percorsi pedonali, i percorsi ciclabili;
- la sistemazione e le piantumazioni delle aree destinate a verde;
- le aree in cui è prevista l'edificazione privata;
- il massimo inviluppo dei fabbricati;

rinviano, per le parti pubbliche e private, la precisa quantificazione delle superfici e la definizione dei particolari costruttivi al momento della presentazione della documentazione finalizzata alla formazione del

titolo abilitativo edilizio alla realizzazione delle relative opere di urbanizzazione.

3.2 La progettazione urbanistica ed edilizia delle UMI si conforma agli indirizzi del Piano e garantisce l'indipendenza funzionale di ogni UMI e l'adeguatezza degli interventi alle destinazioni d'uso previste.

TITOLO II

NORME DI CARATTERE GENERALE

ART. 4 – DESTINAZIONI D'USO

4.1 All'interno del Piano è sempre ammessa la realizzazione di edifici aventi destinazione produttiva (industriale, artigianale) e medie strutture di vendita con settore a grande fabbisogno di superficie, come disciplinato dal PI, quest'ultime soggette a convenzione con il comune.

L'utilizzo abitativo è limitata all'abitazione del custode secondo quanto disposto dalle NTO del PI per le zone territoriali omogenee *D - produttive*.

4.2 Ai sensi degli articoli 29 e 30 delle Norme Tecniche Attuative del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (NTA del PTCP), è fatto divieto all'insediamento di Industrie a Rischio Incidente Rilevante (RIR).

4.3 Nei lotti specificamente indicati in cartografia sono altresì ammesse la destinazione commerciale, direzionale e di servizio.

4.4 Quanto alla destinazione commerciale, nel rispetto della normativa sovraordinata:

- è possibile l'insediamento di attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio in forma di media struttura di vendita con superficie di vendita fino a mq 1.500, allocate secondo quanto indicato nella Tavola B/01 – "Planivolumetrico":
- è possibile l'insediamento di "Medie Strutture con settore a grande fabbisogno di superficie" per i settori: mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili, legnami, come previsto dalle NTO del PI Art.2.6 Tab. 2.E; le autorizzazioni sono però subordinate alla stipula di apposita Convenzione con l'Amministrazione Comunale.

ART. 5 – UNITÀ MINIME D'INTERVENTO

5.1 Nella *Tavola B/02 – "Unità Minime di Intervento"* sono identificate:

- a) quattro Unità Minime di Intervento (UMI 1, 2, 3 e 4), in ognuna delle quali il processo attuativo deve avvenire unitariamente sia per quanto attiene le sistemazioni generali, sia per quanto attiene la definizione degli elementi di finitura degli spazi pubblici e/o di uso pubblico;
- b) due Unità Minime di Intervento (UMI 5 e 6) prive di opere di urbanizzazione, funzionalmente aggregate rispettivamente alla UMI 2 e alla UMI 1, la cui edificazione è subordinata al completamento delle dotazioni urbane dell'UMI a cui sono collegate, nonché al parere favorevole della conferenza di servizi in esito al procedimento di bonifica/messa in sicurezza attualmente in corso all'interno delle stesse e/o ad altre specifiche prescrizioni emesse dagli Enti competenti nel percorso approvativo del PUA.

5.2 Qualora in una delle UMI 1, 2, 3 e 4 vengano realizzate aree a standard della dotazione urbana (verde e parcheggio) in quantità eccedente il minimo di legge, l'eccedenza può essere computata a favore delle UMI successive.

5.3 Le opere di urbanizzazione indicate negli elaborati del Piano sono realizzate in base a più titoli abilitativi edilizi, ognuno riguardante i progetti esecutivi di tutte le opere di urbanizzazione e le dotazioni urbane di una singola UMI. Le opere fuori ambito di PUA sono regolate secondo quanto espresso all'art. 1 comma 4.

5.4 Il progetto esecutivo dell'intervento comprende:

- Relazione sulla positiva verifica del rispetto delle indicazioni di Piano;
- elaborati tecnici necessari in ragione delle opere di urbanizzazione previste nell'UMI;

- computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione dell'UMI;
- capitolato d'appalto;
- quadro economico;
- pareri degli Enti sovraordinati coinvolti nelle procedure;
- approfondimenti progettuali per la definizione dei particolari costruttivi dell'UMI secondo gli obiettivi dell'art. 3 comma 1, dell'art. 10 comma 1 e le disposizioni degli artt. 17 (omogeneità delle mascherature dell'impiantistica in copertura) e 18 (uniformità delle recinzioni).

Inoltre, secondo quanto stabilito nella convenzione generale:

- calcolo della polizza fideiussoria di ogni UMI e modalità di riduzione e svincolo della stessa;
- quantificazione dello scomputo oneri nei singoli lotti;
- quantificazione della superficie fondiaria con il conseguente calcolo della superficie minima destinata a standard (parcheggi e verde) della dotazione urbana;
- esatta quantificazione e individuazione delle aree che costituiscono:
 - dotazione urbana (verde, parcheggi, ecc.);
 - viabilità;
- quantificazione della superficie coperta prevista nell'UMI ai fini della determinazione del relativo 50% che determina la possibilità di cessione aree e opere;

5.5 L'urbanizzazione dell'UMI 1 è preventiva all'attuazione delle altre UMI, il cui successivo ordine di realizzazione è invece rimesso alla libera scelta della Ditta Attuatrice, salvo il rispetto dei contenuti complessivi del Piano. È facoltà della Ditta Attuatrice accorpate due o più UMI presentando un unico titolo abilitativo edilizio per tutte le opere di urbanizzazione delle UMI accorpate.

5.6 Deve sempre essere garantita l'assenza di interferenze tra i lavori da eseguire e le opere già realizzate (compresi infrastrutture e sottoservizi esistenti). A tal fine il Progetto di ogni UMI dovrà prevedere un proprio "*Piano Generale delle demolizioni e cantierizzazioni*", atto a dimostrare le modalità di procedimento e funzionamento dei lavori con quanto eventualmente già realizzato nelle UMI attuate in precedenza, comprese le condizioni di sicurezza e fluidità di traffico non afferente alla specifica UMI laddove intercettato, nonché la buona manutenzione e il massimo rispetto possibile delle aree verdi che, se utilizzate per necessità di cantiere, dovranno essere oggetto di specifica *Relazione di corretto ripristino* in sede di collaudo. Nel "*Piano Generale delle demolizioni e cantierizzazioni*" possono essere incluse porzioni di altre UMI per garantire sicurezza, fluidità e buon funzionamento di cantiere.

TITOLO III

AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART. 6 – SUDDIVISIONE DEGLI SPAZI E PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

6.1 Il Piano individua l'insieme delle aree e delle opere destinate alla realizzazione dell'urbanizzazione primaria come indicate negli elaborati di progetto, nel rispetto dei rapporti minimi tra spazi destinati all'edificazione e spazi di dotazione urbana (verde e parcheggi), previsti dalla normativa.

6.2 Le aree di dotazione urbana saranno trasferite dalla Ditta Attuatrice al Comune di Schio,

6.3 6.3 Le presenti Norme e i contenuti del Piano **sono da intendersi prescrittivi** in particolare per quanto attiene:

- l'assetto generale della viabilità interna e relativi innesti sulla viabilità esistente;
- il sistema generale dei percorsi pedonali e ciclabili;
- il sistema generale di distribuzione/ubicazione degli spazi della dotazione urbana;
- la percezione paesaggistica verso la catena montuosa come documentata negli elaborati di PUA, in

particolare in corrispondenza dell'asse viario centrale, come evidenziato nei render con vista da Est verso Ovest e in corrispondenza di via Maestri del Lavoro nel render con vista da Sud verso Nord;

- la sistemazione della fascia a verde a nord, lungo via dell'Industria fino a via L. Dalla Via;
- la sistemazione della fascia a verde a sud, lungo via Maestri del Lavoro.

6.4 Le presenti Norme e i contenuti del Piano **non sono prescrittivi** nei confronti della realizzazione delle opere di urbanizzazione per quanto riguarda:

- le quote altimetriche delle strade, dei parcheggi e dei piazzali degli edifici; tali contenute variazioni rispetto alle quote di progetto indicate nel Piano devono dimostrare di non compromettere la percezione del paesaggio documentata nei render;
- l'ubicazione del percorso ciclo pedonale "Nord-Est", il cui tracciato potrà essere traslato, ma non spezzato, in presenza di specifiche esigenze insediative, purché non ne venga compromessa la continuità;
- Contenute modifiche e/o miglioramenti al progetto generale delle opere di urbanizzazione, nonché l'ubicazione e il dimensionamento delle reti dei sotto servizi, potranno essere inseriti nei Progetti Esecutivi delle opere di urbanizzazione delle UMI ed essere autorizzati senza necessità di Variante al Piano purché preventivamente condivisi dagli Uffici comunali e dai Soggetti gestori delle reti, salvo pareri normativamente dovuti di Enti sovraordinati.

ART. 7 – VIABILITÀ

7.1 La progettazione dei collegamenti al tessuto urbano esistente, su aree di proprietà comunale confinanti con l'ambito di Piano (Aree Integrative), deve essere funzionale al miglioramento della fluidità del traffico e dell'offerta di quantità e qualità di aree per la sosta.

A tal fine dovrà essere presentato autonomo progetto:

- Per la realizzazione della nuova rotatoria su via L. Cazzola, intervento che comprende anche la riorganizzazione dell'area integrativa a parcheggio comunale esistente con l'inserimento del nuovo tratto di collegamento tra la rete viabilistica comunale principale esistente e quella di progetto del PUA, migliorando nel contempo, anche le connessioni con altra viabilità presente in loco.

Il Parcheggio pubblico esistente sarà ottimizzato migliorandone i percorsi interni e la connessione con la rete infrastrutturale, la capienza, la funzionalità, la dislocazione in modo che sia fruibile sia alle auto che ai mezzi pesanti e col verde pubblico circostante, ugualmente qualificato.

- Per l'esecuzione dei collegamenti tra le reti di servizio esistenti e l'area della UMI 1;

Tale progetto, contestuale al progetto dell'UMI1, dovrà essere validato, autorizzato con adeguato Atto Abilitativo Edilizio e verrà gestito con specifico Appalto.

Dovranno essere inoltre presentati i progetti:

- per il miglioramento del traffico in corrispondenza della rotatoria tra via L. Dalla Via e via L. Cazzola, con la creazione di una corsia preferenziale sostenuta sia dall'allargamento di un tratto di via L. Dalla Via che permetta anche la separazione fisica fra sensi di marcia senza interrompere la pista ciclabile esistente, sia dal ripristino senza diminuzione degli stalli dell'area a parcheggio pubblico di proprietà comunale su via L. Cazzola, senza rinunciare alla qualità ambientale del verde pubblico esistente;
- per il miglioramento dell'immissione di via Veneto su via dell'Industria

entrambi da gestire con specifico Appalto;

7.2 Qualora la progettazione dei collegamenti al tessuto urbano esistente all'esterno dell'area di Piano (Aree Integrative) intercetti accessi carrai o altri diritti di terzi, il progetto delle opere di urbanizzazione relativo a tali aree esterne dovrà prevedere adeguate soluzioni che garantiscano sicurezza del transito nelle manovre di entrata/uscita anche in relazione alla conformazione degli spazi privati e sarà sottoscritto per accettazione da terzi interessati.

ART. 8 – AREE DI DOTAZIONE URBANA A STANDARD

8.1 I progetti delle singole UMI prevedono la realizzazione delle aree destinate a standard della dotazione primaria a parcheggio e verde, come indicate nella *Tavola B/01 "Planivolumetrico"* del Piano.

8.2 Le dotazioni urbane eccedenti la quantificazione minima fissata dall'art.2.5 delle NTO del PI (10% della superficie fondiaria) potranno essere mantenute in proprietà della Ditta Attuatrice quali parcheggio e verde privati, con possibilità di utilizzarli come spazi funzionali alle attività commerciali/direzionali.

8.3 Nei lotti delle attività terziarie e commerciali, i parcheggi pertinenziali saranno reperiti all'interno del rispettivo lotto; gli spazi a verde saranno reperiti lungo i confini esterni del PUA (come indicato nel *Planivolumetrico*) e all'interno del lotto, in base alle previsioni del progetto edilizio.

8.4 I parcheggi privati di cui alla legge 122/89 saranno reperiti all'interno del lotto di pertinenza.

ART. 9 – ACCESSI CARRAI

9.1 Gli accessi carrai, individuati nella *Tavola B/01* del Piano, hanno carattere indicativo; potranno essere oggetto di modifica in funzione delle reali esigenze purché non in contrasto con la funzionalità delle opere previste nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione della UMI e previo adeguato approfondimento in sede di presentazione del progetto edilizio, su parere favorevole del Servizio Viabilità e senza riduzione di posti auto minimi dovuti per legge sulla pubblica via.

ART. 10 – AREE PER SERVIZI DESTINATI A VERDE

10.1 L'elaborato "*Piano del Verde*" (*Relazione e Tavola B/04 – "Piano del Verde"*) detta i criteri generali per la realizzazione delle aree a verde pubblico, criteri che verranno approfonditi e resi esecutivi in sede di progettazione delle singole UMI, in accordo con le prescrizioni emesse dagli Enti sovracomunali nei procedimenti di competenza.

10.2 La *Tavola B/01 "Planivolumetrico"* prevede un'area a verde nel perimetro nord dell'ambito, lungo Via dell'Industria (Area Verde Nord) e un'area a verde nel perimetro sud, lungo Via Maestri del Lavoro (Area Verde Sud). La progettazione delle due aree è finalizzata ad ottenere una quinta vegetazionale di mitigazione del costruito e di valorizzazione del paesaggio con funzioni anche di connessione ecologica.

Le piantumazioni previste nell'Area Verde Nord (lungo via dell'Industria) e nell'Area Verde Sud (lungo la strada e nell'area del boschetto) dovranno venire attuate preventivamente al fine di garantire anticipatamente lo sviluppo della nuova cortina verde con funzione di mitigazione nella fase di edificazione dei nuovi volumi.

10.3 Nelle singole UMI, la progettazione delle aiuole verdi e delle piantumazioni collocate lungo i due assi centrali cardinali di connessione (N/S e E/W), garantisce la realizzazione di una trama continua di percorrenza, completa le funzioni di connessione ecologica e assolve a quelle estetiche-ornamentali di ombreggiamento, nel rispetto della percezione del paesaggio.

10.4 In fase di realizzazione è possibile procedere con variazioni nel tipo e nella disposizione delle essenze arboree, senza che ciò comporti la necessità di una nuova autorizzazione, purché le modifiche siano coerenti con le prescrizioni emesse dagli Enti sovra-comunali nei procedimenti di competenza e previo parere del Servizio Ambiente del Comune di Schio.

10.5 Nella scelta degli arredi è preferito l'utilizzo di materiali prodotti da riciclati.

ART. 11 – RETI DI SOTTOSERVIZIO

11.1 Il Piano prevede la realizzazione, nelle singole UMI, di tutte le reti di sottoservizio necessarie alla edificazione delle UMI, compresi i collegamenti alla rete principale e gli allacci alle singole utenze.

11.2 In sede di progettazione delle singole UMI verranno definiti i tracciati e i particolari costruttivi di tutte le reti, secondo le indicazioni degli Soggetti erogatori dei servizi e in accordo con le prescrizioni emesse dagli Enti sovracomunali nei procedimenti di competenza.

11.3 La rete di illuminazione pubblica nella viabilità interna e nelle piste ciclabili dovrà prevedere l'impiego di

corpi illuminanti a basso consumo energetico e provvisti di sistemi adattativi sia per annullare il flusso luminoso verso l'alto (nel rispetto di quanto previsto dalla Legge R.V. 07/08/2009 n.17), sia per ridurre e possibilmente azzerare il flusso luminoso nelle ore notturne in assenza di passaggio.

ART. 12 COMPATIBILITA' IDRAULICA

12.1 La Valutazione di Compatibilità Idraulica certifica il mantenimento dell'invarianza idraulica della zona. In merito alle opere di urbanizzazione afferenti l'invarianza idraulica si precisa che la superficie scolante del PUA è stata funzionalmente divisa in due parti: Zona Nord e Zona Sud

l'afflusso proveniente dalla Zona Nord confluisce nel canale collettore comunale con una portata massima pari a 3,16 /mc sec, garantita con specifica bocca tassata che non consenta maggiori apporti;
l'afflusso proveniente dalla Zona Sud confluisce nella Roggia Maestra con portata limitata al valore costante di 3 l/s*ha, tramite manufatto sfioratore e Bacino di Laminazione della capacità di 9.800 mc.

12.2 per i parametri qualitativi delle acque di dilavamento/prima pioggia, si dovrà fare riferimento a quanto disposto dal Piano di Tutela delle Acque approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale Veneto N.107 del 5/11/2009, e all'art. 39 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano di Tutela delle Acque, Linee guida Applicative, approvate con Deliberazione della Giunta Regionale Veneta N. 80 del 27/01/2011.

TITOLO IV NORME EDILIZIE

ART.13 – LOTTI PRIVATI

12.1 I lotti a destinazione artigianale - industriale sono distribuiti lungo una griglia di base con possibilità di unire due o più lotti al fine di soddisfare le diverse esigenze delle attività che si insedieranno.

12.2 I lotti a destinazione commerciale - direzionale possono essere frazionati e/o accorpati con modifica della superficie, in funzione delle richieste delle attività che si insedieranno.

12.3 Modifiche nell'attribuzione della destinazione d'uso dei lotti, scelte comunque fra quelle previste dal Piano, saranno soggette a:

- verifica delle quantità di standard della dotazione urbana con l'eventuale reperimento delle superfici mancanti;
- reperimento degli spazi (verde, parcheggio, ecc.) afferenti, se richiesti;
- adeguamento degli oneri dovuti;

senza comportare necessità di variante al Piano.

ART.14 - DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA DEGLI EDIFICI

Nella TAV. B/01 "Planivolumetrico" è indicata la dislocazione di massima degli edifici.

La forma e la disposizione planimetrica dei volumi è puramente indicativa, mentre l'assetto finale è demandato ai progetti edilizi.

La distanza minima dalle strade è pari a m 10.00.

La distanza dai confini privati è pari all'altezza del fabbricato con un minimo di m 8.00.

ART.15 – ALTEZZA DEGLI EDIFICI

15.1 Al fine di garantire l'obiettivo della percezione paesaggistica dell'arco montuoso, le altezze massime degli edifici indicate nelle previsioni planivolumetriche del Piano e nelle presenti norme sono riferite all'altezza complessiva del fabbricato e di ogni ulteriore struttura, impianto e/o loro mascheratura posti sopra la copertura, misurata dalla quota media della strada prospiciente il lotto.

15.2 In applicazione di quanto stabilito dal comma 1 let. a) dell'art. 3.5.1. delle NTO del PI, in tutti i lotti, ad eccezione dei lotti L.01 e L.03, è ammessa un'altezza massima **fino** a m 13.00, in ragione della dimostrata

invarianza della percezione paesaggistica della catena montuosa contenuta negli elaborati render del Piano, con riferimento a tale altezza.

15.3 Nei Lotti L.01 e L.03, dove sono ubicati edifici aventi destinazione commerciale, direzionale e per servizi, è ammessa un'altezza massima fino a m 10.00, in ragione della dimostrata invarianza della percezione paesaggistica della catena montuosa contenuta negli elaborati render del Piano, con riferimento a tale altezza.

15.4 Nel Lotto L.02 l'altezza massima degli edifici è riferita alla quota della strada posta a Nord, in corrispondenza dell'ingresso al lotto.

15.5 La porzione del Lotto L.32 posta nell'angolo sud/ovest verso la pubblica via, come rappresentata nel Planivolumetrico, deve intendersi di profondità minima non inferiore a 20 m e con altezza massima limitata a m 8.00;

ART 16 – TITOLI ABILITATIVI EDILIZI - AGIBILITÀ

16.1 I titoli abilitativi relativi ai singoli interventi edilizi saranno rilasciati successivamente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione dell'UMI di riferimento, anche se queste si trovassero ancora in fase di realizzazione.

16.2 Nessun edificio potrà essere usato o ritenuto agibile qualora risultasse carente di uno o più delle opere di urbanizzazione e/o infrastrutture previste dal titolo abilitativo edilizio per le opere di urbanizzazione dell'UMI cui appartiene.

16.3 L'agibilità degli edifici realizzati e in ogni caso l'uso degli stessi, sono subordinati all'avvenuto favorevole collaudo delle opere di urbanizzazione primaria dell'UMI. Dovranno risultare completamente eseguiti e collaudati i sottoservizi a rete interessanti la specifica costruzione e dovrà ritenersi regolare, sufficiente ed adeguato lo stato di avanzamento delle opere come risultanti da preventivo apposito collaudo parziale del Collaudatore in corso d'opera.

ART. 17 - QUALITÀ ARCHITETTONICA, INSERIMENTO AMBIENTALE, CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

17.1 Oltre a quanto stabilito dal Regolamento Edilizio Comunale vigente e all'adeguamento alle prescrizioni emesse dagli Enti sovracomunali nei procedimenti di competenza, per tutti i fabbricati, sono stabilite le seguenti norme di edificazione, da riprendere con maggiore definizione alla presentazione del titolo abilitativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di ogni UMI:

- a) ai fini paesaggistici dell'area e in considerazione della sua importanza storica, ogni intervento di costruzione o di sistemazione degli spazi aperti dovrà connotarsi per "qualità architettonica", come definita dalle NTO del P.I. art.2
- b) nei nuovi edifici, sia commerciali che produttivi, pur garantendo i necessari criteri di visibilità e di riconoscibilità, l'elevata qualità progettuale dei nuovi manufatti dovrà essere perseguita mediante un adeguato studio dell'inserimento sia dal punto di vista morfologico che delle finiture e delle cromie.
- c) I colori degli edifici dovranno essere scelti al fine di mitigare le dimensioni considerevoli dei volumi previsti prediligendo colori opachi e attenuati, indicativamente sui toni scuri e senza effetti riflettenti, al fine di ottenere una lettura omogenea della lottizzazione senza elementi di accento
- d) Sul fronte Sud, maggiormente legato alle viste panoramiche si deve perseguire una conformazione unitaria del comparto garantendo la predominanza di larghe vedute senza presenze che causino disturbo e interferenza.
- e) i prospetti degli edifici verso via dell'Industria e via Maestri del Lavoro dovranno avere lo stesso livello di qualità progettuale di quelli rivolti verso il viale principale interno;
- f) è obbligatoria la mascheratura di strutture, macchinari e/o impianti per climatizzazione e trattamento aria posti sul tetto degli edifici; tale tipologia costruttiva, da precisare per ogni UMI, sarà

preferibilmente simile per tutti gli interventi edilizi riguardanti i fabbricati con medesima destinazione d'uso all'interno di una stessa UMI e verrà specificata nel titolo abilitativo all'intervento edilizio privato;

- g) negli edifici commerciali-direzionali la qualità architettonica va perseguita anche attraverso:
- a. la realizzazione di zone porticate verso gli spazi ad uso collettivo di particolare significato, in coerenza con quanto disposto dall'art. 3.5.1 delle NTO del PI;
 - b. potrà essere proposta la realizzazione, anche parziale, di coperture a "giardino pensile" con essenze vegetali vive;
- h) i piani interrati potranno essere autorizzati solo previa Relazione idraulica asseverata atta a dimostrare le caratteristiche idrogeologiche del terreno nello specifico lotto e i sistemi adottati per evitare allagamenti, sollevando esplicitamente il Comune da eventuali danni attribuibili a tali eventi;
- i) il contenimento dell'esposizione al gas Radon negli edifici deve essere effettuato nel rispetto di quanto indicato dalla Normativa vigente: Art. 54 PATI (22/07/2022) e Art. 166 REC del Comune di Schio (agg.to 27/06/2011).
- j) In ogni lotto dovrà essere realizzata una idonea vasca che consenta la raccolta delle acque meteoriche provenienti dalla copertura dell'edificio da utilizzare per uso irriguo o per l'impianto di risciacquo dei servizi igienici o per altri usi non potabili e compatibili;
- k) In ogni lotto dovrà inoltre essere realizzato un sistema di accumulo delle acque meteoriche, provenienti dalle coperture e dai piazzali il cui volume, in base a quanto previsto dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica, verrà dimensionato in funzione della superficie fondiaria del lotto secondo la seguente relazione: $\text{Volume invaso (mc)} = \text{Superficie fondiaria (mq)} \times 0,0096688 \text{ mc/mq}$
Il volume accumulato verrà poi immesso nella condotta pubblica per acque meteoriche con una portata in uscita (Q) definita dalla seguente relazione: $Q \text{ (l/s)} = \text{Superficie fondiaria (mq)}/100$.
- l) Per le acque provenienti dai piazzali, qualora previsto dalla normativa, dovrà essere realizzato un impianto di trattamento delle acque di prima pioggia atto a garantire il rispetto dei limiti di concentrazione definiti dal D.Lgs. 152/2006; dopo il trattamento la prima pioggia verrà inviata alla rete della fognatura nera mentre la seconda pioggia verrà veicolata nella rete acque meteoriche previo accumulo nell'invaso di laminazione del lotto, previsto al comma precedente.
- m) Tutti i dispositivi interni ai lotti privati che si renderanno necessari, quali vasche di prima pioggia, di sedimentazione, di accumulo, ecc., verranno realizzati dai proprietari e rimarranno a carico degli stessi per costruzione, gestione e manutenzione, compresi gli oneri di discarica.
- n) per gli impianti d'illuminazione esterna dei lotti è obbligatorio l'utilizzo della tecnologia a basso consumo energetico (come ad esempio l'uso del *led*), nel rispetto delle disposizioni della LR 17/2009 in materia d'inquinamento luminoso, prevedendo una proiezione nulla verso la volta celeste; l'illuminazione esterna notturna dovrà essere ridotta di 2/3 dopo l'orario di chiusura delle attività.

ART.18 - RECINZIONI

Un migliore risultato estetico può realizzarsi sia attraverso l'unitarietà delle recinzioni che si affacciano sulla viabilità e altri spazi della dotazione urbana o di uso pubblico, sia organizzando luoghi percettivamente differenziati. A tal fine:

- nei lotti a destinazione produttiva, lungo il confine con gli spazi pubblici, la recinzione, ove necessaria, sarà realizzata con un muro di altezza compresa tra m 1.50 e m 1.70; tale soluzione evita l'inquinamento visivo verso l'interno dei lotti, che spesso dequalifica anche lo spazio pubblico, e consente una sufficiente sicurezza;
- nei lotti a destinazione commerciale, il confine con gli spazi pubblici può essere delimitato con un profilo in cls, con un muretto basso e/o con una recinzione che non pregiudichi la vista dell'edificio;
- lungo i confini dei lotti che coincidono con il perimetro del Piano è prevista la realizzazione di fasce

alberate, piantumate secondo quanto indicato nel *Piano del verde*, all'esterno delle quali può essere posta una recinzione costituita da rete o grigliato plastificati.

ART.19- AREE A VERDE PRIVATO

Le aree a verde privato dovranno essere sistemate e piantumate con essenze arboree scelte tra quelle contenute nell'*Atlante Sistemazioni Aree Particolari* allegato al *Piano del Verde*.

In merito al Lotto L05.1 si precisa che:

- è destinato a verde privato ed è quindi inedificabile,
- la sua gestione è demandata all'attività che si insedierà sul lotto L05,
- l'ingresso carraio previsto da Nord è riservato alle sole operazioni di manutenzione,
- può essere inserito anche un accesso pedonale per consentire l'utilizzo autonomo dell'area verde.

ART.20 - DEMOLIZIONI

L'attuazione delle UMI del Piano presuppone la demolizione degli edifici e dei manufatti esistenti a carico della Ditta Attuatrice, coerentemente con la programmazione preliminare unitaria di cui all'apposito "*Piano Generale delle demolizioni e cantierizzazioni*".

Le demolizioni:

- sono soggette ad un'unica progettazione da autorizzare con specifica Autorizzazione Edilizia;
- saranno attuate precedentemente alla trasformazione urbanistica dell'ambito di Piano, ammettendo la possibilità di due stralci, uno relativo alla UMI n. 1 e l'altro relativo al rimanente ambito di Piano;
- dovranno essere ultimate entro la fine dei lavori delle opere di urbanizzazione della UMI n. 1.