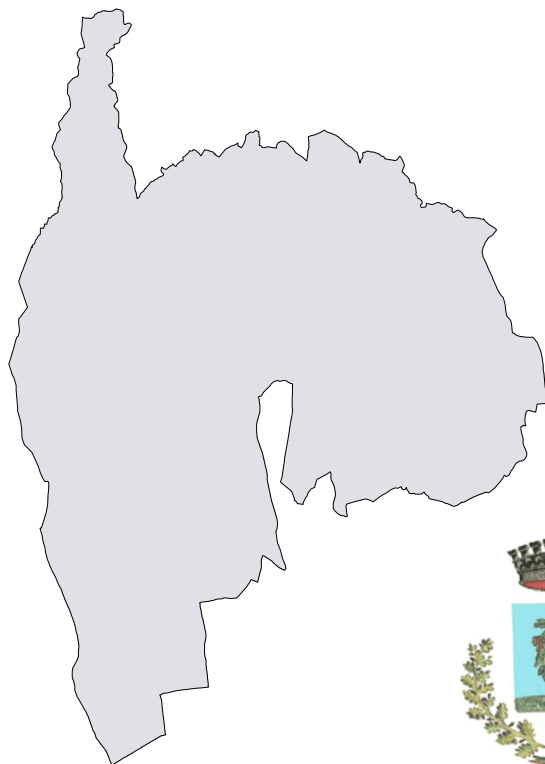


Elaborato

v1

Relazione illustrativa
e selezione delle N.T.O. oggetto di variazione



Sindaco
Maria Teresa Sperotto

Progettista
ing. Luca Zanella

INDICE

1	Normativa di riferimento	Pag. 3
2	Elaborati del Piano degli Interventi	Pag. 3
3	Elaborati della variante "Piano degli Interventi n. 4 – variante"	Pag. 4
4	Descrizione della variante e modifiche rispetto al PI vigente	Pag. 4
5	Verifica del dimensionamento e degli standard	Pag. 10
6	Registro Superficie Agricola Utilizzata	Pag. 11

1 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Il Comune di Fara Vicentino, già dotato di PRG regolarmente approvato, ha già compiuto il percorso di formazione del Piano Regolatore Comunale.

Infatti l'Amministrazione Comunale ha predisposto e adottato ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11, il PATI (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) denominato "Terre di Pedemontana Vicentina" relativo ai Comuni di Breganze, Calvene, Fara Vicentino, Lugo di Vicenza, Montecchio Precalcino, Salcedo, Sarcedo e Zugliano (in qualità di Comune capofila). Tale piano è stato approvato in regime di Pianificazione Concertata con la Regione Veneto, presente anche la Provincia di Vicenza, in Conferenza di Servizi in data 12/09/2008 e successivamente ratificato con D.G.R.V. n. 2777 del 30/09/2008, pubblicata sul B.U.R. n. 87 del 21/10/2008.

Il percorso di formazione del Piano Regolatore Comunale, previsto dall'art. 12 comma 1 della L.R. 11/2004 è stato completato con la redazione del primo Piano degli Interventi, i cui contenuti sono stabiliti nella medesima legge dall'art. 17 con le procedure dell'art. 18, adottato dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 1 del 19.02.2009 e approvato con D.C.C. n. 18 del 21.04.2009.

Alle prime varianti, denominate "Piano degli interventi n. 2 – variante" e "Piano degli interventi n. 3 – variante" fa ora seguito la presente variante denominata "Piano degli interventi n. 4 – variante".

2 - ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Piano degli Interventi è composto dai seguenti elaborati:

A1 – Tavola "Localizzazione degli interventi sulla zona agricola computata a SAU soggetta al limite di trasformabilità calcolato nel P.A.T.I." scala 1:5.000;

1a – Tavola "Zonizzazione - Intero territorio comunale" scala 1:5.000;

1b – Tavola "Vincoli" scala 1:5.000;

2.1 – Tavola "Zonizzazione - Zone Significative - Fara capoluogo, Zucchi" scala 1:2.000;

2.2 – Tavola "Zonizzazione - Zone Significative - Fortelongo, Lavarda, S. Giorgio di Perlana, Zone industriali" scala 1:2.000;

3.1 - Tavola "Centri Storici - Fara capoluogo, Bordalucchi, Rialto, Capovilla, San Fortunato" scala 1:1.000;

3.2 - Tavola "Centri Storici - Lavarda, Fortelongo, S. Giorgio di Perlana, Zucchi" scala 1:1.000;

4 – Fascicolo "Nuclei agricoli e contrade" scala 1:1.000;

5 – Fascicolo "Previsioni puntuali in zona agricola – Attività produttive in zona impropria" scala 1:1.000;

6 – Fascicolo "Norme Tecniche Operative" (comprende anche il Prontuario – Caratteri Tipologici per l'edificazione e il Registro dei Crediti Edilizi);

6allegato – Fascicolo "Norme Tecniche Operative - Accordi convenzionali ai sensi dell'art. 6

della L.R. 11/2004 per la trasformazione urbanistica concertata;

7 – Fascicolo “Relazione tecnica, dimensionamento e registro SAT”;

DVD-ROM – Aggiornamento Quadro Conoscitivo ex PATI “Terre di Pedemontana Vicentina”.

3 - ELABORATI DELLA VARIANTE “PIANO DEGLI INTERVENTI N. 4 – VARIANTE”

La variante parziale “Piano degli interventi n. 4 – variante” si compone dei seguenti elaborati:

v1 – Fascicolo “Relazione illustrativa e selezione delle N.T.O. oggetto di variazione”;

v2 – Tavola “Localizzazione degli interventi di variante sulla zona agricola computata a SAU soggetta al limite di trasformabilità calcolato nel P.A.T.I.” - scala 1:5.000;

v3 – Fascicolo “Estratti cartografici delle variazioni agli elaborati 1a, 2, 3, 4, 5 con relative legende” – scala 1:5.000/1:2.000/1:1.000;

v4 – Tavola “Localizzazione degli interventi di variante sulla tavola “PI-Intero territorio comunale” con la zonizzazione variata” – scala 1:5.000;

Alla variante si accompagna l’**asseverazione di non necessità di valutazione idraulica** e la **dichiarazione di non necessità della procedura di valutazione di incidenza**.

Tutti i documenti sopraelencati sono raccolti in un CD-ROM con i file relativi in formato PDF Adobe.

La presente Relazione di variante contiene gli elementi numerici di aggiornamento delle tabelle dimensionali e dei registri che fanno parte della Relazione tecnica di PI, gli estratti cartografici vengono proposti solamente alla scala di maggior dettaglio, le tavole v2 e v4 hanno funzione di evidenza e di quadro d’unione degli interventi della fase presente.

L’aggiornamento del Quadro Conoscitivo di PRC verrà compilato contestualmente all’edizione complessiva approvata di tutti gli elaborati, già programmata successivamente all’approvazione in Consiglio Comunale, allineandolo anche all’eventuale controdeduzione di osservazioni/opposizioni, per i successivi adempimenti di merito.

4 – DESCRIZIONE DELLA VARIANTE E MODIFICHE RISPETTO AL PI VIGENTE

Con il Piano degli Interventi n. 4 - variante si interviene su cartografia e schede in 24 punti, rappresentati in apposito fascicolo di estratti comparati STATO DI FATTO/VARIANTE, descritti nella tabella seguente e in buona parte subordinati al perfezionamento di accordi ai sensi dell’art. 6 L.R. 11/04, che determineranno caratteri specifici di dettaglio degli interventi assentiti, quali tempistica e sviluppo del calcolo del contributo straordinario perequativo nei modi che saranno deliberati dal Consiglio Comunale. Gli accordi diverranno, quando perfezionati nei termini previsti dai documenti di PI, parte integrante del Piano degli Interventi.

La numerazione degli interventi è graficamente evidenziata nelle tavole v2 e v4.

In questa nuova fase della pianificazione comunale, ai sensi dell’art. 7 “VARIANTI VERDI PER LA RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI” della Legge Regionale 16 marzo 2015, n. 4, si dà esito anche alle specifiche istanze pervenute per lo stralcio di edificabilità per previsioni urbanistiche vigenti.

Gli interventi relativi sono riconoscibili nella tabella di dettaglio che segue il presente capitolo con apposita evidenza in calce alla descrizione.

Per il calcolo dei valori a base della determinazione del contributo straordinario perequativo, si fa riferimento ai valori di riferimento aree edificabili ai fini IMU, definiti con DGC n. 37 del 17/04/2012 con i seguenti assunti ulteriori:

- la superficie equivalente da scomputare come valore iniziale del bene immobile prima dell’intervento di variante è pari alla volumetria assentita (equivalente alla superficie che genera la capacità edificatoria assentita con $I_f=1,00$ mc/mq) e su questa si applicano i Valori Agricoli Medi (VAM) provinciali;
- qualora sia di difficile o incerta determinazione il tipo di coltura, si assume a riferimento il seminativo (semplice, non irriguo);

- in caso di riduzione della capacità edificatoria specifica del lotto interessato con variazione della modalità attuativa da Strumento Urbanistico Attuativo (SUA) ad Intervento Edilizio Diretto (IED) non si considera il valore della capacità edificatoria originaria eccedente la nuova capacità edificatoria assentita.

Le previsioni di sviluppo strutturato (con obbligo di SUA)

Tocca alla presente fase della pianificazione comunale rilevare che sono decorsi più di cinque anni dalla conferma della previsione di trasformazione per i SUA residenziali nn. 4, 5, 7 e 8, per i quali non è pervenuta alcuna richiesta di stralcio di edificabilità.

Tali aree sono dunque decadute ai sensi dell'art. 18 comma 7 della LR 11/04 e devono essere nuovamente pianificate: luoghi, dimensioni, natura e autonomia nella realizzazione della necessaria dotazione infrastrutturale primaria inducono a confermarne inalterata la previsione.

La nuova piazza del capoluogo.

È intenzione dell'Amministrazione accentuare il carattere di spazio pubblico identitario di Piazza Arnaldi, integrando ulteriormente le funzioni pubbliche presenti, dal Municipio alla Parrocchia di San Bartolomeo con relative strutture di aggregazione, passando per la sede delle Associazioni e il centro culturale, con obiettivo dichiarato il miglioramento dell'accessibilità e fruibilità dello stesso, compendiando il parcheggio in sicurezza in misura adeguata agli eventi di maggiore frequentazione e valorizzando le visuali di valore dai percorsi pedonali.

Sono infatti evidenti:

- la non immediata accessibilità da una viabilità principale in salita;
- l'inadeguatezza strutturale dell'attuale sede delle associazioni, tale da determinare la natura di demolizione e ricostruzione per l'eventuale intervento edilizio;
- la carenza di parcheggi accessibili;
- le conseguenti congestioni viabilistiche che penalizzano l'accesso all'area, particolarmente in occasione degli eventi religiosi più frequentati;
- la non adeguata identità urbana della piazza esistente, delimitata da edificato continuo e saturata dalla funzione a parcheggio.

Sono tutti caratteri negativi certamente non risolvibili con il consistente aumento di carico urbanistico previsto già dal PRG e confermato dal primo PI, anzi da questo probabilmente aggravati.

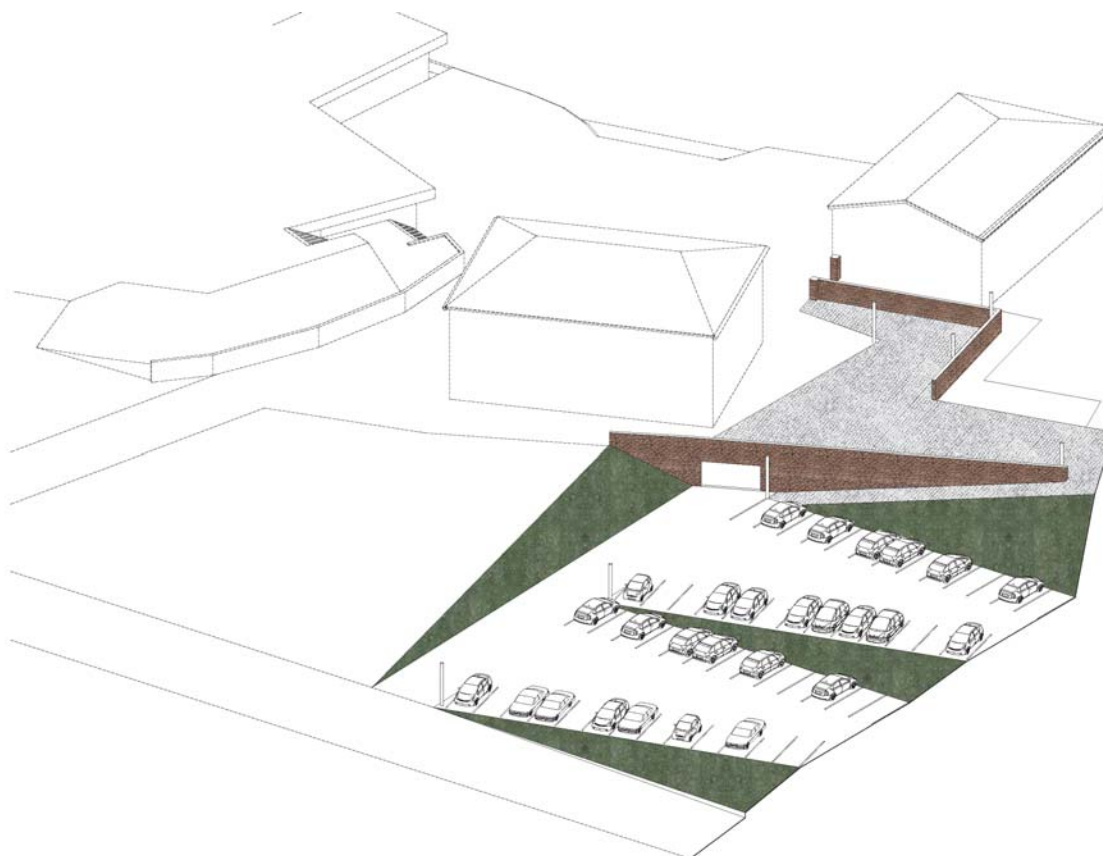
Alla previsione del SUA n. 2 (Piano di Recupero unitario), ancorché dotata di generose volumetrie premiali (residenziali/direzionali/commerciali), non è seguita la progettazione dell'intervento attuativo nei tempi concessi dal primo PI.

Tocca infatti alla presente fase della pianificazione comunale rilevare che anche per quest'area sono decorsi più di cinque anni dalla conferma della previsione di trasformazione e che questa è pertanto decaduta (rif. art. 18 comma 7 della LR 11/04).

Tutto ciò, unito alle nuove moderne sensibilità verso la sostenibilità degli interventi urbanistici, induce tuttavia a non confermare uno sviluppo residenziale di tale portata e a ripianificare l'area con funzioni prevalentemente pubbliche.

il Piano di Recupero di previsione viene dunque esteso all'intero sistema delle zone a servizi civili in relazione con la piazza del Municipio, comprendendone tutti gli edifici esistenti di proprietà pubblica e prevedendo la realizzazione di un consistente parcheggio accessibile alle automobili da via De Gasperi e ai pedoni anche da Piazza Arnaldi.

Lo schema seguente, sviluppato sull'apertura del varco tra la piazza superiore attuale e il parcheggio pluri-livello sottostante con riconfigurazione del volume pubblico esistente rappresenta un possibile riassetto del comparto ed ha il solo scopo di sostenere, anche visivamente, l'opportunità della trasformazione urbanistica qui tratteggiata.



Interv. N.	ATO	Descrizione	Volume RES. <i>+ utilizzato</i> <i>- recuperato</i> (mc)	Sup. PROD. <i>+ utilizzata</i> <i>- recuperata</i> (mq)	SAT <i>+ utilizzata</i> <i>- recuperata</i> (mq)
01	2	Con accordo da formalizzare (a). Intervento puntuale in contrada N13: ambito di nuova edificazione residenziale per 600 mc con altezza massima di 7.5 m. <u>Intervento soggetto a contributo straordinario perequativo.</u>	+600	0	0
02	1	Con accordo da formalizzare (b). Nuova zona R/56 con volumetria predefinita di 600 mc e prescrizioni particolari di divieto interrati e di rispetto assoluto non derogabile della fascia di 10 m dal corso d'acqua. <u>Intervento soggetto a contributo straordinario perequativo.</u>	+600	0	+777
03	1	Ricomposizione accessori esistenti. Con nuova scheda previsioni puntuali E84: demolizione e ricostruzione a parità di superficie coperta con arretramento a 5.5 m dal confine di proprietà con forma regolare, materiali e tipologia omogenei con l'altro volume edilizio esistente sul lotto; è prescritto il mantenimento della destinazione accessoria esistente con h max 2.2 m.	0	0	0

Interv. N.	ATO	Descrizione	Volume RES. + utilizzato - recuperato (mc)	Sup. PROD. + utilizzata - recuperata (mq)	SAT + utilizzata - recuperata (mq)
04	1	Con accordo da formalizzare (c). Impegno a demolire entro un anno il fabbricato accessorio esistente, già categoria di intervento 3 nel centro storico minore di Zucchi. L'intervento comporta il riconoscimento di credito edilizio pari alla volumetria esistente con destinazione d'uso residenziale in zona A ed è come tale identificato con il numero 2.	0	0	0
05	3	A San Giorgio di Perlena ricalibrazione limite tra tessuti urbanistici. Il limite tra la zona residenziale soggetta a SUA/7 (It=0,80 mc/mq) e la zona residenziale IED R/21 (If=1,00 mc/mq) viene fatto corrispondere al limite della pertinenza già edificata in zona R. Conseguentemente si stralcia la simbologia indicativa dell'assetto distributivo di SUA, demandandone la definizione al momento attuativo dello stesso.	+28	0	0
06	2	Stralcio obbligo PdR unitario SUA 1. Si riscontrano positivamente due richieste di stralcio di edificabilità, attribuendo alla porzione inedificata classe di "Contesto figurativo" a verde e limitando sulla porzione già edificata la capacità edificatoria al solo volume esistente. Tale trattamento viene esteso anche alle residue porzioni di ambito unitario per le quali non sono pervenute richieste, offrendo così ad eventuali più piccoli singoli PdR di fatto la medesima potenzialità edificatoria pre-vigente. <u>Intervento riferibile al tema di "variante verde"</u>	-9 983	0	0
07	2	Stralcio edificabilità lotto intercluso a Fara capoluogo in zona residenziale R/12 (If=1,5 mc/mq) contiguo al centro storico a favore del contesto figurativo, del quale si integra la normativa a comprendere anche la fattispecie dei lotti urbani con valore di standard ambientale (verdi privati). <u>Intervento riferibile al tema di "variante verde"</u>	-686	0	0
08	3	Stralcio parziale edificabilità SUA/9. Si riscontrano positivamente due richieste di stralcio di edificabilità a favore del contesto figurativo, del quale si integra la normativa a comprendere anche la fattispecie dei lotti urbani con valore di standard ambientale (verdi privati). Contestualmente si ricalibra il limite ovest del tessuto all'assetto fondiario delle contigue pertinenze di edifici esistenti. <u>Azione riferibile al tema di "variante verde"</u> Con accordo da formalizzare (d). Si riconosce la possibilità di intervento edilizio diretto per 600 mc in fregio all'urbanizzazione consolidata di PATI, introducendo una nuova zona R/58 con capacità edificatoria di 600 mc, edificabile solamente previa dimostrazione di autorizzazione all'accesso residenziale carraio e di dotazione infrastrutturale (sottoservizi). In caso di accesso autorizzato dalla SP 69 Via Perlena è fatto obbligo di condivisione del tratto terminale per eventuale analogo intervento edificatorio nel sedime originario del PUA. <u>Azione con accordo soggetta a contributo straordinario perequativo.</u>	-3 717	0	-4 496

Interv. N.	ATO	Descrizione	Volume RES. + utilizzato - recuperato (mc)	Sup. PROD. + utilizzata - recuperata (mq)	SAT + utilizzata - recuperata (mq)
09	3	Stralcio parziale di edificabilità in zona R/31 (if=1,0 mc/mq). Si riscontra solo parzialmente la richiesta di stralcio di edificabilità, limitandola a favore della zona agricola solamente alla porzione di mappale visivamente riscontrata come piantumata a vite. Per il lotto fronte strada prevale l'organica continuità dell'insediamento nella programmazione originaria, come confermata dal PATI con classificazione di "urbanizzazione consolidata". <u>Intervento riferibile al tema di "variante verde"</u>	-703	0	-257
10	1	Con accordo da formalizzare (e). Nel nucleo N18 si assume la soluzione migliorativa della funzione aziendale e di riduzione dei potenziali conflitti con il contesto residenziale proposta dalla ditta Domo srl. Si traccia la nuova viabilità di accesso dalla SP 91 Via Marchesante come preliminarmente già assentito dalla Provincia di Vicenza. Non si conferma la previsione di parcheggio pubblico. Dovrà essere mantenuta la quinta arborea esistente a nord e la porzione impermeabile del piazzale dovrà essere contenuta entro i 1.000 mq, salvo specifica diversa autorizzazione degli Enti competenti con definizione delle relative opere compensative. <u>Intervento soggetto a perequazione applicata ad opera pubblica.</u>	0	0	+3 420
11	2	Stralcio edificabilità lotto intercluso a Fara capoluogo in zona residenziale R/5 (If=1,5 mc/mq) contiguo al centro storico a favore del contesto figurativo, del quale si integra la normativa a comprendere anche la fattispecie dei lotti urbani con valore di standard ambientale (verdi privati). <u>Intervento riferibile al tema di "variante verde"</u>	-3 648	0	0
12	3	Con accordo da formalizzare (f). Ricalibratura del margine del tessuto residenziale R/22, finalizzato a rendere praticabile l'edificabilità già attribuita. Per omogeneità la rettifica viene effettuata con il medesimo tessuto residenziale interessato. <u>Intervento soggetto a contributo straordinario perequativo.</u>	+257	0	+171
13	1	Con accordo da formalizzare (g). Con previsione puntuale compatibile in flessibilità di ambito di edificazione diffusa di PATI, ma su edificio esistente esterno al perimetro di centro storico, con nuova scheda di previsione puntuale E85 si definisce il volume di ampliamento necessario all'adeguamento funzionale atteso dalla proprietà. <u>Intervento soggetto a contributo straordinario perequativo.</u>	+160	0	0
14	2	In centro storico a Fara, si identifica un sedime massimo per una struttura coperta/ombreggiante manovrabile.	0	0	0
15	1	Non rientrando nelle previsioni di attuazione di opere pubbliche, previa verifica di non correlazione funzionale, né perequativa all'edificio limitrofo di medesima proprietà del sedime interessato, si stralcia la previsione di parcheggio nel centro storico minore di Fortelongo.	0	0	0

Interv. N.	ATO	Descrizione	Volume RES. + utilizzato - recuperato (mc)	Sup. PROD. + utilizzata - recuperata (mq)	SAT + utilizzata - recuperata (mq)
16	2	Con accordo da formalizzare (h) In luogo del SUA/6 residenziale, dotato di capacità edificatoria per 2400 mc, si introducono due lotti edificabili mediante intervento edilizio diretto con cubatura complessiva dimezzata. La previsione urbanistica assume la forma dei tessuti R/59 e R/60 dotati di 600 mc cadauno, con prescrizione per entrambi di realizzare un'unica unità abitativa ciascuno. <u>Intervento soggetto a contributo straordinario perequativo.</u>	-1 230	0	0
17	2	In centro storico a Fara, stralcio del nuovo volume assentito in zona A/12 a riscontro della richiesta di stralcio di edificabilità del proprietario. <u>Intervento riferibile al tema di "variante verde"</u>	-600	0	-820
18	2	Rettifica del limite del centro storico minore di San Fortunato. L'operazione rientra a pieno titolo nella flessibilità demandata dal PATI al PI per recepire confini fisici o assetti proprietari consolidati.	0	0	+149
19	2	Stralcio edificabilità a Fara capoluogo a margine della zona R/5 (If=1,5 mc/mq) a favore del limitrofo contesto figurativo di carattere territoriale. <u>Intervento riferibile al tema di "variante verde"</u>	-1 101	0	-223
20	4	Stralcio edificabilità produttiva lungo la Roggia Breganze. La natura perfluviale dell'ambito induce a preferire il contesto figurativo (verde privato) alla zona agricola. <u>Intervento riferibile al tema di "variante verde"</u>	0	-1 064	0
21	2	Minima rettifica del limite del tessuto R/18 verso il verde di contesto a scala territoriale pertinente il centro storico minore di San Fortunato. L'operazione rientra a pieno titolo nella flessibilità demandata dal PATI al PI per recepire confini fisici o assetti proprietari consolidati.	+102	0	+68
22	1	Con accordo da formalizzare (i). Si regola il riordino della pertinenza di edificio esistente compreso in contesto figurativo di scala territoriale definendo una struttura pertinenziale per il ricovero degli autoveicoli. Allo scopo si appronta la nuova scheda specifica E86 per indicare puntualmente l'opera accessoria, risultata compatibile con le vedute principali e strumentale al riordino dell'area pertinenziale. <u>Intervento soggetto a contributo straordinario perequativo.</u>	+201	0	0
23	4	Si assume l'aggiornamento dell'assetto viabilistico esistente di accesso al SUA produttivo n. 1, eliminando per esso il vincolo di destinazione a PIP, nell'ottica di valorizzazione del bene nella disponibilità comunale. Conseguentemente si ricalibrano le prescrizioni particolari all'art. 20 mantenendo solamente quelle peculiari, determinate dal contesto specifico.	0	0	0

Interv. N.	ATO	Descrizione	Volume RES. <i>+ utilizzato</i> <i>- recuperato</i> (mc)	Sup. PROD. <i>+ utilizzata</i> <i>- recuperata</i> (mq)	SAT <i>+ utilizzata</i> <i>- recuperata</i> (mq)
24	2	Ridefinizione del SUA n. 2, già previsto nel centro storico di Fara da più di cinque anni. Non essendo stato approvato il relativo Piano di Recupero (rif. art. 18 comma 7 della LR 11/04) il Piano di Recupero di previsione viene esteso all'intero sistema delle zone a servizi civili in relazione con la piazza del Municipio, comprendendone tutti gli edifici esistenti di proprietà pubblica e prevedendo la realizzazione di un consistente parcheggio accessibile alle automobili da via De Gasperi e ai pedoni anche da Piazza Arnaldi. Le motivazioni dell'intervento sono già state esposte in sede di documento programmatico preliminare alla presente variante di PI e riprese in premessa generale alla presente tabella riepilogativa.	-6 405	0	0
TOTALI			-26 125	-1 064	-1 211

Anche per il Piano degli Interventi n. 4 - variante, nessun intervento con aumento del carico urbanistico ricade in corrispondenza di zone di attenzione geologica di PAI.

Cartografia e fascicoli integrali aggiornati saranno redatti al compimento dell'iter di approvazione della variante, inserendo anche le eventuali modifiche ulteriori determinate in sede di controdeduzione alle osservazioni e riassumendo la numerazione di elaborato di PI elencata al capitolo 2, come del resto sarà opportuno per l'intera serie di elaborati.

5 - VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E DEGLI STANDARD

Riapplichiamo la metodologia approntata con il primo PI, esprimendo le quantità variare e predisponendoci ad aggiornare la verifica tabellare complessiva in sede di integrazione dell'apparato documentale a variante approvata.

Le modifiche significative da apportare alle tabelle dell'Allegato 1 alla Relazione di PI sono le seguenti:

TABELLA 1 variazione totale abitanti insediabili -25;

TABELLA 2 variazione totale abitanti insediabili +46;

TABELLA 3 variazione totale abitanti insediabili -117;

TABELLA 4 variazione totale abitanti insediabili +4;

TABELLA 5 variazione totale sup. zone Produttive/commerciali -1 064 mq;

TABELLA 6 variazioni totali sup. aree per attrezzature di interesse comune -3 132 mq e aree per parcheggi +734 mq;

TABELLA 7 variazione totale sup. standard di SUA -5 614 mq

TABELLA 8 - RIEPILOGO

Totale abitanti teorici 4 651 (-92); Totale standard necessari 139 530 mq (-2 760 mq); Totale standard previsti nel PI 251 963 mq (-8 012 mq); Totale standard in eccedenza 112 433 (-5 252 mq).

Per quanto attiene al dimensionamento dei nuovi interventi previsti dal PI rispetto al PATI, con riferimento alla tabella di verifica della conformità dei nuovi interventi al dimensionamento del PATI ed alla sua capacità massima consentita:

nell'**ATO 1** si utilizzano 961 mc di carico insediativo residenziale;

nell'**ATO 2** si registra un recupero di carico insediativo residenziale di 22 951 mc;

nell'**ATO 3** si registra un recupero di carico insediativo residenziale di 4 135 mc;

nell'**ATO 4** si registra un recupero di carico insediativo produttivo di 1 064 mq.

6 – REGISTRO SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA

Con il PATI si è determinato il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile a favore di zone con destinazione diversa da quella agricola, ottenuto avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004. Per il Comune di Fara Vicentino, la quantità di SAU trasformabile in dieci anni ammonta a **131 479** mq a partire dall'anno 2008.

Tuttavia, nel calcolo successivo, secondo quanto stabilito dall'art. 11 delle NTA del PATI, non concorrono al consumo di superficie:

- le aree già inserite nel PRG con destinazione diversa dalla ZTO E, qualora le stesse siano confermate in sede di approvazione;
- le superfici esistenti a standard;
- gli ambiti di edificazione diffusa, se non per il solo sedime delle nuove edificazioni;
- gli ampliamenti in zona agricola;
- il cambio colturale anche in boschi di pianura;
- gli interventi dovuti a legislazione di livello superiore (es. superstrada pedemontana e opere accessorie);
- i parchi di interesse comunale;
- gli interventi agricoli previsti da apposito piano aziendale ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/04;
- tutte le aree a standard che possono avere utilizzi similari a quelli agricoli escluse le nuove edificazioni;
- tutte le aree interessate da ambiti normati ai sensi degli art. 22 e 23 delle presenti norme;
- ambiti di scarico dei crediti edilizi previa trasformazione in SAU dell'area individuata.

È ammesso, in conformità a quanto stabilito dagli atti di indirizzo, con apposita convenzione tra i comuni interessati, che impegni l'amministrazione cedente a non utilizzare la quota ceduta, una cessione di SAU ad altri comuni partecipanti al PATI nel pieno rispetto del bilancio totale dei comuni interessati al PATI.

È ammessa, la conversione di SAU con destinazione urbanistica diversa, purché vi sia una trasposizione di pari superficie, all'interno dell'ambito SAU.

Per ciascuno degli interventi sopra descritti viene quantificata la SAU trasformata (utilizzata con segno algebrico positivo "+" e recuperata con segno algebrico negativo "-") che complessivamente risulta essere pari a **-1 211** mq. Pertanto nel registro di seguito si evidenzia la SAU trasformabile rimanente:

SAU trasformabile (PATI)	131 479 mq
SAU trasformata dal primo PI	0 mq
SAU trasformata dal PI n. 2 - variante (+utilizz. / - recup.)	+19 633 mq
SAU trasformata dal PI n. 3 - variante (+utilizz. / - recup.)	+175 mq
SAU trasformata dal PI n. 4 - variante (+utilizz. / - recup.)	-1 211 mq
SAU trasformabile residua	112 882 mq

NORME TECNICHE OPERATIVE

ESTRATTO DEGLI ARTICOLI MODIFICATI CON EVIDENZA DELLE VARIAZIONI:

- con **carattere rosso** il testo aggiunto,
- con ~~carattere rosso barrato doppio~~ il testo soppresso,
- con il simbolo [...] l'evidenza della presenza di articoli e allegati invariati non riportati.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	13
ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI).....	13
TITOLO III – VINCOLI	13
ART. 8 – DISPOSIZIONI NORMATIVE PER I CONTESTI FIGURATIVI	13
TITOLO VI - ZONIZZAZIONE	14
ART. 17 – DEFINIZIONI DELLE CATEGORIE DI INTERVENTI PER LE ZONE DI CENTRO STORICO, PER I NUCLEI AGRICOLI E CONTRADE E PER GLI INTERVENTI PUNTUALI IN ZONA AGRICOLA.....	14
ART. 18 - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED)	16
ART. 19 - ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (SUA)	17
ART. 20 - ZONE PRODUTTIVE PER ATTIVITA' INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE E DI COMPLETAMENTO.....	18
ART. 22- NUCLEI AGRICOLI E CONTRADE INDIVIDUATE AI SENSI DELL'ART. 21 DEL PATI	19
ALLEGATO 3 – REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI	21

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

[...]

ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)

Il PI è composto dai seguenti elaborati:

- A1 - Tavola "Localizzazione degli interventi sulla zona agricola computata a SAU soggetta al limite di trasformabilità calcolato nel P.A.T.I." scala 1:5000;
- 1a - Tavola "Zonizzazione - Intero territorio comunale" scala 1:5000;
- 1b - Tavola "Vincoli" scala 1:5000;
- 2.1 - Tavola "Zonizzazione - Zone Significative - Fara capoluogo, Zucchi" scala 1:2000;
- 2.2 - Tavola "Zonizzazione - Zone Significative - Fortelongo, Lavarda, S. Giorgio di Perlina, Zone industriali" scala 1:2000;
- 3.1 - Tavola "Centri Storici - Fara capoluogo, Bordalucchi, Rialto, Capovilla, San Fortunato" scala 1:1000;
- 3.2 - Tavola "Centri Storici - Lavarda, Fortelongo, S. Giorgio di Perlina, Zucchi" scala 1:1000;
- 4 - Fascicolo "Nuclei agricoli e contrade" scala 1:1000;
- 5 - Fascicolo "Previsioni puntuali in zona agricola – Attività produttive in zona impropria" scala 1:1000;
- 6 - Fascicolo "Norme Tecniche Operative" (comprende anche il Prontuario – Caratteri Tipologici per l'edificazione e il Registro dei Crediti Edilizi);
- 6allegato - Fascicolo "Norme Tecniche Operative - Accordi convenzionali ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 per la trasformazione urbanistica concertata;
- 7 - Fascicolo "Relazione tecnica, dimensionamento e registro SAT";
- ~~- 8 - Fascicolo "Valutazione di Incidenza ai sensi della Direttiva 92/43/CEE";~~
- DVD-ROM - Aggiornamento Quadro Conoscitivo ex PATI "Terre di Pedemontana Vicentina".

Se dovessero emergere discordanze nelle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nelle planimetrie a scala di maggior dettaglio.

Nel caso di contraddizione di previsione tra il testo delle Norme tecniche Operative e gli elaborati grafici, prevale quanto contenuto nel testo normativo.

Se vi è divergenza tra i grafici e misure o dati contenuti nelle presenti norme prevalgono le indicazioni delle norme.

[...]

TITOLO III – VINCOLI

[...]

ART. 8 – DISPOSIZIONI NORMATIVE PER I CONTESTI FIGURATIVI

Il PI individua nella tavola di piano i contesti figurativi, intesi come ambiti di insieme ad interesse paesaggistico a tutela dell'immagine identificativa del territorio, degli edifici o insiemi di grande valore architettonico, dei percorsi che vi sono connessi, dell'organizzazione agraria e del paesaggio che questa ha generato.

In tali ambiti in particolare si deve:

- vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici, contesto paesaggistico che compromettano l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
- conservare i beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo con colori tenui o previa valutazione della Commissione Edilizia.
- vietare e prevedere l'eliminazione di cartellonistiche pubblicitarie, infrastrutture tecnologiche (elettrodotti, impianti di telefonia mobile, ecc) che deturpano il contesto rovinando irrimediabilmente l'immagine dello stesso, ed elementi che motivatamente non si ritengano consoni allo stesso.
- prevedere apposite mitigazioni prevalentemente con barriere arboree nei punti di contatto tra gli ambiti interessati dal presente articolo e le nuove zone di espansione.

Il contesto figurativo ha la finalità di conservare la volumetria esistente e il rapporto tra superficie coperta e superficie libera.

In area a contesto figurativo, che costituiscono zona a sé stante, sono concessi interventi di cui alle lettere a), b), c), d) del D.Lgs. 380/01 e non vi possono essere realizzati nuovi edifici o ampliamenti se non previsti nelle presenti norme.

Sono ammissibili inoltre gli interventi che non incidano nella volumetria purché tali interventi ottengano la valutazione favorevole di compatibilità ambientale definita da insindacabile parere del responsabile sentita la

commissione edilizia consultiva.

In tali ambiti gli interventi che modificano la superficie utile e la volumetria dovranno essere assoggettati ad apposito PP che preveda:

A) con riferimento alle opere pubbliche cedute extra – standard quale “contributo aggiuntivo”:

- il grado di necessità delle opere per l'Amministrazione Comunale (anche in rapporto agli stanziamenti di bilancio e alle previsioni del Programma delle opere pubbliche dell'Ente);
- l'indice di gradimento dell'opera;
- i tempi di realizzazione degli interventi pubblici a carico del soggetto proponente;

B) con riferimento agli effetti generali indotti dall'intervento urbanistico:

- il grado di conformità con gli strumenti urbanistici e la strategia di pianificazione perseguita dal Comune;
- il grado di compatibilità ambientale e di viabilità urbana.

L'intervento potrà interessare più ambiti di intervento, anche non contigui, purché diretti al raggiungimento della medesima finalità.

In tali aree possono essere individuate aree a standard.

Con la medesima categoria sono trattati gli stralci di edificabilità frutto di esplicita richiesta da parte dei cittadini sollecitata ai sensi della LR n. 4 del 16/03/2015, art. 7 “Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili”.

Tali nuovi ambiti, per loro natura inedificati, pur nella ben più modesta consistenza planimetrica assoluta, presentano funzione paesaggistico-ambientale di scala urbana e dovranno essere curati e mantenuti a verde, anche coltivato secondo tradizione, purché ordinato.

[...]

TITOLO VI - ZONIZZAZIONE

[...]

ART. 17 – DEFINIZIONI DELLE CATEGORIE DI INTERVENTI PER LE ZONE DI CENTRO STORICO, PER I NUCLEI AGRICOLI E CONTRADE E PER GLI INTERVENTI PUNTUALI IN ZONA AGRICOLA

La Zona comprende la parte del territorio interessata da agglomerati urbani che rivestono caratteri storici, architettonici, artistici di particolare pregio. Tutte le edificazioni previste in tale articolo, anche i nuovi interventi, dovranno sottostare agli indirizzi progettuali previsti nel prontuario allegato, ed il Responsabile dell'Area Tecnica potrà richiedere ulteriori approfondimenti, elaborati, documenti, campionature, etc. ritenuti necessari per le valutazioni progettuali e del contesto in cui si inserisce l'intervento.

All'interno di tali zone, il piano agisce con piani particolareggiati di interesse pubblico già individuati nelle tavole di Piano, in cui sono definite le Unità Minime di Intervento (UMI) e le puntuali categorie di intervento per ogni singolo edificio.

Tutte le norme e le prescrizioni riguardanti l'edificazione in tali zone sono contenute nel Prontuario – Caratteri tipologici per l'edificazione nel paragrafo Zone centro storico e Zone definite agli artt. 21, 22 e 24.

- Categoria di intervento 1

Comprende gli immobili di riconosciuto e notevole interesse storico, architettonico monumentale e testimoniale che si intende conservare perché valorizzano l'ambiente in cui sono inseriti e che hanno le seguenti caratteristiche tipologiche:

- villa, villino, palazzi, palazzine, edifici a torre, edifici a corte, edifici pubblici.

Gli interventi dovranno essere rivolti a conservare i valori formali e storici dell'edificio o a ripristinare o evidenziare l'originario assetto distributivo orizzontale e verticale interno ed esterno, i rapporti volumetrici, le partiture e proporzioni dei fori, i tipi e le forme delle coperture e dei profili planialtimetrici nel massimo rispetto di materiali, tecniche costruttive e sistemi statici. In tali manufatti sono pertanto ammessi gli interventi di: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo. Sono ammessi ampliamenti per interventi di prevalente interesse pubblico previa acquisizione del parere del competente ente di tutela del vincolo imposto.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- funzione abitativa (ad es. abitazioni residenziali, collegi, colonie, convitti e residenze stagionali) e relativi servizi.
- funzioni terziarie quali: commercio al dettaglio, esercizi di vicinato, funzioni direzionali, finanziarie ed assicurative, studi professionali, funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, didattiche, ricreative, sanitarie pubbliche e private, pubblici esercizi;
- funzioni alberghiere, congressuali e ristorazione, quali: alberghi e motel; spazi espositivi e congressuali.

- Categoria di intervento 2

Comprende gli immobili di rilevante interesse storico, architettonico monumentale e testimoniale che risultano coerenti con la cultura della propria epoca e che hanno le seguenti caratteristiche tipologiche:

- villa, villino, palazzi, palazzine, edifici a torre, edifici a blocco, edifici a corte, edifici a schiera, edifici pubblici;

Gli interventi dovranno essere rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità

attraverso il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio finalizzata ad un uso più appropriato alle attuali esigenze degli edifici ed alloggi esistenti. Gli interventi riguardano pertanto l'organismo edilizio nel suo insieme e la finalità del restauro viene attuata mediante "un insieme sistematico di opere", cioè con una pluralità organizzata di opere e di interventi coordinati tra loro in un progetto unitario. Il ripristino storico-estetico degli edifici o la migliore funzionalità si perseguono comunque nel rispetto "degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso". Si devono intendere ammissibili contenute modifiche di forma con altrettanto contenute trasposizioni di volume, che in ogni caso non comportino la distruzione totale dell'edificio originario e ne conservino il volume. Pertanto eventuali demolizioni, dovute a crolli o gravi lesioni, e finalizzate alla ricostruzione del fabbricato nello stesso sedime e con le medesime caratteristiche tipologiche dovranno essere avvalorate da una perizia asseverata redatta da ingegnere o da altro tecnico abilitato. Tale intervento dovrà essere puntualmente descritto e motivato e farà parte integrante del provvedimento edilizio. Sono ammessi ampliamenti purché in sintonia con l'edificio e preservando l'immagine storico testimoniale dello stesso.

In tali manufatti sono ammessi gli interventi di: ristrutturazione filologica;

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste nella Categoria di intervento 1.

- Categoria di intervento 3

Comprende gli immobili di non particolare pregio ma la cui tipologia ed architettura è coerente con la cultura propria dell'epoca e che hanno le seguenti caratteristiche tipologiche:

- palazzi, palazzine, edifici a torre, edifici a blocco, edifici a corte, edifici unifamiliari o a schiera, edifici pubblici;

Comprende i casi di più completa trasformazione anche d'uso, compatibile con la zona d'appartenenza, dell'organismo originario; in sostanza le modifiche possono essere radicali, supponendosi il fabbricato meritevole di salvaguardia non per valore proprio, ma per l'impatto della sua immagine nell'ambiente circostante. In tali manufatti sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- funzione abitativa (ad es. abitazioni residenziali, collegi, colonie, convitti e residenze stagionali) e relativi servizi.

- funzioni terziarie quali: commercio al dettaglio; esercizi di vicinato; funzioni direzionali, finanziarie ed assicurative; studi professionali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, didattiche, ricreative, sanitarie pubbliche e private; pubblici esercizi; autorimesse di uso pubblico; medie strutture di vendita; artigianato di servizio; attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, comunque conformi alle dimensioni stabilite dal PTRC (art. 41), con esclusione delle attività rumorose, nocive ed inquinanti o comunque incompatibili con la residenza;

- funzioni alberghiere, congressuali e ristorazione, quali: alberghi e motel; spazi espositivi e congressuali; strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence etc.); ristoranti, bar, enoteche etc.

- Categoria di intervento 4

Comprende interventi di nuova edificazione per:

- aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare in orizzontale o la estensione in senso verticale (sopraelevazione) di tutta o parte della costruzione esistente.

- nuove edificazioni individuate puntualmente con precisa sagoma;

- traslazioni volumetriche, riconducibili ai volumi originari attraverso la numerazione che segue la barra (4/n).

Le destinazioni d'uso ammesse per le edificazioni in ampliamento sono quelle previste dalla categoria di intervento dell'edificio principale.

Negli altri casi sono ammesse le destinazioni previste nella categoria di intervento 3.

Nel caso di traslazioni volumetriche, le quote riportate sugli elaborati cartografici devono intendersi valori massimi entro i quali sviluppare le volumetrie originarie; sono fatte salve solamente eventuali esplicite diverse indicazioni riportate in cartografia.

Con apposita grafia sono distinti gli interventi di nuova edificazione interrati.

Con apposita grafia sono indicati gli ambiti di nuova edificazione con volume predeterminato, riportato numericamente in cartografia. Si tratta di sagome limite più estese del sedime idoneo a sviluppare la volumetria indicata, dunque opportunamente distinte dalla categoria 4, alla quale devono invece essere assimilate con riferimento alle destinazioni d'uso ammesse.

Anche per gli ambiti di nuova edificazione è possibile il collegamento a volumi da trasporre.

- Categoria di intervento 5

Comprende la demolizione dell'immobile senza possibilità di ricostruzione. La traslazione è ammessa solo per gli interventi appositamente individuati con la categoria 5/n. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

Il tipo d'intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante la demolizione dei corpi edili incongrui e l'esecuzione di opere esterne.

Eventuali variazioni delle categorie di intervento, di massimo un grado, saranno possibili attraverso un piano di recupero. Il Singolo intervento edilizio potrà prevedere la fusione di più UMI o la sua divisione previa presentazione di uno studio di massima di progettazione unitaria.

All'interno di tali zone, sono inoltre graficamente delimitate le aree per le quali è richiesto uno SUA, fino all'approvazione del quale sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001.

Nell'elaborazione dei piani attuativi e per tutti gli interventi non definiti puntualmente dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- altezza massima dei fabbricati pari a quella degli edifici circostanti di interesse ambientale ma non superiore a 9,00 mt.
- prevedere un'analisi puntuale e specifica dei singoli fabbricati con particolare riferimento alla tutela e alla salvaguardia fisico-formale degli edifici di vecchio impianto.

In deroga a quanto previsto dalle presenti norme, qualora si rendesse necessario nei SUA reperire ulteriori superfici da destinare a parcheggi e a verde pubblico attrezzato sulla base dell'entità delle trasformazioni previste, e fosse riconosciuto che tale reperimento all'interno della zona potrebbe compromettere il delicato assetto morfologico esistente, il Comune definisce la zona all'uso destinata dal PI all'interno della quale andranno conferite quelle superfici. Le relative aree saranno attrezzate e cedute al Comune con le stesse modalità previste nei piani attuativi per le aree e le opere di urbanizzazione primaria. In alternativa potrà essere richiesta la monetizzazione delle aree.

Quando non espressamente indicato, le altezze dei nuovi edifici, le cui aree di sedime sono individuate nella cartografia non dovranno superare l'altezza degli edifici dei quali siano in aderenza.

Nelle zone assoggettate a SUA gli indici di edificabilità Territoriale risultano essere:

Zona SUA 5	Ind.edif.terr.	mc/mq	1,50
Zona SUA 2	Ind.edif.terr. Volume esistente	mc/mq	3,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A n. 7 Nella zona, il rilascio del Provvedimento ad edificare l'ampliamento del Ristorante è subordinata al reperimento della quantità di parcheggi previsti dalla normativa vigente in materia.

A nn. 8-11-12 Per le varianti inserite con la variante n. 20 del 2006, in forza dei principi stabiliti dall'art. 35 della L.R. 11/2004, vigono gli impegni sottoscritti con apposita convenzione che sono parte integrante della presente normativa. In particolare nel rispetto di quanto già previsto, l'edificazione dei nuovi interventi puntuali ammessi è subordinata, alla cessione dell'area a parcheggio realizzato e collaudato inserito dalla medesima variante da attuarsi prima del rilascio dell'agibilità dei nuovi edifici. Le dimensioni, coerenti con le indicazioni grafiche, sono esplicitate nella relazione illustrativa della variante.

SUA 2 Il Piano di Recupero deve essere esteso all'intero sistema delle zone a servizi perimetrate, comprendendone tutti gli edifici esistenti di proprietà pubblica e dovrà prevedere la realizzazione del nuovo parcheggio di previsione, accessibile alle automobili da via De Gasperi e ai pedoni anche da Piazza Arnaldi.

ART. 18 - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED)

È costituita dalle aree con una urbanizzazione residenziale consolidata ed in tale zona gli interventi si attuano nel rispetto delle prescrizioni definite nel presente articolo.

Altezza massima dei fabbricati non superiore a mt 7,00.

Rapporto di copertura massima: 40% della superficie fondiaria del lotto.

Distanza minima dai confini mt 5,00.

Distacco tra edifici non inferiore all'altezza del fronte del fabbricato più alto con un minimo di mt 10,00 salvo particolari deroghe previste nella presente normativa.

Tipologia edilizia unifamiliare, bifamiliare, a schiera, a blocco isolato.

Per quanto riguarda la tipologia delle recinzioni ammesse, si rimanda a quanto descritto nel Prontuario – Caratteri tipologici per l'edificazione, sezione Zone residenziali definite agli artt. 18 e 19.

Gli edifici esistenti possono essere oggetto di ogni intervento edilizio compresa la demolizione con ricostruzione conservando o migliorando le precedenti altezze e distanze. Qualora il volume esistente ecceda l'indice di edificabilità della zona, sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lett. a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001.

Per gli edifici, o parti degli stessi, che sono stati oggetto di condoni edilizi, sono consentiti interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001.

Gli indici di edificabilità fondiaria da applicare risultano essere:

FARA

Ind.edif.fond. massimo Volume massimo assegnato	600 mc.	ZONE R N. 49-56-59-60
Ind.edif.fond. massimo Volume massimo assegnato	1000 mc.	ZONE R N. 37
Ind.edif.fond. mc/mq = 0,50		ZONE R N. 50
Ind.edif.fond. mc/mq = 0,80		ZONE R N. 6
Ind.edif.fond. mc/mq = 1,00		ZONE R N. 3-15-16-19-41
Ind.edif.fond. mc/mq = 1,30		ZONE R N. 1-34-35-36-38-39-40-42-43
Ind.edif.fond. mc/mq = 1,50		ZONE R N. 2-4-5-7-8-9-10-11-12-13-14-17-18
Ind.edif.fond. mc/mq = 1,60		ZONE R N. 7
Ind.edif.fond. mc/mq = 1,80		ZONE R N. 55

Volume esistente	ZONA R N. 57
------------------	--------------

SAN GIORGIO

Ind.edif.fond. massimo	
Volume massimo assegnato	600 mc. ZONA R N. 58
Ind.edif.fond. massimo 600 mc.	ZONE R N. 45-46-53
Ind.edif.fond. massimo 1800 mc.	ZONE R N. 51
Ind.edif.fond. mc/mq = 1,00	ZONE R N. 20-21-31-32-33-44-47-52
Ind.edif.fond. mc/mq = 1,30	ZONE R N. 23
Ind.edif.fond. mc/mq = 1,40	ZONE R N. 54
Ind.edif.fond. mc/mq = 1,50	ZONE R N. 22-24-26-27-28-29-30
Ind.edif.fond. mc/mq = 2,00	ZONE R N. 25
Ind.edif.fond. mc/mq = 2,20	ZONE R N. 48

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

R1-2-5-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-20-21-22-23-24-26-27-31-32-33-37-41 Fino al primo adeguamento degli oneri tabellari, successivo all'approvazione del presente PI, dovranno essere applicati quelli previsti per le zone C1.

R6 Per la modifica inserita con la variante n. 20 del 2006, in forza dei principi stabiliti dall'art. 35 della L.R. 11/2004, vigono gli impegni sottoscritti con apposita convenzione che sono parte integrante della presente normativa. In particolare l'edificazione dei nuovi interventi puntuali ammessi è subordinata alla cessione dell'area a parcheggio inserito dalla medesima variante da attuarsi prima del rilascio dell'agibilità dei nuovi edifici. Le dimensioni, coerenti con le indicazioni grafiche, sono esplicitate nella relazione illustrativa della variante. Deve essere realizzata una adeguata viabilità di accesso (larghezza idonea al transito di due veicoli in senso opposto di marcia e marciapiede) con l'innesto nella viabilità sovraordinata nel rispetto dei necessari requisiti di visibilità e sicurezza.

R17 a confine con San Fortunato si prescrive che l'edificazione sia collocata nella porzione più a nord dell'area e che rispetti tipologicamente la tradizione costruttiva locale.

R32 si prescrive che ogni intervento edificatorio sia subordinato a specifiche indagini geologiche e che venga accertato la stabilità dei terreni in funzione delle opere progettate prevedendo inoltre sistemi volti a mantenere e ad assicurare il drenaggio delle acque superficiali.

R41 L'edificazione è subordinata alla realizzazione della strada di collegamento tra via Tretti e via S. Antonio, individuata nella cartografia. Si prescrive che ogni intervento edificatorio sia subordinato a specifiche indagini geologiche e che venga accertato la stabilità dei terreni in funzione delle opere progettate prevedendo inoltre sistemi volti a mantenere e ad assicurare il drenaggio delle acque superficiali.

R22 Per la variante inserita con la variante n. 20 del 2006, in forza dei principi stabiliti dall'art. 35 della L.R. 11/2004, vigono gli impegni sottoscritti con apposita convenzione che sono parte integrante della presente normativa. In particolare l'edificazione dei nuovi interventi puntuali ammessi con la variante n. 20 del 2006 è subordinata alla cessione dell'area a parcheggio inserito dalla medesima variante da attuarsi prima del rilascio dell'agibilità dei nuovi edifici. Le dimensioni, coerenti con le indicazioni grafiche, sono esplicitate nella relazione illustrativa della variante.

R23 Per l'ampliamento della zona introdotta con la variante 20 del 2006, deve essere arretrato l'accesso in modo da garantire l'innesto nella viabilità nel rispetto dei necessari requisiti di visibilità e sicurezza.

R37 Per la varianti inserite con la variante n. 20 del 2006, in forza dei principi stabiliti dall'art. 35 della L.R. 11/2004, vigono gli impegni sottoscritti con apposita convenzione che sono parte integrante della presente normativa. In particolare l'edificazione dei nuovi interventi puntuali ammessi con la variante n. 20 del 2006 è subordinata alla cessione dell'area a verde pubblico inserita dalla medesima variante da attuarsi prima del rilascio dell'agibilità dei nuovi edifici. Le dimensioni, coerenti con le indicazioni grafiche, sono esplicitate nella relazione illustrativa della variante. Devono essere realizzati accessi carrai in modo da garantire l'innesto nella viabilità nel rispetto dei necessari requisiti di visibilità e sicurezza adeguando la larghezza di via Tretti almeno in corrispondenza dell'area per consentire il passaggio di due autovetture procedenti in senso opposto.

R56 È fatto divieto di realizzare locali interrati/seminterrati; si prescrive altresì che la fascia di rispetto idraulico di 10 m dal corso d'acqua non possa essere derogata.

R58 L'edificabilità è subordinata alla dimostrazione di autorizzazione all'accesso residenziale carraio e di dotazione infrastrutturale (sottoservizi). In caso di accesso autorizzato dalla SP 69 - Via Perlina è fatto obbligo di condivisione del tratto terminale per eventuale analogo intervento edificatorio limitrofo ad est.

R59-R60 È fatto obbligo di realizzare un'unica unità abitativa per ciascuna zona.

ART. 19 - ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (SUA)

Sono costituite dalle aree di espansione dell'edificato di tipo residenziale e si attuano attraverso SUA nel rispetto delle prescrizioni definite nel presente articolo.

Altezza massima dei fabbricati non superiore a mt 7,00

Rapporto di copertura massima: 40% territoriale;

Distanza minima dai confini pari a metà dell'altezza del fronte del fabbricato più alto con un minimo di mt 5,00;

Distacco tra edifici non inferiore all'altezza del fronte del fabbricato più alto con un minimo di mt 10,00 salvo diverse previsioni del SUA in conformità alla presente normativa;

Tipologia edilizia: isolata o unifamiliare, bifamiliare, a schiera, in linea a cortina a corte, a blocco.

Lo schema relativo all'organizzazione della viabilità e degli spazi pubblici, riportato nelle tavole di PI, può essere marginalmente modificato dallo SUA.

Per quanto riguarda la tipologia delle recinzioni ammesse, si rimanda a quanto descritto nel Prontuario – Caratteri tipologici per l'edificazione, sezione Zone residenziali definite agli artt. 18 e 19.

In questa zona gli interventi sono in ogni caso subordinati all'esistenza di tutte le reti tecnologiche o all'impegno del richiedente a completarle

Gli indici di edificabilità territoriale da applicare risultano essere:

Zona SUA 1	Ind.edif.terr.	mc/mq	1,50
Zona SUA 4	Ind.edif.terr.	mc/mq	0,80
Zona SUA 5	Ind.edif.terr.	mc/mq	1,00
Zona SUA 6	Ind.edif.terr.	mc/mq	0,80
Zona SUA 7	Ind.edif.terr.	mc/mq	0,80
Zona SUA 8	Ind.edif.terr.	mc/mq	1,00
Zona SUA 9	Ind.edif.terr.	mc/mq	0,80

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

SUA 4-~~6~~-7 Per le aree inserite con la variante n. 20 del 2006, in forza dei principi stabiliti dall'art. 35 della L.R. 11/2004, vigono gli impegni sottoscritti con apposita convenzione che sono parte integrante della presente normativa. In particolare l'edificazione dei nuovi interventi ammessi è subordinata alla cessione delle aree a standard individuate all'interno del piano inserite dalla medesima variante da attuarsi prima del rilascio dell'agibilità dei nuovi edifici. Tali aree, superiori ai minimi di legge, non generano indice territoriale e le dimensioni minime sono previste nella relazione allegata alla variante.

SUA 8 Si prescrive che ogni intervento edificatorio sia subordinato a specifiche indagini geologiche e che venga accertato la stabilità dei terreni in funzione delle opere progettate prevedendo inoltre sistemi volti a mantenere e ad assicurare il drenaggio delle acque superficiali.

~~SUA 9 Per l'area inserita con la variante n. 20 del 2006, in forza dei principi stabiliti dall'art. 35 della L.R. 11/2004, vigono gli impegni sottoscritti con apposita convenzione che sono parte integrante della presente normativa. In particolare in sede di convenzione urbanistica dovrà essere ceduta l'area individuata a standard secondario con dimensioni minime previste nella relazione allegata alla variante.~~

ART. 20 - ZONE PRODUTTIVE PER ATTIVITA' INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE E DI COMPLETAMENTO

Nelle zone di cui al presente articolo sono ammesse, oltre alle attività industriali e artigianali, compresi gli uffici aziendali, i laboratori di ricerca, i magazzini, le autorimesse, le mense, le attrezzature ricreative destinate agli addetti all'industria, nonché agli alloggi del personale di custodia, le seguenti attività:

- Artigianato di servizio;
- Attività commerciali all'ingrosso;
- Attività commerciali fino alla media struttura di vendita;
- Attività direzionali;
- Attività turistico ricettive ammesse con apposita convenzione che dovrà definire le finalità e vincolare le nuove destinazioni d'uso;
- Esercizi pubblici.

L'alloggio del proprietario/custode, non può essere superiore a mc 500 per unità produttiva ed è soggetto ad un vincolo di connessione con il sito produttivo. Un'eventuale scissione comporterà il cambio di destinazione d'uso di tale porzione da "residenziale" ad altro uso compatibile.

In tali zone devono essere rispettate le disposizioni seguenti:

- L'area coperta dei fabbricati non dovrà superare il 60% dell'area del lotto.
- Altezza massima mt 10. Possono superare i mt 10 solo gli elementi tecnologici che si rendano indispensabili per l'attività.
- La distanza del fabbricato o corpo di fabbrica dai confini di proprietà non dovrà essere inferiore a 1/2 (uno fratto due) volte la sua altezza e comunque non inferiore a mt 5.
- Il distacco minimo tra fabbricati o corpi di fabbrica non dovrà essere inferiore all'altezza delle fronti del fabbricato più alto e comunque non inferiore a mt 10 salvo diverse disposizioni della presente normativa.

Per quanto riguarda la tipologia delle recinzioni ammesse, si rimanda a quanto descritto nel Prontuario – Caratteri tipologici per l'edificazione, sezione Zone produttive per attività industriali e artigianali.

Tutte le zone sono assoggettate a IED salvo le zone di espansione individuate con apposito perimetro di Obbligo SUA per le quali dovrà essere redatto apposito SUA.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IL ~~PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)~~ SUA 1

Il piano dovrà essere redatto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- superficie massima copribile non superiore al 50% della superficie fondiaria del lotto;
- ~~è consentita la costruzione a confine o in aderenza tra edifici su lotti contigui con criteri che dovranno~~

~~essere definiti dallo SUA;~~

~~- distanza tra edifici pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 ml;~~

~~- distanza minima dalle strade 7,50 ml;~~

- devono essere rispettate le distanze per l'edificazione previste dalla D.G.R. 3178/2004 relativamente al rispetto dei limiti previsti per gli allevamenti intensivi.

~~Per ogni lotto si potrà prevedere un alloggio destinato al titolare dell'attività o al personale addetto. L'alloggio potrà avere un volume massimo di 500 mc e la superficie totale destinata a residenza non dovrà superare il 25% (venticinqueper cento) della superficie produttiva, che in ogni caso non potrà essere inferiore a mq 400 per poter realizzare la parte residenziale.~~

~~Il volume residenziale è soggetto ad un vincolo di connessione con l'attività (produttiva/commerciale/direzionale) della quale va considerato pertinenza: di fatto, quindi, la residenza potrà essere utilizzata solo dal custode o dal titolare dell'attività medesima. La cessione separata dello stabile residenziale e di quello produttivo, comporterà il decadere dell'uso abitativo e la riconversione ad un uso compatibile con le destinazioni di zona. La residenza dovrà sempre essere accorpata con l'edificio ad uso produttivo.~~

~~In vicinanza di abitazioni di terzi (per vicinanza si intende una fascia fino a 50 metri), escluso l'alloggio del proprietario custode, potranno insediarsi solo attività le cui emissioni di fumi, polveri, odori, rumori, vibrazioni, traffico indotto, nei confronti delle residenze, siano di tipologia ed entità non significativamente diverse da quelle tipiche di un insediamento residenziale.~~

~~Per quanto non previsto nelle precedenti norme, valgono, oltre alle leggi e regolamenti vigenti in materie citate all'art. 2, le norme del Codice Civile.~~

Nella zona l'edificazione deve rispettare il distacco minimo di 20 ml. dal ciglio di scarpata del Torrente Astico.

Allo scopo di mitigare l'impatto visivo si prescrive:

- la piantumazione lungo il perimetro del lotto con essenze arboree e arbustive ad alto fusto autoctone;
- tipologia, finiture e colori degli edifici rispettosi dell'ambiente circostante;

~~particolare cura nella scelta dei materiali da usare come pavimentazione degli spazi pubblici;~~
~~obbligo di realizzazione di un unico accesso alla nuova area produttiva.~~

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Prod. 1 Per tali zone destinate alla distribuzione carburanti e servizio stradale, valgono le limitazioni sottoindicate.

Destinazione d'uso

- principali: distribuzione carburanti, officina meccanica per riparazione autoveicoli, lavaggio e pesa pubblica.
- complementari: residenza, per il titolare o il personale addetto alla stazione, nella misura massima di 600 mc, attività commerciale connessa all'attività principale.

Parametri urbanistici

- altezza massima 7,50 ml. esclusi i volumi tecnici
- arretramento dalle strade 10,00 ml.

Prescrizioni specifiche

- il rispetto della normativa regionale e statale in materia di distributori stradali di carburanti;
- la piantumazione fitta lungo il perimetro dell'area di essenze arboree ed arbustive ad alto fusto autoctone allo scopo di mitigare l'impatto visivo degli impianti eventualmente previsti

Prod. 7-8-9 I parametri vigenti risultano essere

- superficie coperta massima pari all'area di sedime indicata nella tavola di piano;
- altezza massima fuori terra = 6,00 ml.

Le recinzioni possono essere cieche solo per un'altezza massima di 1,00 ml.

Deve essere prevista la piantumazione di essenze arboree locali lungo il perimetro del lotto.

Prod. 4 È una zona di limitate dimensioni destinata ad attività produttive, commerciali e direzionali, interessata da costruzioni esistenti. Per il complesso di edifici esistenti è ammesso il cambio d'uso da rurale a produttivo, commerciale e direzionale, con possibilità di residenza commisurata al numero di attività da insediare, con un massimo di 400 mc ciascuna.

Prod. 13 Si richiama l'accordo n. 69 COSFARA

SUA 3 Lungo il perimetro della zona dovrà essere prevista una piantumazione fitta di essenze arboree e arbustive ad alto fusto autoctone. La possibilità edificatoria è limitata all'area di sedime indicata nella tavola di piano.

Tutte le attività produttive e/o artigianali, ubicate in zona impropria, sono disciplinate attraverso lo Sportello Unico per le Imprese, pertanto qualsiasi intervento sarà subordinato ad una Conferenza di Servizi.

Tutte le possibilità di intervento previste dalle varianti al PRG, e che alla data di adozione del presente Piano, non sono ancora state eseguite, si intendono decadute.

[...]

ART. 22- NUCLEI AGRICOLI E CONTRADE INDIVIDUATE AI SENSI DELL'ART. 21 DEL PATI

Nelle tavole di PI sono individuati nuclei e contrade ricadenti in ambiti agricoli la cui destinazione è prioritariamente residenziale. In tali aggregazioni, definite ai sensi dell'art. 21 delle NTO del PATI, nelle aree non sottoposte alla formazione dello SUA, il piano agisce con PP di iniziativa pubblica in cui sono individuate, in apposite tavole, le UMI e le categorie di intervento per ogni singolo edificio riferite alle categorie descritte nell'art. 17 della presente normativa.

Eventuali variazioni delle categorie di intervento, di massimo un grado, saranno possibili attraverso un piano di recupero. Il Singolo intervento edilizio potrà prevedere la fusione di più UMI o la sua divisione previa presentazione di uno studio di massima di progettazione unitaria.

Sono pertanto consentiti in tali ambiti:

- gli interventi di ampliamento e nuova edificazione per massimo 600 mc. definiti puntualmente nelle tavole;
- gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici o per adeguamento a normative di settore, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici e gli altri tipi di interventi previsti dalla presente normativa;
- i cambi d'uso da destinazione agricola a residenziale per gli edifici già schedati dal PRG ed ora opportunamente indicati;
- gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione residenziale solo per gli edifici appositamente individuati per massimo 600 mc;
- gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione diverse solo per gli edifici appositamente individuati;
- gli interventi assoggettati alla disciplina della legge L.R. n. 19/99, oltre i limiti stabiliti da tale disciplina, vige quanto definito dall'art. 44 della L.R. 11/2004;
- interventi connessi con le seguenti attività: conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse; agriturismo; motorietà, tempo libero e sport in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti; ospitalità extralberghiera in edifici esistenti; ospitalità alberghiera in edifici idonei a norma di legge e con apposite garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso; ricettività turistica all'aria aperta; reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale; attività pubbliche o di interesse pubblico.

Le destinazioni d'uso ammesse, complementari alla destinazione residenziale, risultano essere:

- agricola, escluse strutture agricolo-produttive;
- turistico ricettive.

Tutte le nuove edificazioni previste in tale articolo dovranno sottostare agli indirizzi progettuali previsti nel Prontuario – Caratteri tipologici per l'edificazione nelle zone definite agli art. 21, 22 e 24. Il Responsabile del settore, sentita la C.E.C., può prescrivere interventi necessari per eliminare o correggere gli elementi architettonici non compatibili con le direttive o prescrizioni costruttive previste nel presente articolo, mentre in linea generale, per tutti gli edifici, si prescrive:

- il nuovo involucro non potrà avere un'altezza superiore a due piani fuori terra;
- quando non espressamente indicato, le altezze dei nuovi edifici, le cui aree di sedime sono individuate nella cartografia non dovranno superare l'altezza degli edifici aderenti;
- in sede di progettazione esecutiva è preferibile rivedere e riqualificare completamente l'intero aspetto formale architettonico del complesso edilizio;
- uno studio dettagliato nell'uso dei materiali, cromatismi, forme e tipologie architettoniche il più possibile coerenti ed in continuità con la tradizione costruttiva locale;
- la realizzazione di adeguate opere di arredo e di sistemazione ambientale compatibile con il contesto storico e paesaggistico preesistente (piantumazioni con essenze arboree ed arbustive autoctone, murature di recinzione e di contenimento in pietra locale etc.) allo scopo di mitigare l'impatto visivo delle strutture edilizie esistenti ed in ampliamento.

Per gli edifici, o parti degli stessi, che sono stati oggetto di condoni edilizi sono consentiti interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

N18 Lo sviluppo delle pertinenze funzionali alla ditta DOMO Srl è subordinato alla realizzazione dell'accesso viario dalla SP 91 - Via Marchesante secondo lo schema autorizzato dalla Provincia di Vicenza prot. 5934 del 15/06/2016. L'impermeabilizzazione del comparto privato dovrà essere limitata entro i 1000 mq, salvo specifica diversa autorizzazione degli Enti competenti con definizione delle relative opere compensative. Dovrà infine essere mantenuta la quinta arborea esistente a nord come elemento di mitigazione.

[...]

Allegato 3 – REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

N.	Titolare	Origine	Consistenza Credito edilizio (mc)	Destinazione	Utilizzo (mc)	Residuo (mc)
1	Rizzato Francesco	Demolizione fabbricato (foglio 6, mappale 614 sub 1-2-3-4)	1.000 (mille)	Da definire	0	1.000
2	Dal Dosso Giuseppe	Demolizione fabbricato (foglio 9, all. B, mappale 501 557)	500 (cinquecento) (*)	Da definire	0	500 (cinquecento) (*)

(*) salvo diversa dimostrata determinazione del volume esistente