



COMUNE DI VICENZA

VARIANTE VERDE

ai sensi della Legge Regionale n. 4/2015

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Dicembre 2016

a cura

Assessorato alla progettazione e sostenibilità urbana

Dipartimento Tutela e Gestione del Territorio - Settore Urbanistica



PREMESSA

La presente relazione ha lo scopo di illustrare i contenuti della Settima variante al Piano degli Interventi del Comune di Vicenza.

Il PI vigente è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 7/02/2013, è divenuto efficace il 24 marzo 2013 e, successivamente, sono state apportate modifiche con l'approvazione delle seguenti Varianti parziali:

- Delibera C.C. n 47/2013 approvazione della variante parziale per l'area in via lago di Levico, lago di Fogliano e Via dei Laghi;
- Delibera di C.C. n. 37/2014 - approvazione della variante parziale relativa al progetto definitivo "Campo Nomadi di Via Cricoli - Misure urgenti di carattere igienico sanitario - Stralcio 1";
- Delibera di C.C. n. 49/2014 approvazione della variante parziale per il complesso "Ex Macello";
- Delibera di C.C. n. 60/2014 approvazione della variante parziale per l'Area ex Centrale del Latte;
- Delibera di C.C. n. 61/2014 approvazione della variante parziale ai sensi della LR 50/2012 e del Regolamento n.1/2013;
- Delibera di C.C. n. 38/2016 approvazione della variante parziale per il Complesso "Villa Madonna", in ottemperanza alla sentenza del Consiglio di Stato n.5154/2015.

È stato inoltre aggiornato il Quadro conoscitivo relativamente ai vincoli e alle tutele, che ha comportato la modifica degli Elaborati cartografici costituenti il Piano degli Interventi.

Ad oggi il Piano degli Interventi è così costituito:

- Elaborato 1 – Relazione Programmatica
- Elaborato 2 – Vincoli e tutele; scala 1:5000
- Elaborato 3 – Zonizzazione; scala 1:5000
- Elaborato 4 – Rete ecologica; scala 1:10000
- Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche
- Elaborato 6 – Norme Tecniche Operative (NTO)
- Elaborato 7 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
- Elaborato 8 – Registro dei crediti edilizi
- Elaborato 9 – L.R. 50/2012
- Banca dati alfa-numerica e vettoriale.



CONTENUTI E FINALITÀ DELLA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

A distanza di alcuni anni dalla elaborazione del Piano di Assetto del Territorio, che prevede un incremento dello sviluppo insediativo di circa 15000 abitanti e dal primo Piano degli Interventi che "attiva" nuove aree edificabili con una potenzialità insediativa per circa 4300 abitanti teorici. Anche alla luce del radicale cambiamento socio-economico che ha interessato anche Vicenza, con riflessi negativi sul mondo del lavoro - in primis - ma anche nel settore demografico e, conseguentemente, nel settore immobiliare, appare evidente che tale strumentazione debba essere rivista e aggiornata.

La disponibilità di potenziali aree di nuova edificazione associata all'aumento dell'offerta di immobili dismessi (patrimonio immobiliare residenziale obsoleto, edifici e aree produttive degradati, ecc.), ha reso di fatto impossibile la rigenerazione urbana, per lo più rimasta entro la logica della sola ricostruzione, semplicemente perché il mercato non presenta una domanda che consenta di riusare una quota significativa degli immobili disponibili.

In tale contesto è evidente che le politiche urbanistiche devono necessariamente coordinarsi con le politiche di mobilità, dei servizi e di infrastrutturazione, prefigurando un diverso modello urbano e comportando una revisione di modelli e tecniche di intervento consolidati e non più idonei ad affrontare l'attuale contesto e le prospettive di sviluppo.

In attesa di un nuovo ridisegno della pianificazione strutturale (PAT), ma coerentemente con le Linee Programmatiche di mandato, l'Amministrazione Comunale intende ora approvare la Variante in argomento, volta a ridurre la trasformabilità e il consumo di suolo, dando il massimo impulso alla tutela del paesaggio.

La crisi (separazione, scioglimento, svolta) del precedente assetto - basato sul paradigma che ad una crescita sociale ed economica dovesse senz'altro corrispondere una crescita urbana ed edilizia - consente di non vedere più il "consumo di suolo zero", come un vincolo di fatto impraticabile ma come il motore di una nuova stagione di trasformazione urbana, fondata sulla riqualificazione dell'esistente e sul ridisegno e la rigenerazione del territorio urbanizzato.

Il riuso e la rigenerazione urbana, insieme alla limitazione del consumo di suolo, costituiscono principi fondamentali del governo del territorio.

La sfida culturale e tecnica è quella di trovare gli strumenti e i meccanismi regolativi che consentano di avviare e sostenere il processo di rigenerazione urbana a consumo netto zero, garantendo l'indispensabile sostenibilità economica degli interventi edilizi e infrastrutturali, sia per gli operatori immobiliari privati che per i soggetti pubblici.

Ovviamente la possibilità di invertire la prassi dissipativa della risorsa territoriale deve essere sostenuta alla messa in campo di una strategia nazionale e di strategie regionali che prevedano strumenti fiscali, regolativi e incentivanti/disincentivanti modulabili in funzione del raggiungimento dell'obiettivo nazionale.

Il Disegno di Legge sul "Contenimento del Consumo del suolo e riuso del suolo edificato", nato come provvedimento emergenziale, sta ancora attraversando una fase travagliata di maturazione e di discussione, ma ha avuto il merito di proporre una diversa tipologia di urbanistica, rivolta all'indiscussa necessità di preservare il contenimento del consumo del suolo, con particolare riguardo alle superfici agricole e alle aree sottoposte a tutela paesaggistica, al fine di promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente.

Occorre favorire gli interventi di trasformazione delle aree degradate dentro la città, ossia gli ambiti con edifici e aree in parte dismessi e in parte con complessi edilizi da ripensare, demolire e ricostruire, densificare, per creare quartieri con spazi pubblici ospitali, ricchi di attività e identità e per questo sicuri.



Tutto ciò non significa che le espansioni urbane non siano più praticabili, ma piuttosto che ogni nuova previsione va pensata, valutata nelle alternative di localizzazione, giustificata e messa in atto nel miglior modo possibile, escludendo nuovi fenomeni di sprawling e spreco di aree agricole, a fronte della possibilità di crescita, sviluppo e riqualificazione offerta da azioni di riconversione dell'esistente.

Guardando al problema su scala locale, va detto che la Regione Veneto ha mosso i suoi primi passi verso una legislazione che incentiva la rigenerazione urbana, un insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi e socio-economici nelle aree urbanizzate, che persegue gli obiettivi del riuso e della riqualificazione dell'ambiente costruito in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di localizzazione dei nuovi interventi edificatori nelle aree già urbanizzate, di riduzione delle trasformazioni nelle aree agricole.

In questa direzione deve, infatti, intendersi la nuova legge regionale n. 4 del 16 marzo 2015, che prevede all'articolo 7 l'istituzione delle cosiddette "Varianti Verdi" per la riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della capacità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente.

In relazione alle considerazioni sopra espresse e in coerenza con le nuove normative regionali, nel rispetto dei vincoli e del dimensionamento del PAT vigente, la presente Variante parziale intende procedere ad una rimodulazione del PI nelle parti qui elencate:

1. recepimento richieste "dell'Avviso Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili ai sensi della legge regionale n.4/2015". Relativamente al primo avviso con scadenza 15.12.2015 e al secondo avviso scaduto il 21.03.2016;
2. revisione di alcune disposizioni normative e di talune imperfezioni di dettaglio in ambito cartografico, maturate anche in seguito ad approfondimenti compiuti con gli uffici preposti all'attuazione e al controllo di essa, nonché con le professionalità operanti nel territorio;
3. modifiche puntuali e conseguenti all'aggiornamento del quadro conoscitivo.

L'art. 18 della LR 11/2004 indica la procedura per la definizione delle varianti al Piano degli Interventi.



1. LA NUOVA DISCIPLINA REGIONALE PER IL RISPARMIO DI USO DEL SUOLO

La recente Legge regionale n. 4 del 16/03/2015 (BUR n. 27 del 20/03/2015), ha introdotto delle opportunità pianificatorie, con l'obiettivo di ridurre il consumo di suolo. Dopo anni di espansione urbanistica si cerca di tornare a liberare il territorio dai carichi urbanistici previsti e non ancora attuati attraverso la rinuncia volontaria della capacità edificatoria da parte dei proprietari.

L'articolo 7, rubricato "*Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili*", introduce un'interessante novità: la possibilità dello stralcio della potenzialità edificatoria dai suoli su richiesta degli aventi titolo. La norma prevede che annualmente il Comune pubblichi un avviso per la raccolta di tali richieste; le domande che saranno valutate positivamente e coerenti con gli indirizzi di governo del territorio che l'Amministrazione deve perseguire, saranno recepite nello strumento urbanistico con la procedura di approvazione di variante al PI, ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004.

Si tratta di un'importante decisione nell'ambito urbanistico che aiuterà a contenere il consumo del suolo nonché a ridurre le volumetrie insediabili, portando terreni da edificabili a non edificabili e rispondendo a quei cittadini che sempre più spesso richiedono tale riclassificazione dei terreni.

I dati che periodicamente vengono pubblicati mettono in evidenza che in 40 anni è scomparso il 18% della superficie coltivata, a causa dell'urbanizzazione e, quando il terreno coltivato è meno del 50 % della superficie totale, studi di settore dimostrano che l'equilibrio idrogeologico dei terreni di pianura peggiora notevolmente (fonte: EST-il web magazine di Ance Veneto, articolo del 31/5/2013): l'impermeabilizzazione riduce l'assorbimento dell'acqua aumentando i rischi d'alluvione e incrementando l'effetto "isola di calore".

Vicenza, purtroppo, ha dovuto fare i conti con questa fragilità idrogeologica e sta investendo risorse per limitare e annullare ogni rischio futuro.

A seguito dell'Avviso pubblico "Varianti Verdi per la riclassificazione di aree edificabili ai sensi della Legge regionale n. 4/2015" PGn 113385/2015, sono pervenute al Comune di Vicenza, alla data di scadenza del 15 dicembre 2015, n. 23 richieste di riclassificazione.

Circa la metà delle domande riguarda la riclassificazione di terreni soggetti a pianificazione attuativa, per le quali i proprietari, dopo anni di stallo e a causa della situazione economica di crisi perdurante, preferiscono rinunciare alla capacità edificatoria riconosciuta visto l'aggravio tributario a cui sono soggetti.

Quasi pari numero sono le richieste di riclassificazione pervenute per lotti di completamento e, in numero minore quelle riguardanti zone ad attrezzature e impianti di interesse generale.

Solo una domanda riguarda un terreno a destinazione per insediamenti economico-produttivi.

Per l'analisi, la valutazione e la trattazione in modo omogeneo delle domande, con delibera n. 163/2015 di Giunta comunale, sono stati definiti alcuni criteri cardine da seguire nell'istruttoria delle stesse.

In particolare le istanze non devono pregiudicare l'interesse pubblico e, in particolare, gli obiettivi di infrastrutturazione del territorio comunale, ma anche i diritti urbanistici già acquisiti di terzi.

È il caso, degli ambiti di espansione (ZTO C), per i quali dovranno essere prioritariamente valutate le condizioni per garantire ai restanti titolari delle aree la possibilità di presentazione del Piano Urbanistico Attuativo.



Alla base sta il principio che l'Ente pubblico, operando nell'interesse generale, non può svolgere la propria attività in funzione delle sole richieste di cittadini che periodicamente chiedono il cambio urbanistico, rischiando così di perdere di vista il suo ruolo di tutore dell'interesse collettivo.

Dato che la norma regionale obbliga i comuni al 31 gennaio di ogni anno a pubblicare un avviso, visto che il primo avviso fatto dal Comune di Vicenza è scaduto prima della data fissata per legge, si è provveduto a pubblicarne un secondo il 20 gennaio con PGn 7504 con le medesime finalità e scadenza il 21 marzo 2016 che ha visto la presentazione di numero 9 domande più due fuori termine.

In linea con quanto riscontrato per il primo Avviso pubblico, le richieste hanno riguardato quasi egualmente zone di completamento, di espansione e a servizi pubblici.

I AVVISO - Scadenza 15 dicembre 2015

n.	PG n.	data	richiedenti	ZTO	identificativo catastale
1	115950 65358	20/10/15 17/05/16 nota eredi	Antoni Pietro Antoni Stefania Antoni Katia	C30	Fg. 16 mapp. 340, 221, 90 (parte)
2	116904	22/10/15	Faresin Marino Faresin Massimo	B3	Fg. 60 mapp. 867 sub 11, 1637, 247 (parte)
3	118200	26/10/15	Ambrosi Mirella Rigo Roberto	C7	Fg. 86 mapp. 924, 925, 598
4	118235	26/10/15	Dalla Pozza Miriam Dalla Pozza Alessandra Dalla Pozza Erminia	D1	Fg. 72 mapp. 88 (parte), 42 (parte)
5	121813	02/11/15	Fanton Bruno	B7	Fg. 75 mapp. 263, 298
6	121868	02/11/15	Dalla Pozza Davide Dalla Pozza Giandomenico Meneghini Bruna	C24	Fg. 66 mapp. 178 (parte), 316 (parte)
7	121887	02/11/15	Trentin Giuliano Trentin Giacomina	B7	Fg. 80 mapp. 88, 151, 462
8	123303	04/11/15	Fanton Fabio Pertegato Silvana	C3	Fg. 72 mapp. 207, 385, 386
9	123591	05/11/15	Fanton Narciso	B7	Fg. 75 mapp. 264
10	125543	10/11/15	Bussani Bruna	B4	Fg.8 mapp. 264
11	126237	10/11/15	Pertile Mara Pertile Antonio	B14	Fg. 35 mapp. 261
12	129918	18/11/15	Marangoni Nereo	Fb	Fg.18 mapp. 89
13	136286	01/12/15	Facco Renata Gasparini Marianna Gasparini Silvia	C29	Fg. 30 mapp. 912



n.	PG n.	data	richiedenti	ZTO	identificativo catastale
14	138902	09/12/15	Nicente Pietro	C8	Fg. 86 mapp. 202
15	139581	10/12/15	Dal Cason Giorgio	C7	Fg. 86 mapp. 1001, 1006
16	140470	11/12/15	Fioraso Bruno	Fb	Fg. 51 mapp. 276 (parte), 565 (parte)
17	140485	11/12/15	Fioraso Rosalia Fioraso Clara Fioraso Carla	Fb	Fg. 51 mapp. 272 (parte), 275 (parte), 616
18	140493	11/12/15	Fioraso Luciano	Fb e B7	Fg. 51 mapp. 560, 563 (parte), 564
19	140722	11/12/15	Antoniazzi Antonio Antoniazzi Rita Antoniazzi Bertilla Antoniazzi Lina Antoniazzi Antonella Antoniazzi Emanuela Antoniazzi Monica Bruttomesso Elio Bruttomesso Giulio Bruttomesso Marino	Fb	Fg. 51 mapp. 40, 533 (parte), 654, 656 (parte)
20	140728	11/12/15	Furgoni Flora Antoniazzi Antonio Antoniazzi Rita Antoniazzi Bertilla	Fb	Fg. 51 mapp. 489 (parte), 490 (parte), 491 (parte), 521 (parte), 523
21	141319	14/12/15	Valdo Adriana	C4	Fg. 8 mapp. 2433, 2434, 2348
22	141341	14/12/15	Valdo Adriana	B3	Fg. 8 mapp. 2382
23	142696	15/12/15	Pizzolato Aldo	C16	Fg. 21 mapp. 115, 116, 206

Con nota P.G. n. 50607 del 15/04/2016 il Sig. Pizzolato Aldo ha ritirato la richiesta di riclassificazione rubricata al P.G. n. 142696 del 15 dicembre 2015.

Il AVVISO - Scadenza 21 marzo 2016

n.	P.G. n.	data	richiedenti	ZTO	identificativo catastale
1	9339	25/01/16	Gagliardi Giorgio	B3	Fg. 79 mapp. 79
2	23407	24/02/16	Bazzan Giuseppe Bazzan Fortunato	Fb	Fg. 15 mapp. 457



n.	P.G. n.	data	richiedenti	ZTO	identificativo catastale
			Bazzan Roberto	Fb e Fd	Fg. 15 mapp. 344, 459, 666
			Beghini Rosina Vidale Flavio Vidale Riccardo	Fb	Fg. 15 mapp. 13, 680, 682
3	30186	08/03/16	Basso Angelina	B7	Fg. 68 mapp. 67 (parte)
4	33411	14/03/16	Cazzola Gianlorenza	B9	Fg. 76 mapp. 432
5	34860	15/03/16	Rigotto Giuseppe	C24	Fg. 66 mapp. 75 (parte), 263
6	36253	17/03/16	Pigioni Luigino Zancan Teresina	B7	Fg. 43 mapp. 176
7	37297	21/03/16	Pasin Alessandro Katy immobiliare srl Pasin Ivano	Fa	Fg. 48 mapp. 365
8	37304	21/03/16	Angonese Angelo Angonese Giovanni Angonese Roberto	C28	Fg. 27 mapp. 7, 23, 71, 132, 156, 530
9	37686	22/03/16	Rigon Angelina Rigon Antonella	C16	Fg. 21 mapp.55 (parte), 223 (parte), 224 (parte), 225, 226, 227, 228 (parte)

n.	P.G. n.	data	richiedenti	ZTO	identificativo catastale
10 F.T.	62201	11/05/16	Dal Ponte Antonio	E	Fg. 30 mapp. 997, 999
11 F.T.	103946	11/08/16	Ramon Antonia	E e B3	Fg. 66 mapp. 1073

Le domande di riclassificazione pervenute fuori termine rispetto alla scadenza dell'avviso vengono comunque istruite, dato che non è stata fatta una presa d'atto da parte del Consiglio comunale delle richieste pervenute nei termini, tuttavia entrambe non risultano accoglibili per i motivi di seguito riportati.

Relativamente all'istanza 10 F.T. si evidenzia che la stessa interessa terreni già classificati agricoli e quindi privi di indice edificatorio, pertanto non si ritiene accoglibile. Diversamente l'istanza 11 F.T. interessa parzialmente una fascia limitata di terreno classificato come zona residenziale di completamento B3, tuttavia la stessa porzione costituisce strada di accesso dell'abitazione in proprietà, su mappale adiacente, e pertanto non si riclassifica in ragione delle parziali trasformazioni avvenute.

Con nota PG n. 59088 del 4/05/2016 i Sig.ri Pigioni Luigino e Zancan Teresina hanno ritirato la richiesta di riclassificazione rubricata al PG n. 36253 del 17 marzo 2016.



Nello spirito di conservare quanto più suolo libero dalle edificazioni, la variante riclassifica anche quei lotti, di dimensioni contenute, che sono inseriti in ambiti densamente edificati nei quali per diversi motivi non sussiste un adeguato rapporto tra il costruito privato e lo spazio aperto pubblico.

La nuova zonizzazione per questi ambiti non impedisce solo la futura edificazione, ma prevede il mantenimento ad area verde, senza possibilità alcuna di alterare lo stato dei luoghi realizzando pavimentazioni o altre costruzioni.

Le aree periferiche, in adiacenza al territorio agricolo, tornano invece alla loro vocazione rurale e assumono la classificazione di zona agricola.

Considerato che la riduzione della superficie edificabile non influisce sul calcolo della SAU e sul dimensionamento del PAT, come definito al comma 3 dell'art. 7 LR 4/2015, detta riduzione permetterà all'Amministrazione di sviluppare nuove scelte di pianificazione del territorio, sia ridistribuendo l'edificabilità già prevista dal PAT e non ridotta dalla presente variante, sia riducendo il consumo dell'area trasformabile.

Con la richiesta di riclassificazione, i privati si sono resi disponibili a sottoscrivere, prima dell'approvazione, un atto unilaterale d'obbligo nel quale si impegnano a non presentare - nei successivi 5 anni dall'efficacia della Variante - nuove istanze per rendere edificabili i terreni, aderendo così all'interesse pubblico di riduzione del consumo del suolo.



1.1. RISPARMIO DI USO DEL SUOLO – STRALCIO DI PUA

Come già anticipato, l'obiettivo regionale ricercato con la LR 4/2015 è il risparmio dell'uso del suolo, mantenendolo libero dalle volumetrie già previste dal piano.

Con questa legge la Regione Veneto inverte il soggetto atto a fare le scelte urbanistiche, ovviamente per le sole proprietà e con un'unica alternativa. Mette in capo al cittadino la decisione di privarsi della potenziale edificabilità dei suoli, restando al Comune la verifica che tale scelta sia coerente con il disegno generale e rientri tra gli obiettivi dell'Amministrazione.

Questo aspetto introdotto dalla legislazione regionale ha tuttavia qualcosa di innovativo e di estremamente attuale, considerare il territorio e soprattutto il suolo come un bene da salvaguardare e da mantenere libero e permeabile.

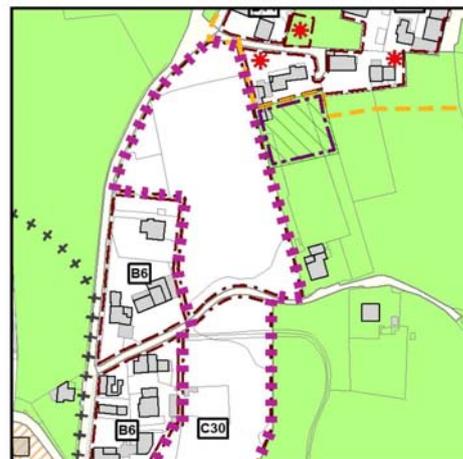
Per quanto concerne le aree ricadenti in ambiti assoggettati a PUA, si è privilegiata la previsione di uno stralcio di quei piani urbanistici che, previsti prima dell'approvazione del PAT e del PI, sono rimasti "sulla carta", o di quelli in cui il numero di richiedenti lo stralcio è tale da rendere inevitabile la ridefinizione della pianificazione attuativa prevista.

Antoni Katia e Stefania (Antoni Pietro)

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



Trattasi di una porzione di area ricadente nell'ambito del Piano Attuativo C30 di Settecà "Zona residenziale di espansione assoggetta a PUA", normata all'art. 38 delle NTO del PI, nonché dalla relativa scheda puntuale nell'Elaborato 5 – Fascicolo schede urbanistiche.

La porzione oggetto di riclassificazione, parte del Comparto 1 del PUA C30, si presenta come un'appendice destra del perimetro e, di fatto, una sua esclusione non andrebbe a compromettere né il disegno di nuovi collegamenti, come indicati nella scheda, né di eventuali accessi al PUA.

L'adiacente zona "rurale periurbano aperto" porta alla naturale previsione di riclassificazione come terreno agricolo. L'area è inoltre individuata dal PAI con P1 – pericolosità idraulica moderata.

In conformità alla LR 4/2015 e coerentemente con gli indirizzi dati dalla Regione si propone la riclassificazione in "rurale periurbano aperto" dei mappali richiesti,



delimitando dette aree con apposita grafia al fine di inibire l'edificazione e conseguire l'effettivo risparmio dell'uso del suolo, secondo i disposti e le limitazioni riportate al nuovo comma integrativo dell'art. 40 delle NTO di PI.

Conseguentemente è stato rideterminato il monte S (aree a servizi) per l'ambito di PUA; i costi del nuovo collegamento stradale previsto dalla scheda di cui all'Elaborato 5 dovranno essere ripartiti fra le restanti proprietà.

Si fa presente che la richiesta era stata avanzata dal Sig. Antoni Pietro, ma con nota del 17.5.2016 PGN 65358 è stato comunicato dalle signore Antoni Katia e Stefania, quali eredi, la conferma di tale istanza.

Ambrosi Mirella e Rigo Roberto

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



Trattasi di una porzione di area ricadente nell'ambito del Piano Attuativo C7 di Strada della Paglia "Zona residenziale di espansione assoggetta a PUA", normata all'art. 38 delle NTO del PI. Il piano ha un'estensione allungata con asse portante su strada della Paglia, mentre le aree a fondiario sono individuate quali lotti separati a destra e sinistra della stessa, in completamento e aderenza con il residenziale già individuato dal PI.

La porzione oggetto di riclassificazione è situata a circa metà della superficie territoriale del PUA C7.

I terreni esterni al perimetro del PUA sono classificati a rurale.

Le prescrizioni di cui alla tabella del comma 2 dell'art. 38 vengono meno con l'eliminazione della capacità edificatoria dei lotti.

Per le aree oggetto di richiesta di "Variante Verde" si propone la riclassificazione in "rurale agricolo", delimitando le stesse con la grafia di cui al nuovo comma integrativo dell'art. 40 delle NTO di PI.

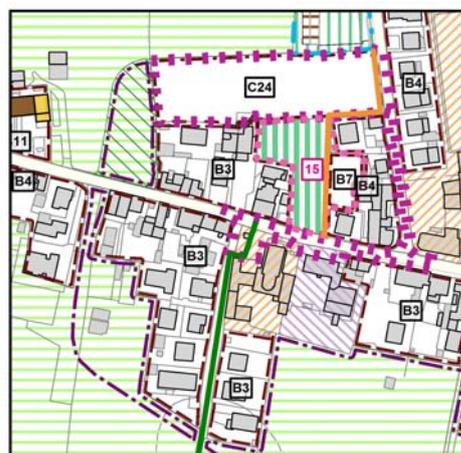


Dalla Pozza Davide, Dalla Pozza Giandomenico e Meneghini Bruna

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



Le porzioni di mappali oggetto di richiesta sono classificate dal PI come zona soggetta a PUA C24, normata all'art. 38 delle NTO e inclusa tra le linee preferenziali di sviluppo insediativo: le previsioni di massima delle opere di urbanizzazione sono contenute nella scheda nell'elaborato 5 – Fascicolo schede urbanistiche.

La disciplina normativa ammette per l'ambito la possibilità di una suddivisione in due o più comparti. Le aree di proprietà dei richiedenti si attestano nella parte ovest più esterna, per le quali la scheda puntuale prevede l'attraversamento di una nuova viabilità di collegamento da Via del Cimitero a Strada di Polegge, ma anche la possibilità di una cesura con creazione di un cul de sac.

I terreni esterni al perimetro del PUA sono classificati a rurale.

Si propone la riclassificazione delle aree in argomento in "rurale agricolo". La nuova previsione, anche in questo caso, viene delimitata con la grafia di cui al nuovo comma integrativo dell'art. 40 delle NTO di PI, al fine di inibire l'edificazione e conseguire l'effettivo risparmio dell'uso del suolo.

L'ipotesi di stralcio dalle previsioni di piano comporta una riduzione proporzionale del monte S di piano e la contestuale modifica della scheda allegata nell'Elaborato 5.

Si evidenzia che lo stesso PUA è interessato da altra richiesta.



Nicente Pietro

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



Trattasi di un lotto in strada della Paglia classificato come zona residenziale da attuarsi con PUA C8. Si evidenzia peraltro che il richiedente con i proprietari delle restanti aree di PUA ha presentato una proposta di piano in data 27/8/2015 (PGn 93384), all'oggi in istruttoria e sospeso in attesa di integrazioni.

Il lotto in questione occupa quasi la metà della superficie territoriale, pertanto, l'accoglimento dell'istanza e la conseguente riclassificazione in rurale richiede una variazione della zonizzazione per i restanti terreni assoggettati a PUA e per i quali vi è depositata una proposta di lottizzazione.

Per la specifica richiesta di stralcio si propone la riclassificazione in "rurale agricolo", come le adiacenti aree rurali, delimitando l'ambito con l'apposita grafia, di cui al nuovo comma integrativo dell'art. 40 delle NTO di PI, onde inibire trasformazioni future, anche con strumenti derogatori di PI.

Per quanto attiene i due lotti non oggetto di richiesta di "variante Verde", ma per i quali è stata manifestata la volontà di costruire, si prevede la possibilità di operare mediante IED convenzionato, fatti salvi gli impegni di adempiere alle disposizioni già previste con il PUA (realizzazione di opere e spazi pubblici); a tal fine viene integrato l'articolo 58 delle NTO che disciplina gli IED convenzionati. La potenzialità edificatoria rimane pressoché invariata (da $U_t=0,30$ mq/mq a $U_f=0,35$ mq/mq) e l'altezza massima resta fissata nel limite di 7,50 ml.



Dal Cason Giorgio

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



Trattasi di due aree separate ricadenti nell'ambito del Piano Attuativo C7 di Strada della Paglia, normato all'art. 38 delle NTO di PI.

Il piano ha un'estensione allungata con asse portante su Strada della Paglia e le aree edificabili sono individuate quali lotti separati a destra e sinistra della stessa viabilità, in completamento e aderenza con il residenziale già individuato dal PI. In particolare, quelle di proprietà del richiedente sono poste a ovest dell'asse stradale, una a circa metà dell'intero ambito, mentre l'altra a sud del PUA.

I terreni esterni al perimetro del piano attuativo sono classificati come rurale.

Le prescrizioni di cui alla tabella del comma 2 dell'art. 38 vengono meno con l'eliminazione della capacità edificatoria dei lotti.

Per le considerazioni sopra esposte (cfr. Ambrosi e Rigo) si ritiene di riclassificare in "rurale agricolo", con delimitazione di aree inedificabili, di cui al nuovo comma dell'articolo 40 delle NTO.

Valdo Adriana

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



Trattasi di terreni inclusi nell'ambito del PUA C4 di Borgo Casale con una estensione pari a circa la metà del territoriale di piano. Secondo le indicazioni contenute nella



scheda urbanistica nell'Elaborato 5 – Fascicolo schede urbanistiche, questa porzione di territoriale non è interessata da previsioni di collegamenti stradali.

Si ritiene tuttavia che con lo stralcio del PUA non sia opportuno prevedere una zona rurale come richiesto dal privato, in quanto lo stato dei luoghi, la centralità degli spazi ad un quartiere edificato e la presenza della linea ferroviaria a est, non configurano l'area come a vocazione rurale, indipendentemente dall'attuale uso.

Si propone, allo scopo, di introdurre una nuova e diversa classificazione, avente sempre la destinazione residenziale, ma priva di indice e di capacità edificatoria - ZTO B0 - e per la quale non sono consentite variazioni dello stato dei luoghi, come dettato dal nuovo comma dell'art. 37 delle NTO di PI.

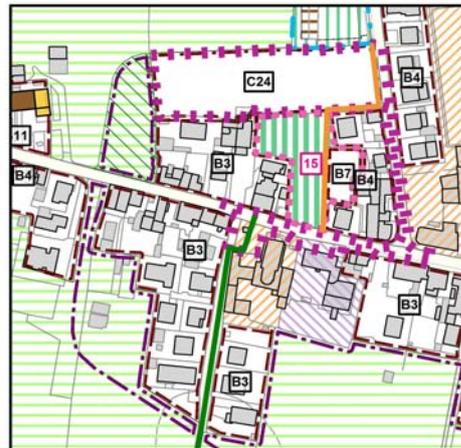
Per le restanti proprietà viene riconfermata la previsione di pianificazione attuativa, eliminando tuttavia la scheda urbanistica contenuta nell'Elaborato 5 - Fascicolo schede urbanistiche, rideterminando il monte S servizi ed eliminando nelle prescrizioni, di cui all'art. 38 delle NTO, la possibilità di suddividere l'area in più comparti funzionali, in considerazione dell'esigua superficie ancora assoggettata a PUA.

Rigotto Giuseppe

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



Le porzioni di mappali oggetto di richiesta sono classificate dal PI come zona soggetta a PUA C24, normata all'art. 38 delle NTO e inclusa in una linea preferenziale di sviluppo insediativo attuabile, il cui disegno di massima delle opere è contenuto nella scheda nell'Elaborato 5 – Fascicolo schede urbanistiche.

L'intero ambito è divisibile in due o più comparti e le aree in proprietà del richiedente si attestano nella parte sud, da strada di Polegge verso l'interno, lambendo la zona edificata esistente; dalla scheda puntuale si evince che è indicato un tracciato ciclo-pedonale di progetto e la nuova piazza.

Data la volontà dell'Amministrazione di mantenere le importanti previsioni di spazi pubblici a servizio della Frazione e delle adiacenti strutture scolastiche e religiose, che con lo stralcio verrebbero meno, non si accoglie la richiesta di privare le aree delle potenzialità edificatorie.

Si ritiene, tuttavia, di procedere ad una variazione dello strumento urbanistico vigente, allo scopo di acquisire le aree per realizzare le attrezzature che la Frazione attende da anni, senza vincolare la proprietà alla redazione di un PUA con soggetti terzi, che all'oggi risulta come soluzione non percorribile. Di questo si dirà però nei successivi paragrafi di relazione.



Angonese Angelo, Angonese Giovanni e Angonese Roberto

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



La richiesta riguarda più lotti in proprietà inclusi in un ambito soggetto a pianificazione attuativa C28 lungo la Riviera Berica in località Tormeno.

La porzione oggetto di riclassificazione si attesta a sud del perimetro e, di fatto, una sua completa esclusione comprometterebbe la possibilità di attuazione del PUA da parte dei restanti titolari dei terreni assoggettati a strumento attuativo.

Nella riclassificazione, pertanto, viene esclusa una porzione a nord, al limite con le proprietà ancora soggette a PUA, quale viabilità di accesso ai lotti retrostanti, al fine di garantire ai restanti titolari delle aree la possibilità di presentazione del Piano Urbanistico Attuativo

La destinazione dei mappali richiesti è di tipo "rurale periurbano intercluso", in ragione dell'attuale uso dei suoli.

Naturalmente, anche in questo caso, viene anche delimitata la proprietà con apposita grafia di cui al nuovo comma dell'articolo 40 delle NTO, al fine di inibire l'edificazione.

Per le restanti aree a PUA C28 vengono riconfermate le previsioni di pianificazione attuativa, decurtate di una quantità proporzionale del monte Servizi, conseguente alla nuova delimitazione d'ambito.



Rigon Angelina e Rigon Antonella

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



Trattasi di terreni e fabbricati inclusi nel perimetro d'ambito di pianificazione attuativa in strada di Casale denominata "C16", normata all'art. 38 delle NTO: le porzioni di piano sono un'appendice a sud del territoriale e confinano con i restanti lati alla zona rurale. Queste porzioni hanno accessibilità dalla strada attraverso la restante porzione di proprietà già in zona agricola.

In conformità alla LR 4/2015 e coerentemente con gli indirizzi dati dalla Regione stessa, di contenimento dell'uso del suolo si propone la riclassificazione in "rurale periurbano aperto", delimitata dalla grafia che detta le limitazioni come riportato al nuovo comma integrativo dell'art. 40 delle NTO del PI.

Per le restanti proprietà viene riconfermata la previsione di pianificazione attuativa, rideterminando il monte S di cui all'art. 38 delle NTO.

Fanton Fabio, Pertegato Silvana e Fanton Alessandro

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



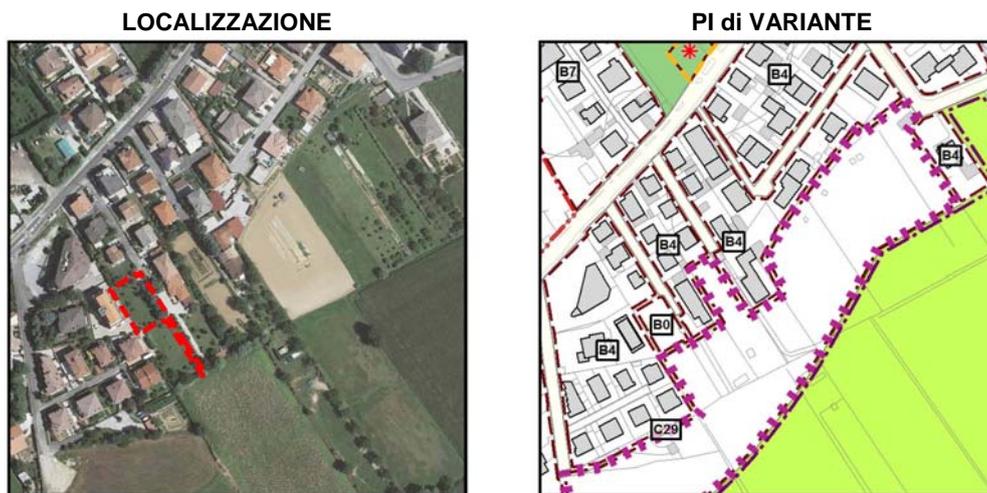
L'area oggetto di riclassificazione ricade all'interno dell'ambito di PUA n. 219 Laghetto, approvato con delibera di Consiglio comunale n. 4 del 28/01/2010. La convenzione attuativa del PUA non è mai stata sottoscritta.



Tra i proprietari che presentarono il PUA c'erano i sig.ri Pertegato Silvana e Fanton Vittorio, quest'ultimo deceduto nel 2013, la cui parte di proprietà è ora della moglie e dei figli.

Trattandosi di un'area facente parte di un Piano approvato è sottoposta alla pianificazione ivi prevista e la sua validità è di 10 anni dall'entrata in vigore, pertanto fino a febbraio 2020 non si ritiene accoglibile la richiesta di riclassificazione.

Facco Renata, Gasparini Marianna e Gasparini Silvia



Trattasi di un mappale incluso nell'ambito di pianificazione attuativa C29 di Santa Croce Bigolina e Tormeno, normato all'art. 38 delle NTO, a confine con l'area urbanizzata del quartiere. I richiedenti sono proprietari anche del lotto adiacente già edificato che, con quello oggetto della richiesta, chiudono via Elba.

Il lotto risulta essere destinato a giardino della casa principale, lo stesso è intercluso tra le aree già edificate e i terreni già oggetto di pianificazione attuativa.

In conformità alla LR 4/2015 e coerentemente con gli indirizzi dati dalla Regione stessa, di contenimento dell'uso del suolo, si propone di riclassificare parzialmente l'area in ZTO B0, che corrisponde a zona residenziale priva di indice edificatorio e per la quale non sono consentite variazioni dello stato dei luoghi, come dettato dal nuovo comma dell'art. 37 delle NTO di PI.

Per le restanti proprietà viene riconfermata la previsione di pianificazione attuativa, modificando la scheda contenuta nell'Elaborato 5 – Fascicolo schede urbanistiche e rideterminando il monte S di cui all'art. 38 delle NTO.

Pizzolato Aldo

Richiesta di riclassificazione ritirata con nota PGn 50607 del 15/4/2016.



1.2 RISPARMIO DI USO DEL SUOLO – STRALCIO EDIFICABILITÀ

Le richieste di riclassificazione di aree edificabili hanno riguardato anche lotti di dimensioni relativamente contenute, spesso in zona residenziale e destinate a suolo libero o giardino non "strettamente" pertinenti al fabbricato. Dato l'uso effettivo a verde e il disinteresse a sfruttare l'indice attribuito, i proprietari hanno risposto agli Avvisi per rinunciare alla potenzialità edificatoria.

Per i terreni limitrofi alla zona rurale la riclassificazione ha privilegiato un'estensione dell'agricolo, per quelli, invece, interclusi nell'edificato e localizzati in zona urbanistica già consolidata, dove ovviamente la destinazione rurale non è ipotizzabile, si è ritenuto opportuno, coerentemente con il contesto, attribuire una zonizzazione residenziale ma priva di indice, introdotta con questa variante all'art. 37 delle NTO e definita B0.

Questi casi si sono valutati come opportunità di lasciare aree libere in quartieri già fortemente impermeabilizzati e come occasioni per migliorare la qualità dell'abitato, vista la presenza di alberature e spazi aperti permeabili.

Dalla Pozza Miriam, Dalla Pozza Alessandra e Dalla Pozza Erminia

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



Trattasi di porzioni di mappali ricadenti nella zonizzazione D1 "Zone per insediamenti economici – produttivi esistenti e di completamento", di via Odorico da Pordenone (zona Laghetto), normati all'art. 39 comma 2 delle NTO.

L'area oggetto della domanda è adiacente alla zona "rurale periurbano intercluso" e risulta inaccessibile alla pubblica via se non attraverso un'area edificata di terzi con attività in essere (magazzini delle Poste).

Le dimensioni del lotto dei richiedenti non consentono, inoltre, la realizzazione di fabbricati adeguati alla destinazione urbanistica attribuita.

L'area, peraltro, risulta vincolata dal PAI con grado di pericolosità P1-moderata ed è soggetta alla tutela fluviale.

In conformità alla LR 4/2015 e coerentemente con gli indirizzi di contenimento dell'uso del suolo si propone la riclassificazione in "rurale periurbano intercluso", delimitata dalla grafia che detta le limitazioni come riportate al nuovo comma integrativo dell'art. 40 delle NTO del PI.



Pertile Mara, Pertile Antonio

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



Trattasi di una fascia di modestissime dimensioni che ricade in zona residenziale, mentre la maggior parte del lotto ricade in zona rurale. La conformazione e l'esigua profondità della stessa non consente l'edificazione di nessun manufatto, tale porzione di terreno di fatto è utilizzata ad accesso ai fondi agricoli retrostanti.

In conformità alla LR 4/2015 e coerentemente con gli indirizzi dati dalla Regione, di contenimento dell'uso del suolo, si propone la riclassificazione in zona E "rurale ambientale" analogamente a quanto previsto per i restanti terreni.

L'area oggetto di richiesta è sottoposta, inoltre, a vincolo del PAI con "P2- pericolosità idraulica media", oltre che la tutela fluviale ai sensi della LR 11/2004 art. 41.

Basso Angelina

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



Trattasi di una porzione di area classificata come residenziale mista esistente e di completamento di cui all'art. 37 delle NTO in località Cresolella, posta in seconda linea rispetto alla strada; il lotto, infatti, confina a ovest con un'altra proprietà già edificata. Adiacente a nord alla zona residenziale è localizzata una previsione puntuale per "esigenze abitative di tipo familiare", mentre a est il lotto in proprietà è classificato come rurale agricolo.



Date le dimensioni dell'area e l'impossibilità di accedere se non dalla proprietà di terzi, si propone la riclassificazione in "rurale agricolo" in conformità alla LR 4/2015 e coerentemente con gli indirizzi di contenimento dell'uso del suolo, delimitando l'ambito anche con specifica grafia che detta le limitazioni come riportato al nuovo comma integrativo dell'art. 40 delle NTO del PI.

Data la rinuncia alla potenzialità edificatoria del lotto, non trovandosi più adiacente ad una zona edificabile, si elimina anche la previsione puntuale attribuita alla medesima proprietà con il PI.

Faresin Marino, Faresin Massimo

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



Trattasi di mappali ricadenti in Strada di Lobia e classificati in parte come zona residenziale B3, con indice fondiario 1 mq/mq e altezza massima 12 m e, in minima parte, in zona agricola. Il mappale n. 247 è parte in zona residenziale e parte in "rurale periurbano intercluso" confinante con il "rurale ambientale", mentre i mappali nn. 1637 e 867 sub.11 sono inclusi nella "zona residenziale mista esistente e di completamento" senza soluzione di continuità con la zona agricola.

L'isola che si forma con una riclassificazione delle sole aree in proprietà dei sigg. Faresin, rappresentate dai mappali nn. 1637 e 867 sub 11, è nell'ambito a destinazione residenziale, pertanto la proposta è quella di riclassificazione come ZTO B0, priva di indice edificatorio per la quale gli usi ammissibili sono dettati dal nuovo comma all'art. 37 delle NTO del PI.

La porzione del mappale n. 247 sul quale insiste la tutela di "servitù idraulica" può essere inclusa nella zona rurale ambientale e delimitata dalla grafia che detta le limitazioni come riportato al nuovo comma integrativo dell'art. 40 delle NTO del PI.



Fanton Bruno

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



Trattasi di una porzione di area inclusa nella zonizzazione residenziale mista esistente e di completamento di Strada dei Nicolosi a Anconetta.

Si evidenzia che il proprietario del lotto confinante a nord (cfr. Fanton Narciso) ha partecipato all'avviso di Variante verde.

Considerati congiuntamente i due lotti, che hanno di fatto caratteristiche simili, si può prevedere una riclassificazione in agricolo. Il disegno urbanistico si adegua agli obiettivi dettati dalla legge, pertanto in conformità alla LR 4/2015 e coerentemente con gli indirizzi dati dalla Regione di contenimento dell'uso del suolo, si propone di riclassificare l'area in "rurale agricolo", delimitata dalla grafia che detta le limitazioni come riportato al nuovo comma integrativo dell'art. 40 delle NTO del PI.

Trentin Giuliano e Trentin Giacomina

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



L'area di proprietà dei richiedenti è classificata in parte a destinazione residenziale, con indice di utilizzazione fondiaria 0,35 mq/mq e altezza massima 9, lungo strada Postumia e "rurale agricolo" nella parte interna.



La stessa risulta parzialmente già edificata, mentre i terreni oggetto di istanza di variante verde sono stati riconosciuti edificabili con la Variante Frazioni di Anconetta e Ospedaletto.

Tuttavia, nel rispetto dei principi di contenimento dell'uso del suolo, si propone di riclassificare l'area in "rurale agricolo", delimitando dette aree con apposita grafia, al fine di inibire l'edificazione e conseguire l'effettivo risparmio dell'uso del suolo, secondo i disposti e le limitazioni riportate al nuovo comma integrativo dell'art. 40 delle NTO.

Fanton Narciso

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



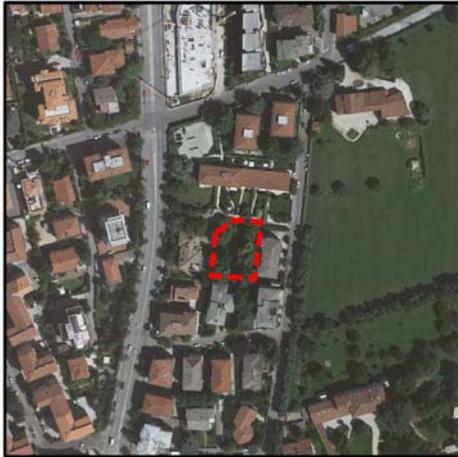
Trattasi di un'area ubicata a Anconetta, prevalentemente classificata come zona residenziale mista esistente e di completamento e in minima parte come zona rurale. Si evidenzia che il proprietario del lotto confinante a sud (cfr. Fanton Bruno) ha partecipato all'avviso.

Considerati congiuntamente i due lotti che hanno di fatto caratteristiche simili, si può prevedere una riclassificazione in agricolo. Il disegno urbanistico si adegua agli obiettivi dettati dalla legge, pertanto in conformità alla LR 4/2015 e coerentemente con gli indirizzi dati dalla Regione di contenimento dell'uso del suolo, si propone di riclassificare l'area in "rurale agricolo", delimitata dalla grafia che detta le limitazioni come riportato al nuovo comma integrativo dell'art. 40 delle NTO del PI.



Bussani Bruna

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



L'area oggetto di richiesta di riclassificazione è zonizzata come residenziale con indice fondiario 0,5 mq/mq ed è l'unico lotto libero che si attesta alla fine di una strada a fondo cieco, con ingresso da via Quadri, sulla quale accedono altri lotti già edificati.

Il lotto di fatto risulta essere area a giardino dell'abitazione principale, quindi classificabile come suolo libero, in contesto residenziale edificato.

In conformità alla LR 4/2015 e coerentemente con gli indirizzi dati dalla Regione di contenimento dell'uso del suolo, si propone di riclassificare l'area in ZTO B0, che corrisponde a zona residenziale priva di indice edificatorio per la quale gli usi ammissibili sono dettati dal nuovo comma all'art. 37 delle NTO del PI.

Valdo Adriana

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



Trattasi di un'area ubicata a Borgo Casale classificata come zona residenziale mista esistente e di completamento, con indice fondiario pari a 1 mq/mq e un'altezza massima di 12, utilizzata prevalentemente a orto in una zona circondata da edifici.

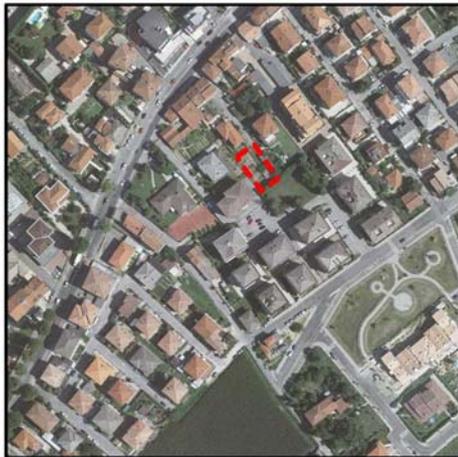
In conformità alla LR 4/2015 e coerentemente con gli indirizzi dati dalla Regione di contenimento dell'uso del suolo, si propone di riclassificare l'area in ZTO B0, che



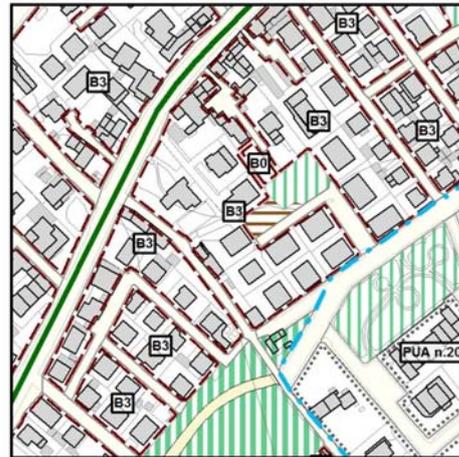
corrisponde a zona residenziale priva di indice edificatorio per la quale gli usi ammissibili sono dettati da un nuovo comma all'art. 37 delle NTO del PI.

Gagliardi Giorgio e Costalunga Antonia

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



Trattasi di un lotto in zona Anconetta a destinazione residenziale, alla fine di una corte interna privata, circondato da edifici e confinante a sud con un'area a verde pubblico. L'ambito è normato all'art. 37 delle NTO che prevede un'edificabilità intensiva con indice fondiario pari a 1 mq/mq e un'altezza massima di 12.

Il terreno è attualmente utilizzato a orto.

Nel rispetto dei principi di contenimento dell'uso del suolo si propone di riclassificare l'area in ZTO B0, che corrisponde a zona residenziale priva di indice edificatorio per la quale non sono consentite variazioni dello stato dei luoghi, come dettato dal nuovo comma dell'art. 37 delle NTO di PI.

Cazzola Gianlorenza

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



Trattasi di una porzione di area classificata come residenziale mista esistente e di completamento con indice fondiario pari a 0,35 mq/mq e un'altezza massima di 7,5 m,



di cui all'art. 37 delle NTO in località Ospedaletto, posta in seconda linea rispetto alla strada. Il lotto, infatti, confina a ovest con un'altra fascia edificabile, di dimensioni minime e di proprietà di terzi, a est con un lotto ancora libero, a sud con un edificio a cortina che fa da "barriera" verso la strada, mentre a nord con un'area a destinazione rurale.

Buona parte del terreno, recintato e mantenuto a giardino, è interessato dalla fascia di rispetto stradale del raccordo Valdastico.

L'accoglimento della richiesta impone anche la riclassificazione della porzione di terreno verso il raccordo Valdastico, che risulta inedificabile per la presenza della fascia di rispetto stradale e per la esigua dimensione del lotto, avente una profondità di soli 6 metri.

In conformità alla LR 4/2015 e coerentemente con gli indirizzi dati dalla Regione di contenimento dell'uso del suolo, si propone la riclassificazione in "rurale periurbano intercluso", delimitata dalla grafia che detta le limitazioni come riportato al nuovo comma integrativo dell'art. 40 delle NTO del PI. Anche la modesta fascia a ovest verrà coerentemente riclassificata.

Pigioni Luigino e Zancan Teresina

Richiesta di riclassificazione ritirata con nota del 4/5/2016 PGn 59088.



1.3 RISPARMIO DI USO DEL SUOLO – STRALCIO AREA A SERVIZI

Un consistente numero di richieste di riclassificazione ha riguardato zone destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale, di cui all'art. 44 delle NTO.

Sono zone destinate a impianti e servizi pubblici, per la maggioranza dei casi in proprietà privata, la cui attuazione può avvenire mediante stipula di apposita convenzione con il Comune.

Pertanto, in conformità alla LR 4/2015 e coerentemente con gli indirizzi di contenimento dell'uso del suolo, si propone la riclassificazione di tali terreni attribuendogli una destinazione rurale, in ragione dell'attuale effettivo uso dei suoli. Peraltro, in alcuni casi, si è proceduto alla riclassificazione anche di alcuni terreni, per i quali non sono pervenute istanze di cui all'Avviso di variante, al fine di assicurare un disegno coerente di pianificazione. In questo caso, però, non sono state poste le limitazioni di cui al nuovo comma dell'articolo 40 citato.

Fioraso Bruno

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



La richiesta riguarda la riclassificazione delle porzioni di due terreni, non adiacenti, che ricadono prevalentemente in “Zona destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale” in località Sant'Agostino e, in minima parte, in zona rurale.

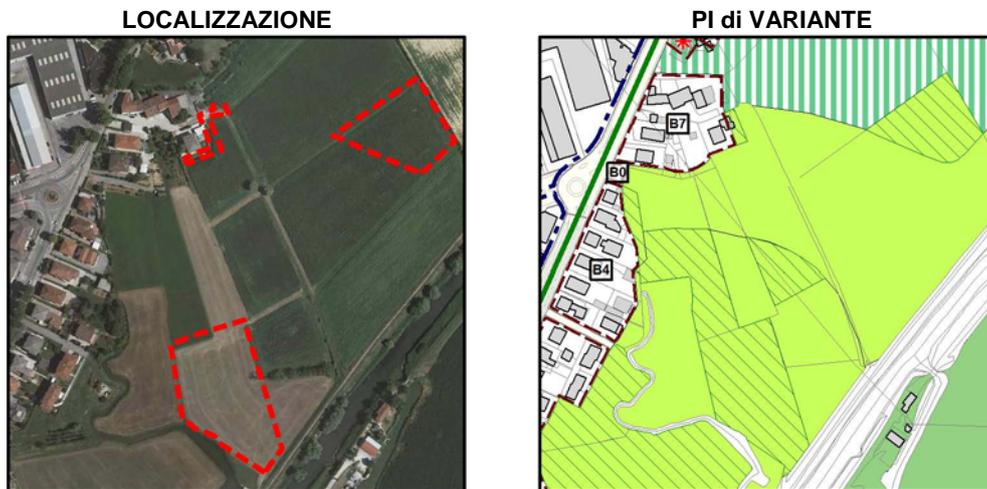
Le aree sono individuate dal PAI e classificate come “P2 –pericolosità idraulica media”, in parte con vincolo “beni paesaggistici ai sensi D.Lgs 42/2004 – corsi d'acqua” e “tutela fluviale ai sensi della LR 11/2004 art. 41”.

L'accoglimento della richiesta va valutata assieme alle istanze che seguono, poiché interessano la medesima zona urbanistica.

In conformità alla LR 4/2015 e coerentemente con gli indirizzi di contenimento dell'uso del suolo, si propone la riclassificazione in “rurale periurbano intercluso”, in ragione dell'attuale uso dei suoli, delimitata dalla grafia che detta le limitazioni come riportato al nuovo comma integrativo dell'art. 40 delle NTO del PI.

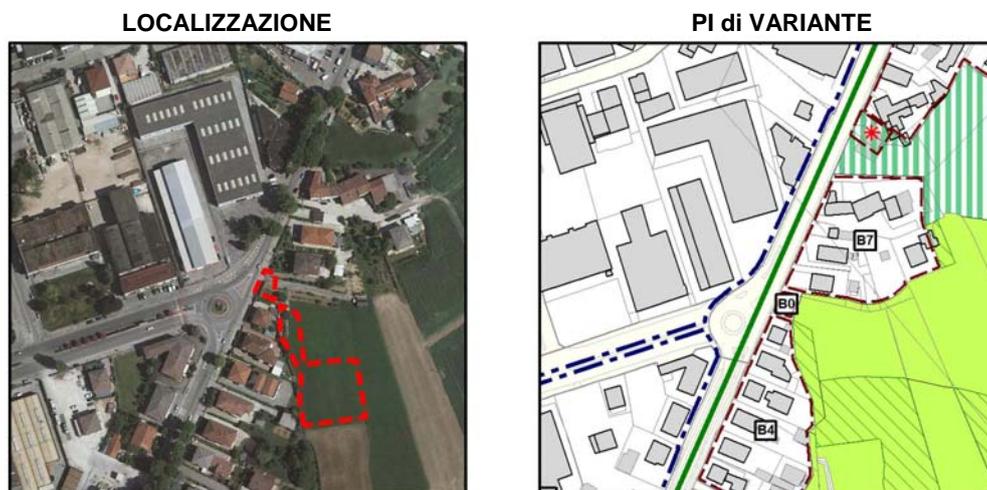


Fioraso Rosalia, Fioraso Clara e Fioraso Carla



La richiesta è per la riclassificazione di porzioni di tre terreni, non adiacenti, di cui uno è in “Zona destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale” in particolare per l’insediamento di impianti, attrezzature e relative infrastrutture di interesse comune, mentre gli altri due lotti sono classificati parte a destinazione residenziale, parte rurale e parte a “spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport di progetto” (Fc). Le aree sono individuate dal PAI e classificate come “P2 –pericolosità idraulica media”, in parte con vincolo “beni paesaggistici ai sensi D.Lgs 42/2004 – corsi d’acqua”, “tutela fluviale ai sensi della LR 11/2004 art. 41” e idrografia sottoposta a servitù idraulica. In conformità con la precedente istanza e coerentemente con gli indirizzi dati dalla Regione per il contenimento dell’uso del suolo, si propone la riclassificazione in “rurale periurbano intercluso”, in ragione dell’attuale uso dei suoli e in considerazione delle ridotte dimensioni che non consentono l’edificazione. Le aree così riclassificate vengono anche contrassegnate dalla grafia che detta le limitazioni di cui al nuovo comma integrativo dell’art. 40 delle NTO di PI.

Fioraso Luciano





La richiesta è per la riclassificazione delle porzioni di tre terreni, due adiacenti a una zona con destinazione B7 "Zona residenziale e mista esistente e di completamento", l'altro ricadente parte in zona residenziale B4 e parte in "Zona destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale".

Le aree sono individuate dal PAI e classificate come "P2 –pericolosità idraulica media", in parte con vincolo "beni paesaggistici ai sensi D.Lgs 42/2004 – corsi d'acqua", "tutela fluviale ai sensi della LR 11/2004 art. 41" e idrografia sottoposta a servitù idraulica.

In conformità alla LR 4/2015 e coerentemente con gli indirizzi dati dalla Regione di contenimento dell'uso del suolo, si propone la riclassificazione parziale della proprietà in "rurale periurbano intercluso", in ragione dell'attuale uso dei suoli, contrassegnandola con apposita grafia di cui al comma integrativo dell'art. 40 delle NTO di PI.

I due mappali, posti in adiacenza della rotatoria di Sant'Agostino e Viale del Lavoro, in ragione delle parziali trasformazioni avvenute (orto e strada in ghiaio di accesso alle abitazioni retrostanti), non si riclassificano in agricolo, ma in zona B0, che corrisponde a zona residenziale priva di indice edificatorio per la quale gli usi ammissibili sono dettati dal nuovo comma all'art. 37 delle NTO.

Antoniazzi Antonio, Antoniazzi Rita, Antoniazzi Bertilla, Antoniazzi Lina, Antoniazzi Antonella, Antoniazzi Emanuela, Antoniazzi Paola, Antoniazzi Monica, Bruttomesso Elio, Bruttomesso Giulio, Bruttomesso Marino

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



La richiesta è stata avanzata dagli eredi del Sig Antoniazzi Mario, deceduto recentemente e ancora risultante come intestatario dei mappali e riguardano i terreni in località Sant'Agostino, strada Ponte del Quarelo. Con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà il sig. Bruttomesso Elio ha dichiarato i nominativi e il grado di parentela degli eredi che risultano firmatari della domanda di variante.

La richiesta di riclassificazione interessa i terreni classificati a "Zona destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale" e, in particolare, per l'insediamento di impianti, attrezzature e relative infrastrutture di interesse comune.

Le aree sono individuate dal PAI e classificate come "P2 –pericolosità idraulica media", in parte con vincolo "beni paesaggistici ai sensi D.Lgs 42/2004 – corsi d'acqua", "tutela fluviale ai sensi della LR 11/2004 art. 41" e idrografia sottoposta a servitù idraulica.

In conformità alla LR 4/2015 e coerentemente con gli indirizzi dati dalla Regione sul contenimento dell'uso del suolo, si propone la riclassificazione in "rurale periurbano



intercluso”, in ragione dell’attuale uso dei suoli, delimitata dalla grafia che detta le limitazioni come riportato al nuovo comma integrativo dell’art. 40 delle NTO del PI.

Furgoni Flora, Antoniazzi Antonio, Antoniazzi Rita e Antoniazzi Bertilla

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



Trattasi di terreni ricadenti quasi totalmente in “Zona destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale” in particolare per l’insediamento di impianti, attrezzature e relative infrastrutture di interesse comune.

Le aree sono individuate dal PAI e classificate come “P2 –pericolosità idraulica media”, in parte con vincolo “beni paesaggistici ai sensi D.Lgs 42/2004 – corsi d’acqua”, “tutela fluviale ai sensi della LR 11/2004 art. 41” e idrografia sottoposta a servitù idraulica.

In conformità alla LR 4/2015 e coerentemente con gli indirizzi dati dalla Regione di contenimento dell’uso del suolo, si propone la riclassificazione in “rurale periurbano intercluso”, in ragione dell’attuale uso, delimitata dalla grafia che detta le limitazioni come riportato al nuovo comma integrativo dell’art. 40 delle NTO del PI.

Marangoni Nereo

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE





L'istanza di riclassificazione urbanistica interessa un'area al confine comunale con l'abitato di Torri di Quartesolo ed è destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale. Essa confina a sud con la Roggia Tribolo e a ovest con la zona commerciale del Centro Palladio.

Sui terreni in proprietà del richiedente, inoltre, c'è la previsione di un edificio per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo familiare.

La presenza del corso d'acqua costituisce motivo di criticità idraulica, tant'è che l'Autorità di Bacino classifica le aree come pericolosità P2 nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del Fiume Brenta-Bacchiglione.

Per quanto sopraesposto, nell'ottica di un ripensamento generale per i terreni a confine con il Comune di Torri, in conformità alla LR 4/2015 e coerentemente con gli indirizzi dati dalla Regione sul contenimento dell'uso del suolo, si propone di riclassificare l'area come "rurale periurbano intercluso", delimitata dalla grafia che detta le limitazioni come riportato al nuovo comma integrativo dell'art. 40 delle NTO di PI.

Contestualmente si toglie la previsione puntuale per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo familiare.

Bazzan Giuseppe, Bazzan Fortunato, Bazzan Roberto, Beghini Rosina, Vidale Flavio, Vidale Riccardo

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



La richiesta di riclassificazione riguarda un ambito a servizi suddiviso in più proprietà che hanno sottoscritto un'unica richiesta di riclassificazione.

I terreni sono classificati in aree a servizi per attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune, aree per servizi a supporto della viabilità e la previsione di un edificio per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo familiare. Ad ovest delle proprietà sorge un fabbricato a un piano utilizzato come magazzino/deposito.

Parte dei terreni sono assoggettati alla salvaguardia per il "Corridoio linea ferroviaria Alta Velocità – Delibera CIPE del 29 marzo 2006", oltre che alla fascia di rispetto ferroviario per la tratta Vicenza – Grisignano di Zocco, oggi interessati dalle ipotesi progettuali per la linea AV/AC, di cui alla deliberazione di Consiglio comunale n. 30 del 30/06/2016 "Indicazione soluzione progettuale per l'attraversamento del territorio vicentino della linea Alta Velocità – Alta Capacità Verona – Padova".

In conformità alla LR 4/2015 e coerentemente con gli indirizzi dati dalla Regione di contenimento dell'uso del suolo, si propone la riclassificazione in "rurale periurbano



intercluso”, delimitata dalla grafia che detta le limitazioni come riportato al nuovo comma integrativo dell’art. 40 delle NTO del PI.
Contestualmente si toglie la previsione puntuale per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo familiare.

Pasin Alessandro, legale rappresentante Katy immobiliare srl e Pasin Ivano

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



Il lotto oggetto di istanza di riclassificazione, utilizzato a giardino, è ubicato in località Ferrovieri, in Vicolo dei Campesani, ed è destinato dal PI vigente a servizi per l’istruzione. Esso si trova intercluso tra gli edifici residenziali, a sud dei quali c’è un fabbricato di proprietà del richiedente e la scuola materna.

Sul terreno è anche localizzata una previsione puntuale di soddisfacimento delle “esigenze abitative di tipo familiare”.

In conformità alla LR 4/2015 e coerentemente con gli indirizzi dati dalla Regione di contenimento dell’uso del suolo, si propone di riclassificare l’area in ZTO B0, che corrisponde a zona residenziale priva di indice edificatorio per la quale gli usi ammissibili sono dettati da un nuovo comma all’art. 37 delle NTO del PI. Contestualmente si toglie la previsione puntuale per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo familiare.



2. ALTRI CONTENUTI DELLA PRESENTE VARIANTE

Con la variante in oggetto si apportano anche correzioni agli errori materiali ed incongruenze rilevati nel corso della gestione del Piano stesso o a seguito di segnalazioni fatte dai privati, in quanto non consentono una corretta attuazione delle previsioni del PI.

Le modifiche si rendono, inoltre, necessarie a seguito di verifiche puntuali effettuate sul Piano degli Interventi al fine di riconoscere un diverso stato dei luoghi rispetto ai contenuti della pianificazione, per correggere alcune imprecisioni e inesattezze riscontrate sugli elaborati grafici, nonché per perfezionare alcuni disposti normativi, al fine di semplificare o meglio precisare i contenuti della normativa.

Al fine di coordinare compiutamente le modifiche al Piano degli Interventi si rende anche necessario aggiornare il Quadro conoscitivo, documento fondamentale di raccolta delle informazioni alfanumeriche che formano il PI.

Pertanto, seguendo i criteri stabiliti dalla Regione Veneto, il database del Piano verrà aggiornato con la modifica delle aree assoggettate a PUA in corso di realizzazione e per le quali sono state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione, le aree a standard pubblico, nonché le infrastrutture che sono state completate.

Inoltre, verranno aggiornati alcuni vincoli di fonte legislativa intervenuti successivamente all'ultimo aggiornamento compiuto a dicembre 2015, integrando l'art. 13 con un nuovo comma e l'art. 14 al comma 1 per gli interventi in zona soggetta a PAI.

La variante ha poi interessato la scheda dell'accordo n. 5, contenuta nel Fascicolo schede urbanistiche, e già oggetto di individuazione di area degradata da riqualificare, per la quale è stato meglio definito il limite di massimo inviluppo del futuro insediamento in considerazione delle maggiori distanze imposte su via dei Montecchi.

2.1 MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE OPERATIVE

Il Piano degli Interventi approvato a febbraio 2013, ha tra i suoi elaborati, le Norme Tecniche Operative. Questo documento in parte ha ripreso le precedenti Norme Tecniche Attuative della Variante tecnica (gennaio 2011), ma per molti aspetti ha contenuti nuovi e ha introdotto gli istituti operativi innovativi della perequazione urbanistica, della compensazione urbanistica e del credito edilizio (artt. 10, 11 e 12). Il nuovo articolato normativo ha richiesto l'adattamento dell'articolato aggregando i temi omogenei e integrandolo con norme operative già previste dal PAT.

Successivamente all'approvazione del PI si sono rese necessarie per la correzione di errori materiali e per sopravvenute varianti, le seguenti modifiche alle norme:

- Determina dirigenziale n. 24722 del 28/3/2013 correzione di errori materiali;
- Delibera C.C. n. 47/2013 approvazione della variante parziale per l'area in via lago di Levico, lago di Fogliano e Via dei Laghi;
- Delibera di C.C. n. 49/2014 approvazione della variante parziale per il complesso "Ex Macello";
- Delibera di C.C. n. 60/2014 approvazione della variante parziale per l'Area ex Centrale del Latte;
- Delibera di C.C. n. 61/2014 approvazione della variante parziale ai sensi della LR 50/2012 e del Regolamento n.1/2013;
- Delibera di C.C. n. 38/2016 approvazione della variante parziale per il Complesso "Villa Madonna", in ottemperanza alla sentenza del Consiglio di Stato n.5154/2015.



Oltre alle innovazioni introdotte nelle NTO a seguito delle nuove disposizioni regionali di cui si è già detto nel capitolo 1 e di verifiche puntuali effettuate sul primo Piano degli Interventi, si semplificano o si precisano taluni contenuti della normativa generale (es. art. 18).

Articoli normativi con maggiori modifiche	8, 13, 14, 18, 19, 28, 35, 37, 38, 40 e 58 Allegato alle NTO di cui al comma 1. art. 8
Articoli normativi con minori modifiche	3, 6, 9, 10, 11, 20, 26, 34, 36, 39 e 59 Allegato alle NTO di cui al comma 2. art. 8

Si è proceduto ad una generale riscrittura dell'art. 19 "Dotazione di spazi pubblici nelle zone soggette a PUA" per meglio regolare i contenuti delle disposizioni relative a:

- dotazioni per le destinazioni turistica e alberghiera;
- corretta lettura combinata con l'art. 28 meritatamente ai parcheggi per la destinazione commerciale nonché le modalità di reperimento degli stessi.

Una prima importante novità è l'applicazione di questo articolo non solo ai PUA ma a tutti quegli interventi per i quali è prevista la necessità di dotarsi di aree a servizi, come gli Accordi, gli IED convenzionati, ecc. Anche a seguito di questa modifica la nuova rubrica dell'articolo diventa "Dotazione di spazi pubblici per l'attuazione del PI".

Si è ritenuto inoltre opportuno eliminare le tabelle contenenti le indicazioni quantitative e riproporre la dimensione delle aree a servizi in modalità *elenco*, distinto per destinazione e tipologia di opera.

Per quanto concerne la residenza si è prevista la possibilità di applicare una quantità minima e massima per il verde attrezzato e il parcheggio, fatto salvo il minimo complessivo di 10 mq/ab, da stabilirsi in funzione della tipologia d'intervento e del contesto in cui si andrà ad intervenire, permettendo di adattare l'attuazione dello standard alle esigenze dell'ambito in cui si colloca.

Per quanto riguarda le destinazioni industriali o assimilabili non si prevede più la dotazione minima di opere di urbanizzazione secondaria, in quanto il PAT non demandava al PI di indicare una superficie minima. Viene aggiunto un nuovo comma per reperire aree a parcheggio di uso pubblico a servizio delle attività direzionali, pubblici esercizi e artigianato di servizio per nuove costruzioni o cambi d'uso.

L'art. 35 viene riformulato perchè riguarda esclusivamente il reperimento di superfici a parcheggi privati.

Infine si è provveduto a "ripulire" il testo dalle modalità operative/patrimoniali di acquisizione al patrimonio pubblico di dette dotazioni in quanto si tratta di contenuti che vengono definiti negli atti di convenzionamento. Per tale motivo si è ritenuto opportuno spostare queste disposizioni specifiche nell'articolo dedicato alle Convenzioni (art. 8 delle NTO).

Per quanto riguarda l'art. 28, la c.d. Variante sul commercio ha introdotto, per le nuove strutture commerciali con superficie di vendita, l'obbligo di dotarsi di idonee aree a parcheggio a seconda della tipologia della struttura e della localizzazione, senza definire come queste debbano essere ripartite tra aree a standard e aree a parcheggio privato.



A fronte della normativa regionale che definisce genericamente tali parcheggi “aree a servizi” è emersa la necessità di distinguere tale dotazione tra quantità c.d. a standard e private, in particolare caso in cui tali insediamenti siano previsti in un Piano Attuativo.

L'applicazione degli articoli 19 e 28, relativi alle aree a parcheggio per il commerciale, nei PUA e in caso di IED, ha generato una serie di dubbi che ora si cerca di risolvere. Già in occasione della Variante sul commercio era stato previsto che le superfici a parcheggio pubblico e quelle richieste dall'attività non si sommassero, per non “caricare” in modo eccessivo l'apertura di attività commerciali e conseguentemente impermeabilizzare aree a uso sosta, creando inoltre luoghi soggetti a facile degrado e ad uso improprio. La riscrittura del comma 7. dell'art. 28 vuol ora chiarire definitivamente la possibilità di compensare le superfici a parcheggio richieste dagli articoli 19, dotazione pubblica e 28 relativa all'attività.

Tra i temi affrontati in questa variante vi è anche quello relativo agli annessi rustici non più funzionali al fondo di cui all'art. 40 delle NTO che disciplina le modalità di recupero, le quantità ammesse a recupero distinte per sottozona rurali nonché alcuni obblighi e modalità per la qualità degli interventi edilizi. Presupposto applicativo della norma - è la condizione di annesso non più funzionale al fondo, condizione che può essere già indicata dal PI con apposita grafia o può essere richiesta dal privato con apposita domanda secondo le modalità stabilite dall'art. 41.

Con la rifunzionalizzazione in applicazione dell'art. 40, l'edificio “perde” la classificazione di annesso non funzionale al fondo, pertanto la nuova destinazione insediata con tale procedura non potrà essere successivamente modificata, in quanto non l'edificio non avrà più le caratteristiche per l'applicazione della procedura dell'art. 41. Ulteriori interventi di modifica dello stato acquisito dall'immobile saranno ammessi solo se richiesti dall'imprenditore agricolo (cfr. comma 2 art. 44 LR 11/04).

La presente variante introduce la possibilità per i proprietari di edifici - ex annessi rustici non più funzionali rifunzionalizzati con destinazione ricettiva, sportiva o ristoro, di convertirli ad uso abitativo solo dopo 10 anni dall'agibilità del primo intervento. Questa procedura è ammessa una sola volta, per inibire azioni di riconversioni continue di edifici in zona agricola, le possibilità date dalla normativa di piano devono ritenersi un'opportunità di gestione di immobili altrimenti non utilizzati - qualora le attività ristoro, sport e ricettivo chiudessero - e non un'occasione per snaturare il contesto in cui sono collocati.

La LR 4/2015, all'art. 7 “Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili”, prevede che i Comuni debbano pubblicare annualmente un Avviso per individuare gli aventi titolo a richiedere la riclassificazione dei terreni da edificabili a non edificabili. Il Comune di Vicenza ne ha esposti due, ai quali hanno dato risposta poco più di una trentina di domande.

Successivamente all'istruttoria delle stesse, si è reso necessario procedere in modi distinti a seconda dell'ubicazione del terreno oggetto di richiesta di riclassificazione. Nei casi di richiesta in contesti già edificati nei quali viene chiesto che un terreno rimasto libero da costruzioni sia privato della potenzialità edificatoria, si è ritenuto opportuno attribuire una zonizzazione che annullasse ogni possibilità di costruzione, garantendo la permeabilità dei suoli. Si è quindi introdotta una nuova classificazione di ZTO B – Zona residenziale e mista esistente e di completamento, definita B0 (Bzero) e appunto priva di indice. Tale zona andrà a integrare quelle già previste all'art. 37 delle NTO.

Nei casi di richiesta fatta per terreni adiacenti alla zona rurale si è proceduto alla riclassificazione annettendo i lotti alla adiacente zona agricola. Tuttavia, al fine di



preservare tali terreni da nuova edificazione attraverso strumenti derogatori della normativa di piano, allo stesso modo di quelli in zona edificata, gli stessi sono identificati con una grafia che li assoggetta ad un nuovo disposto normativo dell'art. 40 che ne limita la trasformabilità.

Nei casi di richieste per terreni inclusi in ambiti soggetti a PUA, si è operato lo stralcio della previsione di pianificazione attuativa. Di conseguenza, sono stati aggiornati i contenuti della tabella dell'art. 38 ricalcolando proporzionalmente il monte S per i Piani confermati, oppure eliminando il codice e i contenuti per i PUA che sono stati completamente stralciati. Va precisato che in alcuni casi l'eliminazione della previsione di PUA ha interessato porzioni di terreni per i quali non era stata fatta richiesta di variante verde. In questi casi si è deciso di assoggettarli a interventi edilizi convenzionati, con mantenimento delle prescrizioni e relativi standard come previsti da piano attuativo. I nuovi IED convenzionati sono stati aggiunti all'art. 58 delle norme. Dove necessario si è proceduto anche con l'aggiornamento della scheda progettuale contenuta nell'Elaborato 5 – Schede urbanistiche.

All'articolo 37 oltre alla nuova B0 (Bzero) è stata introdotta una nuova sottozona denominata B24, in essa è ammessa, tra le altre complementari, la variazione da residenziale a totale direzionale, è stata studiata per i contesti limitrofi a grandi vie di traffico e importanti snodi stradali, dove la funzione abitativa non è più idonea.

È stato, inoltre, eliminato dall'Appendice alle norme l'Allegato alle NTO di cui al comma 1. art. 8 "Schema di convenzione urbanistica".

Ulteriori modifiche di minore entità sono volte a migliorare l'applicabilità delle norme, facilitarne l'interpretazione applicativa e per correggere errori ortografici e di formattazione.



ESTRATTO DEGLI ARTICOLI DELLE NTO CON MAGGIORI MODIFICHE

(Le parti in grassetto sottolineate sono aggiunte, mentre quelle barrate sono eliminate dal testo vigente).

omissis ...

Art. 8 Convenzioni

1. La convenzione urbanistica che regola l'attuazione del PUA, è redatta secondo lo schema ~~allegato in appendice alle presenti norme e dovrà~~ **approvato con apposita delibera di giunta comunale che** prevedere:
 - a. la cessione **o il vincolo di uso pubblico** delle aree e l'esecuzione delle opere previste nel PUA e ~~calcolate anche a~~ **scomputo degli oneri di urbanizzazione;**
 - b. **che le aree per spazi pubblici, di cui all'art. 31 della LR 11/2004, siano assicurate mediante vincolo di destinazione;**
 - c. **che la dotazione minima di parcheggi per gli insediamenti ove si realizzino quote di commerciale, quale spazio pubblico ai sensi dell'art. 31 della LR 11/2004, deve essere garantita con cessione dell'area o vincolo a uso pubblico anche, nel limite del 40%, mediante vincolo di destinazione di aree private limitrofe anche appartenenti ad altra proprietà;**
 - d. i termini per la cessione e l'esecuzione delle opere di cui ~~al punto~~ **alla lettera** precedente;
 - e. congrue garanzie fidejussorie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
 - f. **la** trascrizione **della convenzione** a cura e spese delle Ditte lottizzanti.
2. La convenzione che regola gli interventi di cui all'art. 7 delle presenti norme, è redatta secondo lo schema tipo allegato in appendice alle presenti norme.

omissis...

Art. 13 Vincoli

omissis...

Normativa Settoriale

omissis...

13. **Monumenti nazionali e Zona monumentale di interesse storico nazionale**
 - a. **Nell'Elaborato 2 – Vincoli e Tutele sono individuati i monumenti nazionali e la “Zona monumentale di interesse storico nazionale”, istituiti con appositi provvedimenti.**

Art. 14 Tutele ^[4]

Disposizioni settoriali

1. Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)
 - a. Nelle aree individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), si applicano le relative disposizioni per quanto efficaci. **Nelle zone di espansione con PUA non ancora convenzionati o nei permessi di costruire non presentati, alla data di approvazione della Variante verde, individuate P1 dal PAI non è consentita la realizzazione di interrati.**



omissis...

Art. 18 Distanze ^[4]

omissis...

4. Distanze dai confini di zona (Dz)

Al fine della determinazione della distanza dei fabbricati dai confini tra le zone urbanistiche si applicano i criteri del precedente comma 3. per le distanze dai confini di proprietà. È ammessa la costruzione alla distanza minima di 3 m dal confine di zona nel caso di confine tra zone residenziali e produttive da un lato e zone agricole dall'altro se appartenenti alla medesima proprietà; **tale misura si riduce a 2 m negli interventi di cui al successivo art. 61.**

5. Modalità di calcolo

- a. Le distanze si misurano dalla superficie esterna dei muri o di qualsiasi avancorpo o elemento, purché rientrino nel calcolo della superficie coperta. ~~Ai fini del calcolo delle distanze va considerata l'altezza di ciascuna parete.~~
- b. ~~Per la distanza fra corpi di fabbrica che si fronteggiano si intende la minore fra quelle risultanti dalla proiezione ortogonale sulle varie fronti di ognuno dei due fabbricati sull'altro, misurata secondo quanto sopra specificato.~~
- e. ~~b.~~ Non vengono considerati ai fini delle distanze dai confini e dei distacchi fra fabbricati, anche i corpi di fabbrica emergenti dal piano di campagna originario per non più di 1,00 m e le costruzioni accessorie (garage, tettoie, ecc.) di altezza non superiore a 2,50 m esistenti al 27/28 luglio 1979, data di adozione dello strumento urbanistico generale o sua variante che ha introdotto la disposizione.
- d. ~~c.~~ Per altezza delle pareti, ai fini del computo delle sole distanze, deve intendersi l'altezza del paramento esterno dell'edificio riferita a ogni punto della **superficie coperta** perimetro dello stesso. La stessa va misurata sulla verticale tra il punto di spiccato dal terreno e il punto di incontro tra superficie esterna della parete e l'imposta della copertura misurata all'estradosso, comprensiva di eventuale cornice in presenza di timpano, o la quota superiore del parapetto cieco in caso di copertura a terrazza.
- e. ~~d.~~ Nel caso di coperture a due falde con pendenza superiore al 40% e con altezza del timpano maggiore a 2,50 m, e per coperture curve, l'altezza per il solo calcolo delle distanze va riferita alla media tra punto minimo e massimo della copertura.

omissis...

Art. 19 Dotazione di spazi pubblici nelle zone soggette a PUA per l'attuazione del PI ^[4]

- 1. **Di seguito sono indicate** le dotazioni minime di spazi pubblici da ~~ricavarsi~~ **reperire** negli ambiti soggetti a PUA, sulla base di un rapporto di 150 mc per abitante, sono le seguenti: **di cui al comma 6. dell'art. 5, agli artt. 6, 7, 38, 39, 40, 44, 55 e 59 delle presenti NTO, ai sensi degli artt. 31 e 32 della LR 11/2004.**

- a. PUA per insediamenti residenziali-

Urbanizzazione primaria		Urbanizzazione secondaria	
Strade	Variabile	Spazi pubblici o per attività collettive	20,00 mq/ab
Spazi a verde attrezzato di uso pubblico	5,00 mq/ab		
Aree a parcheggio pubblico (escluse le sedi viarie)	5,00 mq/ab		



- a. **Per la destinazione residenziale, sulla base di un rapporto di 150 mc per abitante.**

Urbanizzazione primaria, minimo 10 mq/ab suddivisi in:

- **Spazi a verde attrezzato: 3,00-7,00 mq/ab;**
- **Spazi a parcheggio: 3,00-7,00 mq/ab.**

Urbanizzazione secondaria, minimo 20 mq/ab. per spazi pubblici o per usi collettivi.

- b. — PUA per insediamenti economico produttivi

Tipologia degli insediamenti	Urbanizzazione primaria		Urbanizzazione secondaria	
	Strade variabile			
Industriale e assimilabili	Aree a parcheggio (escluse le sedi viarie) e spazi a verde attrezzato	10 mq/100 mq St	Spazi pubblici o per attività collettive	10 mq/100 mq St
Commerciale e direzionale		100 mq/100 mq Su		

- b. **Per le destinazioni commerciali, direzionali e attività economiche.**

Urbanizzazione primaria di spazi a parcheggio e spazi a verde attrezzato:

- **Industriale e assimilabili, minimo 10 mq/100 mq St;**
- **Direzionale, minimo 100 mq/100 mq Su;**
- **Commerciale, minimo 100 mq/100 mq Su.**

- c. — PUA per insediamenti misti

— Nelle zone destinate ad insediamenti misti, la dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti, in relazione alle quote parti delle diverse destinazioni.

— Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc, devono essere reperiti dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq ogni abitante teorico insediabile. Qualora all'interno del PUA tali aree non siano reperibili, o lo siano solo parzialmente, può essere consentita la loro monetizzazione, secondo le modalità definite con provvedimento del Consiglio comunale.

- c. **Per le destinazioni turistiche:**

le dotazioni minime di aree a servizi sono quelle indicate al comma 3 dell'art. 31 della LR 11/2004. L'Amministrazione può consentire l'applicazione del comma 5 dell'art. 31 della LR 11/2004.

Le opere di urbanizzazione primaria che consistono in strade, spazi di sosta o parcheggio, spazi di verde attrezzato, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e gas, illuminazione pubblica, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, nonché quelle elencate alla lettera h degli "atti di indirizzo" di cui all'art. 50 della LR 11/2004, devono essere realizzate in ragione delle caratteristiche dell'insediamento e delle necessità rilevate. La dotazione minima deve garantire funzionalità dell'area e dei servizi.

2. — Le aree per spazi pubblici sono assicurate mediante vincolo di destinazione sia di aree pubbliche che di aree ad uso pubblico.
2. **Considerata la variabilità delle destinazioni insediabili, per stabilire la quota di superficie per ciascuna categoria di opera di urbanizzazione, l'interessato potrà preliminarmente acquisire il parere del Settore Mobilità e Trasporti, congiunto con quello del Settore Infrastrutture e gestione urbana.**



3. ~~Per gli insediamenti commerciali, i rapporti relativi ai parcheggi sono osservati nei limiti del 40% anche mediante vincolo di destinazione di aree private limitrofe appartenenti ad altra proprietà.~~
3. **Per tutti gli insediamenti ove si intenda realizzare attività commerciali con superficie di vendita gli spazi a parcheggio di uso pubblico a servizio delle attività, di cui al successivo art. 28, possono essere compensati dalla quantità minima richiesta alla lett. b. del comma 1 fino alla concorrenza della quota minima prescritta.**
4. **Per i PUA che superino i tre ettari o i 50.000 mc si applicano le disposizioni di cui al comma 4 dell'art. 32 della LR 11/2004.**
5. 4. Al fine di tutelare i valori storici e ambientali delle ZTO A e consentire la valorizzazione del patrimonio architettonico esistente, nonché nel caso di interventi su aree o edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 del DLgs. 42/2004 anche ricadenti in altre ZTO, qualora sia dimostrata l'impossibilità del reperimento degli ~~standard~~, ~~le aree~~ **spazi** a parcheggio ~~pubbliche~~ e a **del** verde attrezzato, potranno essere monetizzate secondo le modalità definite con provvedimento del Consiglio comunale.
6. ~~5.~~ Le compensazioni e mitigazioni finalizzate a garantire l'invarianza idraulica conseguenti a processi di edificazione e urbanizzazione nei PUA di iniziativa privata, potranno essere ubicate in aree pubbliche destinate ad opere di urbanizzazione o ad uso pubblico, **opportunamente segnalate**, purché ~~ricomprese nell'ambito del PUA~~ **venga garantita la funzionalità delle aree a servizi** e la relativa manutenzione dovrà restare a carico di ciascun proponente e avente causa. Le stesse opere di compensazione e mitigazione idraulica, in caso di evidente impossibilità di collocazione all'interno dell'ambito del PUA, potranno essere eccezionalmente localizzate **su aree pubbliche o ad uso pubblico**, previa stipula di apposita convenzione con cui si stabiliscano anche i canoni a favore del Comune, ~~su aree pubbliche o ad uso pubblico~~ **o in aree contigue di proprietà privata**, fermo restando la gestione e manutenzione a carico dei proponenti il PUA.
7. ~~6.~~ Nel caso in cui sia accertato che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione di tali opere con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento del sistema infrastrutturale della zona di riferimento per un importo equivalente.
8. ~~7.~~ Le aree per spazi pubblici destinati all'urbanizzazione ~~secondaria~~ possono essere monetizzate in applicazione delle deliberazioni del Consiglio comunale in materia di monetizzazione e previa apposita deliberazione della Giunta comunale con cui si darà motivato atto della non necessità di attuazione di dette urbanizzazioni secondarie.
9. **Nelle zone territoriali omogenee A, B e D di completamento, per le destinazioni d'uso direzionali, pubblici esercizi e artigianato di servizio, le nuove costruzioni e i cambi d'uso in dette destinazioni comportano la necessità del reperimento di superfici per parcheggi di uso pubblico a servizio dell'attività nel limite minimo del 30% della Su o, in caso di impossibilità di detto reperimento, della monetizzazione delle stesse. Dette superfici dovranno essere reperite all'interno del lotto o in aree adiacenti e vincolate all'uso pubblico con atto registrato e trascritto.**
10. **I parcheggi di cui al presente articolo saranno computati con le seguenti dimensioni:**
- a. **autovetture (minimo 5 m x 2,50 m);**
 - b. **cicli, ciclomotori e motociclette (minimo 2 m x 1 m);**
 - c. **autocarri (minimo 10 m x 3 m).**
- Nei parcheggi relativi a fabbricati artigianali, industriali, magazzini e simili, i posti autocarro dovranno essere accoppiati in modo da consentire la sosta di autotreni. Negli spazi a parcheggio sono computati anche gli spazi di manovra esclusa la viabilità di accesso.**



Art. 28 Inseadimento attività commerciali al dettaglio ^[4]

omissis...

6. Per l'inseadimento di nuovi esercizi commerciali o di modifica di quelli esistenti di cui al comma 1. devono essere reperite superfici minime a parcheggio **di uso pubblico a servizio delle attività** come sotto riportate:

	Quantità di parcheggi di uso pubblico a servizio delle attività ai sensi dell'art. 5 del Regolamento regionale n. 1/2013		
	Centro storico	Centro urbano	Fuori centro urbano
Esercizio di vicinato	0,8 mq/mq Sv	0,8 mq/mq Sv	1 mq/mq Sv
Medie strutture di vendita	convenzione	0,8 mq/mq Sv	1 mq/mq Sv
Grandi strutture di vendita	convenzione	Zone di completamento 0,4 mq/mq Slp	Lett. b) comma 4 art. 5
		Zone di espansione e di ristrutturazione urbanistica 0,5 mq/mq Slp	

7. ~~Nel caso di PUA con previsione di~~ **Per gli** ~~inseadimenti~~ di medie e grandi strutture di vendita **assoggettati all'art. 19**, la superficie a parcheggio dovuta è ~~la~~ **corrisponde alla superficie** maggiore tra quella risultante dall'applicazione dell'art. ~~19~~ **dello stesso articolo** delle NTO e quella richiesta dal precedente comma 6. **In ogni caso la superficie di parcheggi di cui all'art. 19, deve essere garantita mediante la cessione delle aree o vincolo a uso pubblico, ai sensi del comma 1 dell'art. 32 della LR 11/2004, collocati in modo da agevolare la piena funzionalità e direttamente accessibili dalla viabilità pubblica.**

omissis...

Art. 35 Parcheggi privati ^[4]

1. ~~È obbligatorio in tutte le nuove costruzioni, demolizioni con ricostruzione, ampliamenti predisporre idonei parcheggi privati come segue:~~
 a. ~~residenza min. 1 mq/10 mc ai sensi dell'art. 2 della L. 122/1989 e comunque un posto auto ad alloggio;~~
 b. ~~destinazione artigianale/industriale min. 1 mq/10 mq di Su;~~
 c. ~~destinazione turistico/alberghiera e ricettiva min. 1 mq/10 mq di Su~~
 d. ~~pubblici esercizi min. 1mq/1mq di Su;~~
 e. ~~tutte le altre destinazioni min. 30% della Su.~~
~~Per i cambi di destinazione d'uso le quantità di cui al comma 1. devono essere dimostrate.~~
Nelle costruzioni e nelle aree di pertinenza delle stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi nella misura, con le modalità e alle condizioni stabilite dalla relativa normativa statale.
2. ~~Nel caso di destinazioni commerciali la superficie a parcheggio dovuta è la maggiore tra quella risultante dall'applicazione dell'art. 28 e quella richiesta dal precedente comma 1~~
I regolamenti comunali - nel rispetto delle normative statali e regionali - definiscono eventuali ulteriori modalità attuative.
3. ~~Per la destinazione ricettiva alberghiera, in aggiunta a quanto richiesto al comma 1. deve essere garantito un posto auto a camera. Tale quantità non può essere monetizzata. In Centro storico è ammesso il reperimento all'esterno della struttura mediante la stipula di apposita convenzione.~~



Nelle more dell'approvazione dei regolamenti di cui al precedente comma si applicano le seguenti disposizioni:

- a. il Consiglio comunale, con apposita delibera, può prevedere che nella ZTO A, in caso di non reperibilità o realizzabilità degli spazi per parcheggi, la dotazione di parcheggi possa essere monetizzata;
 - b. gli spazi per parcheggi di cui al presente articolo dovranno sempre essere predisposti individuando aree di stallo per i veicoli con le seguenti dimensioni minime:
 - autovetture 5 m x 2,50 m;
 - cicli, ciclomotori e motociclette 2 m x 1 m;
 - autocarri 10 m x 3 m.
4. ~~Sulle dotazioni sopra riportate l'incidenza delle aree di manovra non potrà superare il 50% della superficie a parcheggio dovuta. Non si applica per i parcheggi della destinazione ricettiva alberghiera.~~
Gli spazi per parcheggi di cui al presente articolo devono essere accessibili e fruibili, direttamente dalla viabilità pubblica, mediante accesso privato e, fatte salve le superfici e il numero minimo di stalli, dovranno essere dotati di adeguati spazi di manovra.
5. ~~Nella ZTO A, la dotazione di parcheggi può essere monetizzata in applicazione di delibera di Consiglio comunale.~~
6. ~~I parcheggi di cui al presente articolo dovranno sempre prevedere posti a seconda delle destinazioni per:~~
a. ~~autovetture (minimo 5 m x 2,50 m);~~
b. ~~motorette, motociclette, biciclette (minimo 2 m x 1 m);~~
c. ~~autocarri (minimo 10 m x 3 m).~~
~~Nei parcheggi relativi a fabbricati artigianali, industriali, magazzini e simili, i posti autocarro dovranno essere accoppiati in modo da consentire la sosta di autotreni.~~

omissis...



Art. 37 ZTO B – Zona residenziale e mista esistente e di completamento ^{[3][4]}

1. Trattasi di tessuti esistenti o in via di completamento destinati principalmente alla residenza e integrata con usi terziari e commerciali, **nonché a suolo libero non impermeabilizzato** nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi commi.

omissis...

5. Il PI si attua secondo i seguenti indici:

ZTO	Uf (mq/mq)	Su (mq)	H max (m)
B0	0	0	0
B1	1	–	18
B2	1	–	15
B3	1	–	12
B4	0,5	–	12
B5	0,5	–	9
B6	0,5	–	7,5
B7	0,35	–	9
B8	0,35	–	9
B9	0,35	–	7,5
B10	0,35	–	7,5
B11	–	–	9
B12	0,35	–	9
B13	–	750	9
B14	–	–	7,5
B15	–	5200+800 di complementari	13,5
B16	1	–	15
B17	1	–	12
B18	1	–	18
B19	1	–	15
B20	1	–	15
B21	1	–	12
B22	0,7	–	12
B23	–	690	9
B24	0,35	=	9

a. **Nella zona B0 non è ammessa alcuna costruzione salvo le recinzioni perimetrali all'intero ambito; non deve essere diminuita la permeabilità del suolo. Dette aree non possono generare Credito Edilizio di cui all'art. 12 delle presenti NTO. Non si applicano i commi sottoriportati.**

omissis...

6. In tali aree, al fine dell'integrazione della residenza con altre funzioni urbane a essa collegate, sono ammesse attività complementari nel limite massimo del 10% della Superficie utile per le zone da B1 a B14, B16, B17 e B23 e nel limite massimo del 40% per le zone da B18 a B22; **per la B24 attività complementari nel limite del 10% eccetto quelle della lett. a del successivo comma che potranno arrivare al 100%**, da verificare in riferimento al singolo titolo abilitante.

omissis...

9. Per gli edifici di **valore ambientale** e valore testimoniale ricadenti in ~~tale zona urbanistica~~ **ZTO B**, si applica la disciplina di cui all'art.14 delle presenti NTO.

omissis...

Art. 38 ZTO C – Zona residenziale di espansione assoggetata a PUA ^[4]



omissis...

2. Negli ambiti individuati nelle tabelle che seguono, il PI si attua mediante PUA secondo i seguenti indici, parametri e prescrizioni:

ZTO	Ut (mq/mq)	H max (m)	S (mq)	K	Prescrizioni
<i>omissis</i>					
C4	0,30	12	7.000 3.280 min. 69% St	0,3	L'ambito potrà essere suddiviso in due o più comparti funzionali.
<i>omissis</i>					
C7	0,26	7,5	4.400 704 min. 24% St	0,3	Le due zone urbanistiche sono assoggettate ad un unico PUA. Nell'ambito attuativo individuate L'edificabilità è condizionata al contributo in quota parte dei lavori eseguiti per la sistemazione di Strada della Paglia, di cui al progetto definitivo approvato dalla Giunta comunale con delibera n. 344 del 12/10/2005, nonché alla restituzione della quota di indennità di esproprio già incassata dalle parti per la realizzazione dei relativi lavori, ai sensi della DGR 3089/2008.
C8	0,30	7,5	4070 min. 30% St	0,3	Nell'ambito attuativo individuate l'edificabilità è condizionata al contributo in quota parte dei lavori eseguiti per la sistemazione di Strada della Paglia, di cui al progetto definitivo approvato dalla Giunta comunale con delibera n. 344 del 12/10/2005, nonché alla restituzione della quota di indennità di esproprio già incassata dalle parti per la realizzazione dei relativi lavori, ai sensi della DGR 3089/2008.
<i>omissis</i>					
C16	0,26	7,5	4.600 1.230 min. 17% St	0,3	Si prescrive che la successiva fase progettuale dovrà essere accompagnata da una relazione di Valutazione di incidenza ambientale (VInCA) che prenda in considerazione le effettive caratteristiche delle opere da realizzare.
<i>omissis</i>					
C24	0,39	10	3.190 1.650 min. 25% St	0,3	L'ambito potrà essere suddiviso in due o più comparti funzionali.



ZTO	Ut (mq/mq)	H max (m)	S (mq)	K	Prescrizioni
<i>omissis</i>					
C28	0,28	10	7.600 2.800 min. 30% St	0,3	Dovranno essere disposte delle alberature lungo il perimetro del PUA in adiacenza alla pista ciclabile.
C29	0,29	10	10.500 10.200 min. 25%St	0,3	L'ambito potrà essere suddiviso in due o più comparti funzionali.
C30	Comp.1 0,19	7,5-9	5.850 5.060 min. 41%St	0,3	Il Comune procederà all'approvazione dei singoli comparti solo dopo che i titolari dei tre comparti abbiano presentato lo schema unitario di assetto viario e abbiano sottoscritto un impegno unilaterale alla elaborazione dei progetti dei singoli comparti in coerenza con detto schema. Detto impegno unilaterale registrato e trascritto dovrà essere garantito mediante idonea polizza fidejussoria a copertura dei costi di realizzazione dell'infrastruttura viaria. Il nuovo collegamento stradale dovrà essere alberato. Particolare cura dovrà essere posta nella progettazione dell'innesto del Comparto 3 con la strada Padana 11 verso Padova, organizzandolo con la viabilità esistente. Il collegamento con la viabilità esistente a nord del Comparto 3 sarà solo pedonale-ciclabile.
	Comp.2 0,26	7-5-9	4.525 min. 41% St	0,3	
	Comp.3 0,31	7,5-9	5.130 min. 38% St	0,3	
C31	0,25	7,5	2.200 2.240 min. 30% St	0,3	Dovrà essere garantito un collegamento ciclopedonale con l'edificato a nord del piano.
<i>omissis</i>					

omissis ...

Art. 40 ZTO E – Zona rurale ^[4]

omissis ...

8. In tutte le zone agricole è vietata la tombinatura dei fossati, salvo che essa sia imposta da inderogabili esigenze igieniche o funzionali. **È fatto divieto di:**
- a. **apertura di discariche;**
 - b. **apertura di cave e riapertura di quelle inattive da oltre un anno;**
 - c. **raccolta, asportazione e danneggiamento della flora spontanea e delle singolarità geologiche e mineralogiche;**
 - d. **abbandono di rifiuti di qualsiasi natura;**



- e. realizzare movimenti di terreno e scavi che compromettano permanentemente il paesaggio e aumentino il rischio geologico e idrogeologico.

In ZTO E è consentita la realizzazione di accessi carrai a lotti edificabili risultanti interclusi alla data di adozione del PI 24/10/2012, purchè gli stessi non siano limitrofi ad altri lotti appartenenti alla medesima proprietà accessibili dalla viabilità pubblica. Non sarà consentita la realizzazione di detti accessi carrai a lotti che dovessero risultare interclusi a seguito di frazionamento, cessione, accordo tra privati o altra causa intervenuta successivamente all'adozione del PI. Gli accessi carrai non devono superare le dimensioni minime necessarie per assicurare l'accesso al lotto intercluso e devono essere realizzati con l'utilizzo di tecniche e materiali che assicurino l'elevata permeabilità del suolo utilizzato.

9. Le sottozone Rurale ambientale, Rurale collinare e Rurale agricolo sono considerate di speciale tutela paesaggistica. Ad esse si applicano prioritariamente tutte le provvidenze previste da disposizioni comunitarie e regionali indicate nella DGR 230/1986.

Nella progettazione e realizzazione di ogni opera di trasformazione non agraria o forestale debbono essere previste e prescritte le opere di ricomposizione paesaggistica e ambientale comprendente anche il programma di scaglionamento nel tempo degli interventi previsti. Nel caso in cui tale programma preveda interventi anche successivi al completamento dell'opera per cui viene richiesto il titolo abilitativo, questo verrà rilasciato soltanto previa stipula di convenzione urbanistica o atto unilaterale d'obbligo regolatore della realizzazione e del collaudo di tali interventi e della prestazione di congrua garanzia per la loro puntuale realizzazione.

In tali zone vengono adottate le seguenti misure di tutela:

- a. ~~divieto di realizzare movimenti di terreno e scavi suscettibili di alterare l'ambiente;~~
- b. ~~divieto di apertura di eventuali cave e riapertura di quelle inattive da oltre un anno;~~
- c. ~~per tutta la Zona rurale è fatto divieto di apertura di eventuali discariche;~~
- d. ~~divieto di raccolta, asportazione e danneggiamento della flora spontanea e delle singolarità geologiche e mineralogiche;~~
- e. ~~divieto di abbandono dei rifiuti di qualsiasi natura;~~

Per le sole sottozone Rurale ambientale e Rurale collinare nel caso si intendano interessare parti di esse con opere pubbliche o di interesse pubblico, la proposta di trasformazione deve essere preceduta da uno studio che preveda eventuali alternative di localizzazione.

omissis...

16. omissis...

- d. obbligo stipula di convenzione con cui il proprietario e aventi causa si impegnano a non modificare le destinazioni d'uso autorizzate e, in caso di funzioni ricreative e sportive, a consentire la fruizione delle strutture alla generalità del pubblico; le destinazioni potranno essere modificate solo in destinazione residenziale non prima di 10 anni dall'agibilità del primo intervento;

omissis...

- g. le superfici a parcheggio dovranno essere dimensionate in analogia ad analoghe strutture e dovranno essere realizzate in applicazione del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale di cui all'art. 9 delle presenti NTO;

omissis...

17. omissis...

- d. obbligo stipula di convenzione con cui il proprietario e aventi causa si impegnano a non modificare le destinazioni d'uso autorizzate; le destinazioni potranno essere modificate solo in destinazione residenziale non prima di 10 anni dall'agibilità del primo intervento;

omissis...



- f. le superfici a parcheggio dovranno essere dimensionate in analogia ad analoghe strutture e dovranno essere realizzate in applicazione del Prontuario **per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale** di cui all'art. 9 delle presenti NTO;
omissis...
18. *omissis...*
d. obbligo stipula di convenzione con cui il proprietario e aventi causa si impegnano a non modificare le destinazioni d'uso autorizzate e, in caso di funzioni ricreative e sportive, a consentire la fruizione delle strutture alla generalità del pubblico; **le destinazioni potranno essere modificate solo in destinazione residenziale non prima di 10 anni dall'agibilità del primo intervento;**
omissis...
f. le superfici a parcheggio dovranno essere dimensionate in analogia ad analoghe strutture e dovranno essere realizzate in applicazione del Prontuario **per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale** di cui all'art. 9 delle presenti NTO;
omissis...
19. *omissis...*
d. obbligo stipula di convenzione con cui il proprietario e aventi causa si impegnano a non modificare le destinazioni d'uso autorizzate; **le destinazioni potranno essere modificate solo in destinazione residenziale non prima di 10 anni dall'agibilità del primo intervento;**
omissis...
f. le superfici a parcheggio dovranno essere dimensionate in analogia ad analoghe strutture e dovranno essere realizzate in applicazione del Prontuario **per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale** di cui all'art. 9 delle presenti NTO;
omissis...
20. *omissis...*
d. obbligo stipula di convenzione con cui il proprietario e aventi causa si impegnano a non modificare le destinazioni d'uso autorizzate; **le destinazioni potranno essere modificate solo in destinazione residenziale non prima di 10 anni dall'agibilità del primo intervento;**
omissis...
f. le superfici a parcheggio dovranno essere dimensionate in analogia ad analoghe strutture e dovranno essere realizzate in applicazione del Prontuario **per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale** di cui all'art. 9 delle presenti NTO;
omissis...
21. Gli interventi ~~previsti dai commi da 16. a 20.~~ dovranno essere realizzati perseguendo i seguenti obiettivi generali:
a. minima diffusione edilizia compatibilmente con la morfologia;
b. minimizzare consumo del suolo;
c. compatibilità tra destinazioni esistenti e future nel rispetto della normativa vigente;
Tali interventi potranno essere realizzati anche tramite accorpamento a condizione che i nuovi volumi vengano inseriti in maniera organica nel tessuto edilizio di cui fanno parte. Detti obiettivi saranno valutati in sede di istruttoria dell'istanza edilizia di ogni progetto. La Giunta comunale, preso atto del conseguimento degli obiettivi di cui sopra approva lo schema di convenzione per il successivo rilascio del titolo edilizio del progetto.
22. **Le aree individuate con apposita grafia nell'Elaborato 3 – Zonizzazione, ai sensi dell'art. 7 della LR 4/2015, sono inedificabili e non sono ammesse nuove costruzioni, il suolo deve rimanere permeabile salvo gli interventi di pubblico interesse.**
Tali aree non possono generare Credito Edilizio di cui all'art. 12 delle NTO.
Sugli edifici esistenti insistenti su tali aree sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.



omissis...

Art. 58 Ambito assoggettato a IED convenzionato

1. Il PI individua gli ambiti assoggettati a permesso di costruire convenzionato con apposita grafia e numero identificativo nell'Elaborato 3 – Zonizzazione. Tali ambiti si attuano secondo gli indici e i parametri fissati dal PI e secondo le seguenti previsioni puntuali:

omissis...

g. **Ambito n. [7] – Ospedaletto**

Il rilascio del **titolo abilitativo** permesso di costruire **per la realizzazione di più edifici residenziali all'interno dell'area indicata come fondiario residenziale, secondo gli indici e i parametri fissati dal PI**, è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, attraverso la quale il privato **avente titolo** si impegna a cedere gratuitamente, **con atto da stipulare prima del ritiro del titolo abilitativo, le aree i terreni destinati alla** per la realizzazione della viabilità di collegamento **alla limitrofa** all'area sportiva di proprietà comunale, nonché **del e** le aree ai servizi di cui all'Elaborato 3 – Zonizzazione da concordarsi in sede di convenzione.

In tale ambito è prevista la realizzazione di più edifici residenziali all'interno dell'area indicata come fondiario residenziale, secondo gli indici e i parametri fissati dal PI.

Il privato avente titolo, in sede di presentazione dell'istanza di IED convenzionato, potrà richiedere lo scomputo degli oneri di urbanizzazione a fronte della realizzazione della viabilità e del parcheggio presentando apposito progetto delle opere che i competenti uffici comunali valuteranno per verificare l'adeguatezza tecnica e la congruità dei valori.

Inoltre il privato avente titolo potrà esercitare, per un periodo di tempo non superiore ad anni 9, l'attività di selvicoltura dell'impianto arboreo esistente nella zona Fd secondo le modalità che verranno stabilite con la convenzione; detta attività dovrà essere condotta nel rispetto delle vigenti normative e tecniche forestali assicurando che la stessa si svolga impegnando un periodo di 30 giorni all'anno e, al di fuori di detto periodo, la piena e sicura fruizione pubblica dell'area. Il mancato esercizio di detta attività non potrà essere oggetto di monetizzazione o di altra forma di compensazione.

omissis...

n. **Ambito n. [14] – strada della Paglia**

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, attraverso la quale i privati si impegnano a versare il contributo in quota parte dei lavori eseguiti per la sistemazione di Strada della Paglia, di cui al progetto definitivo approvato dalla Giunta comunale con delibera n. 344 del 12/10/2005, alla restituzione della quota di indennità di esproprio già incassata dalle parti per la realizzazione dei relativi lavori, ai sensi della DGR 3089/2008, nonché a realizzare e cedere gratuitamente le aree per parcheggi ad uso pubblico come previsto dall'Elaborato 3 – Zonizzazione.

o. **Ambito n. [15] – Polegge**

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, attraverso la quale i privati si impegnano a cedere gratuitamente al Comune le aree per spazi pubblici, rimane invece a carico del privato la realizzazione della viabilità interna per l'accesso al parcheggio e al lotto. Il progetto dello IED dovrà essere



concordato con l'Amministrazione al fine di coordinare la progettazione degli spazi pubblici.

p. **Ambito n. [16] – Campedello**

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, attraverso la quale i privati si impegnano a realizzare e gestire le aree a servizi di cui all'Elaborato 3 – Zonizzazione. Salvo il dimensionamento delle aree, la conformazione delle aree edificabili e a servizi può essere modificata in sede di presentazione dello IED convenzionato, previo parere dei competenti Settori. La distanza della ZTO B24 dall'autostrada non deve essere ridotta. Dovrà essere prevista idonea alberatura a schermare l'autostrada.



2.2 MODIFICHE AGLI ELABORATI CARTOGRAFICI

Dopo l'approvazione del primo Piano degli Interventi sono pervenute all'Amministrazione comunale diverse proposte di modifica delle previsioni urbanistiche delineate dal PI vigente. Nella maggior parte dei casi si tratta di variazioni puntuali della zonizzazione delle zone residenziali (ampliamenti, nuovi lotti, spostamenti, cambi d'uso,...), ma anche di zone economico produttive (riconversione ad altri usi).

In tal senso la presente Variante al PI vuol dare risposta alle richieste degli operatori e della comunità locale che si sono nel frattempo manifestate, in relazione anche al cambiamento economico che sta avvenendo.

Si intendono anche apportare delle correzioni agli errori materiali e/o modeste incongruenze commessi in sede di redazione del primo PI, rilevati nell'ambito della normale gestione del Piano stesso o a seguito di segnalazioni fatte dai privati, che non consentono una corretta attuazione delle previsioni del PI.

Alcune modifiche si rendono, inoltre, necessarie a seguito di verifiche puntuali effettuate sul Piano degli Interventi al fine di riconoscere un diverso stato dei luoghi rispetto ai contenuti della pianificazione, per correggere alcune imprecisioni e inesattezze riscontrate sugli elaborati grafici.

Infine sono state apportate anche delle modifiche cartografiche conseguenti al miglioramento della base cartografica di supporto (geo-database), sulla quale viene fatto l'aggiornamento speditivo attraverso l'inserimento di nuovi fabbricati derivanti da concessioni edilizie o di nuove opere di urbanizzazione a seguito di rilievi strumentali.

Nell'ottica di quanto indicato nel Documento del Sindaco, che costituisce documento preliminare e di riferimento della presente variante, delle richieste di modifica degli elaborati, provenienti da segnalazioni di privati cittadini, trovano accoglimento anche parziale, quelle volte a favorire il recupero di aree degradate o prive di identità, al fine di creare ambiti ospitali con adeguati spazi pubblici e ricchi di identità e attività.

L'obiettivo primario resta comunque quello del risparmio del suolo e di consumo di SAU, ma anche quello di creare le condizioni per uno sviluppo sostenibile nel rispetto degli obiettivi di PAT.

Le istanze, ritenute compatibili con il PAT e nel rispetto delle condizioni fissate dal Documento del Sindaco, illustrato al Consiglio comunale in data 26 luglio, si possono suddividere nelle seguenti categorie:

1. *Richieste di interesse pubblico*: richieste fatte da enti pubblici/associazioni/privati che rivestono carattere generale e sono di interesse pubblico.
2. *Richieste di riclassificazione in ambito di tessuto urbano consolidato di PAT ricadenti in aree già trasformabili di PI*: richieste di cambio ZTO all'interno di aree già edificabili, che comportano un miglioramento delle condizioni di trasformabilità, aumentano lo standard qualitativo o riconoscono trasformazioni legittimamente già attuate
3. *Errori cartografici*: che non hanno consentito di dare e/o dare parzialmente attuazione al PI; si riportano a solo titolo indicativo, ma non esaustivo alcune tipologie:
 - posizionamento errato delle previsioni puntuali per esigenze abitative di tipo familiare, ex art. 61 delle NTO, dovute a sovrapposizione con proprietà di terzi.
 - errata individuazione degli immobili da tutelare, per una non corretta rappresentazione della cartografia di supporto rispetto all'effettiva consistenza edilizia (mero errore materiale) o per una evidente errata



- attribuzione del grado di tutela (previa ricostruzione filologica, per riconoscere la natura e l'origine dell'errore segnalato);
4. *Richieste di spostamento della previsione puntuale di PI*: non perché non attuabili ma per migliorare la sostenibilità degli interventi e garantire le previsioni di trasformabilità future.

Ogni diversa tipologia di istanza di variante non compatibile con gli obiettivi del documento preliminare è stata ritenuta non procedibile con la presente variante urbanistica.

Si riporta di seguito la descrizione sintetica delle richieste accolte.



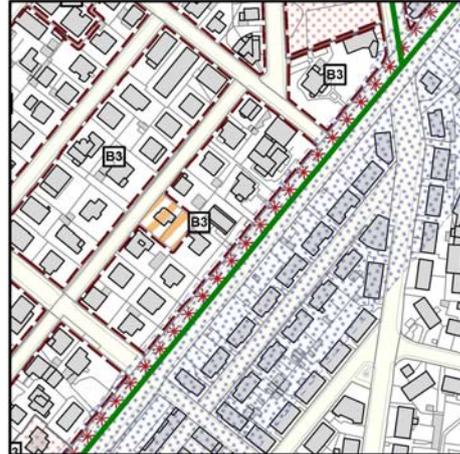
2.2.1 RICLASSIFICAZIONE DI ZTO PER INTERESSE PUBBLICO

Brunello Luciana per FONDAZIONE BRUNELLO – ONLUS

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



In data 30/06/2014 con PGn 52226/14 è stata presentata per conto della Fondazione Brunello Onlus, la richiesta di variazione del Piano degli Interventi al fine di riclassificare l'immobile di proprietà della stessa da ZTO B3 – Zona residenziale e mista di completamento a ZTO Fb – Zona per attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune.

Il lotto oggetto di richiesta è situato in zona S. Bortolo, in via Foscolo.

La richiesta nasce dalla volontà dell'associazione di realizzare nell'immobile una biblioteca, facente parte del circuito del Servizio Biblioteche Nazionali, con attività di servizio sociale legate alla consultazione di testi specialistici nel campo dell'autismo.

La destinazione urbanistica richiesta è conforme alla tipologia di servizio che si vorrebbe insediare nell'immobile oggetto di richiesta, si ritiene che il cambio d'uso non sia peggiorativo della situazione urbanistica presente.

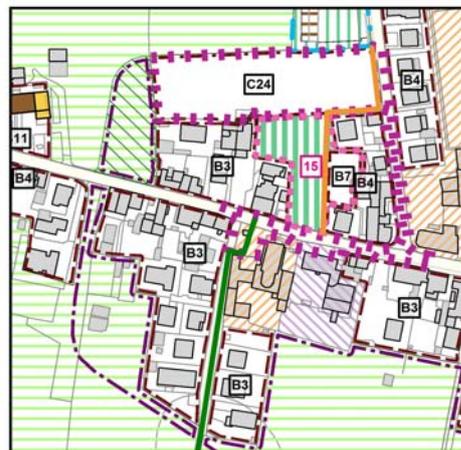
2.2.2 RICLASSIFICAZIONE DI ZTO

Rigotto Giuseppe

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE





In data 15/03/2016 con PGn 34860/2016 il Sig. Rigotto Giuseppe ha presentato richiesta di "variante verde" per lo stralcio delle aree di proprietà dall'ambito di lottizzazione C24 in località Polegge (cfr. paragrafo 1.1 Risparmio uso del suolo - stralcio di PUA).

L'istanza non è stata accolta per le peculiarità che le aree rivestono e, in particolare, per la vicinanza con la scuola, la chiesa e le opere parrocchiali, che necessitano di essere integrate da spazi pubblici quali parcheggi, verde attrezzato e da una piazza che possa fungere da luogo di aggregazione per la Frazione.

Tuttavia, nello spirito di accogliere parzialmente le volontà del Sig. Rigotto di ridurre la pressione fiscale e al fine di mantenere gli obiettivi di infrastrutturazione, si ritiene di convertire le previsioni urbanistiche da zona assoggettata a Piano Urbanistico Attuativo C24 a zona trasformabile con Intervento Edilizio Diretto convenzionato (IED n. 15), disciplinato dall'articolo 58 delle NTO. Nel caso di specie viene individuata un'ampia area a servizi, prospiciente la chiesa, per la realizzazione della piazza per la Frazione, di parcheggi e del verde pubblico, nonché un'area destinata a edilizia residenziale (ZTO B7) con indice pari a 0,35 mq/mq. sul retro dell'abitazione del richiedente. Inoltre è prevista una ciclabile che possa correre lungo le aree a servizi per andare a collegarsi con il parco giochi di via Cimitero di Polegge.

Gli interventi edilizi di nuova edificazione saranno vincolati alla cessione gratuita delle aree per servizi e dovranno essere concordati con l'Amministrazione al fine di coordinare la progettazione degli spazi pubblici.

Battistella Franco

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



In data 22/07/2013 con PGn 55388/13 è stata presentata dal signor Battistella richiesta di uniformare l'altezza nel lotto di proprietà, attualmente ricadente parte in ZTO B7 (h max 9) e parte in ZTO B9 (h max 7,5).

Il lotto oggetto di richiesta è situato in località Cresolella, lungo strada S. Antonino, ricade completamente in ambito di tessuto urbano consolidato di PAT e conformemente a quanto previsto dall'art. 21 delle NTA del PAT, in fase di redazione del PI è stata operata una ridefinizione dei limiti della zona B, riclassificando parte del lotto oggetto di richiesta come zona B9 (0,35/7,5), parte in B7 (0,35/9).

Si ritiene che la richiesta non comporti un aumento del carico insediativo in quanto viene chiesto solo l'allineamento dell'altezza massima essendo l'indice di utilizzazione fondiaria il medesimo sia per la zona B7 che per la zona B9.

Si propone di ridefinire il limite di zona includendo l'intero lotto in zona B9.



Zanotto Carlo

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



In data 03/04/2014 con PGn 26726/14 il sig. Zanotto Carlo ha presentato richiesta di variazione di destinazione urbanistica dell'area di proprietà, chiedendo la riclassificazione da ZTO D2 (Zona per insediamenti economici e produttivi esistenti e di completamento) a ZTO B5 (Zona residenziale e mista esistente e di completamento). Il lotto oggetto di richiesta è situato in zona Campedello, ed è collocato tra viale Riviera Berica e la pista ciclabile Casarotto.

Il signor Zanotto risulta titolare della richiesta afferente al Bando Interessi Diffusi n. 1741, con la quale proponeva una revisione delle previsioni urbanistiche da produttive a residenziale sul lotto di proprietà a fronte della realizzazione e cessione al Comune di Vicenza di un lotto di terreno a parco. Tale richiesta non è stata accolta dal PI.

Il signor Zanotto ha presentato l'osservazione n. 127 al PI, nella quale riproponeva la richiesta di riclassificazione da produttivo a residenziale. Tale osservazione è stata ritenuta non accoglibile, in quanto la modifica proposta avrebbe comportato la necessità di avviare un nuovo iter di approvazione del PI.

Il lotto oggetto di richiesta è stato in parte classificato come zona industriale di completamento dal piano frazioni di Campedello, come ampliamento della zona produttiva esistente con l'obiettivo di mantenere alcune funzioni produttive nella frazione così come richiesto durante la fase partecipata che ha preceduto la redazione della variante. Il signor Zanotto aveva presentato osservazione a tale variante, chiedendo la trasformazione in residenziale o almeno in residenziale misto ad artigianale, osservazione che è stata respinta.

Tale proposta è stata poi ribadita in sede di osservazione al PI e con la presente istanza di variante.

Considerata la dismissione di alcune aziende presenti in loco, che prevedevano inizialmente un ampliamento dell'attività, la precarietà degli accessi a stabilimenti produttivi, si propone l'accoglimento parziale della richiesta, attraverso la trasformazione dell'area con quote di residenziale e attività compatibili (sino al 100% di direzionale), introducendo la nuova ZTO B24 e con una rilevante quota di standard pubblico, da realizzarsi previo Intervento Edilizio Diretto convenzionato (IED n.16).

Con la presente istanza vengono, pertanto, adeguati gli articoli 37, per le zone residenziali e 58 per gli ambiti assoggettati a convenzionamento delle NTO.

La convenzione stabilirà gli impegni che il privato dovrà assumere e, in particolare, la realizzare e gestione degli spazi pubblici individuati, mantenendo una fascia alberata a protezione del nuovo insediamento dagli effetti dell'autostrada.



Il progetto, inoltre, nel rispetto del dimensionamento previsto potrà attribuire una diversa conformazione dei lotti e delle aree a servizi.

Formaggio Seconda, Forestan Anna Maria, Forestan Elisabetta, Forestan Gina, Battocchio Paola, Giaretta Lorenzo, D'elia Roberto, Zamberlan Paola

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



In data 23/09/2014 con PGn 72966/14 i sigg.ri Formaggio Seconda, Forestan Anna Maria, Forestan Elisabetta, Forestan Gina, Battocchio Paola, Giaretta Lorenzo D'Elia Roberto, Zamberlan Paola hanno presentato richiesta di variazione al Piano degli interventi al fine di riclassificare una porzione di lotto di proprietà, in parte ricadente all'interno della Viabilità di Progetto e in parte in ZTO B3 in quanto trattasi di area di pertinenza degli edifici residenziali dei richiedenti.

Il lotto oggetto di richiesta è situato in zona Anconetta, in una laterale di strada dell'Anconetta.

La porzione di proprietà, oggetto di richiesta, risulta classificata quale viabilità di progetto già nel PRG approvato nel 1983. L'edificio di residenza dei richiedenti è stato realizzato in fase successiva.

Considerate le dimensioni della viabilità di progetto indicate nell'Elaborato 3 - Zonizzazione e visti i pareri dei Settori competenti, si propone di includere tutto il mappale 823 nella ZTO B, poiché la riclassificazione non preclude la realizzazione della viabilità di progetto inserita nel PI.



Trevisan Moreno, Scopel Liana

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



In data 30/12/2014 PGn 82/2015 i signori Trevisan Moreno e Scopel Liana hanno presentato richiesta di variazione delle previsioni urbanistiche relative al lotto di loro proprietà da ZTO D1 – Zona per insediamenti economico e produttivi esistenti e di completamento (con $U_f = 0,8$ mq/mq e $h = 10$ ml) a ZTO B - Zona residenziale e mista di completamento, al fine di poter riconvertire a residenza la porzione di immobile a piano terra, oggi a destinazione artigianale, in quanto l'attività è dismessa.

Il lotto oggetto di richiesta risulta classificato quale zona produttiva di completamento già nel PRG approvato nel 1983. Al piano primo dell'edificio esiste già un'abitazione e l'attuale classificazione di Piano non consente il recupero e la conversione in residenziale del piano terra.

Si propone la riclassificazione in ZTO B9 - Zona residenziale e mista di completamento ($U_f = 0,35$ mq/mq e $h = 7,5$ ml), vista la tipologia del fabbricato esistente e della zona circostante. Contestualmente viene anche modificata la zonizzazione di una piccola porzione di mappale retrostante, di proprietà di terzi, e classificata rurale periurbano intercluso, come l'intorno, poiché l'area non garantisce possibilità edificatorie viste le esigue dimensioni.



HOLDING 1945 di Bertollo Marina & C. sas

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



In data 19/03/2015 con PGn 27665/2015, la signora Bertollo Marina, in qualità di legale rappresentante della ditta HOLDING 1945 di BERTOLLO MARINA & C. sas ha presentato richiesta di variazione delle previsioni urbanistiche relative al lotto di proprietà, chiedendo la riclassificazione del terreno da ZTO B3 - Zona residenziale e mista di completamento (Uf = 1 mq/mq e h = 12 ml) a ZTO D3 – Zona per insediamenti economico e produttivi esistenti e di completamento (con Uf = 0,8 mq/mq e h = 15 ml) o in via subordinata a ZTO da D4 a D6.

Il lotto oggetto di richiesta risulta classificato quale zona residenziale di completamento già nel PRG approvato nel 1983. Sul lotto, tuttavia, è presente un edificio che attualmente ospita un supermercato. La richiesta di riclassificazione ha lo scopo di convertire le due unità residenziali esistenti poste al piano primo in direzionale.

Considerata l'ubicazione dell'immobile, in adiacenza ad una strada di forte attraversamento viabilistico, i margini ristretti per possibili trasformazioni dell'esistente (distanze dalle strade, dai confini di proprietà, superfici a parcheggio a servizio dell'attività), si propone di riclassificare il lotto in ZTO D6 (UF=0,35 mq/mq e h = 7,5 ml), che consente di convertire in direzionale le unità del primo piano, ma non consente l'insediamento di medie strutture di vendita superiore ai 1500 mq.

Sig. Giacomini Silvano

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE





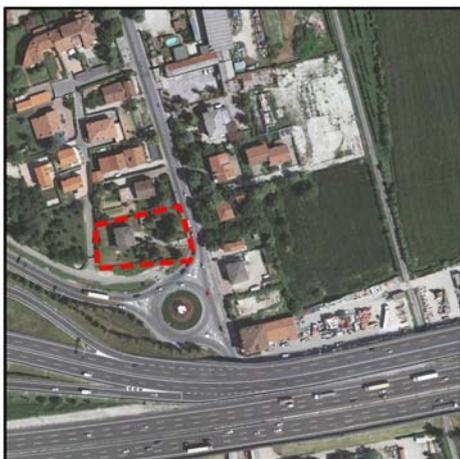
In data 13/06/2016 con PGn 76718/2016 il Sig. Giacomini Silvano proprietario di un edificio in zona Ferrovieri, ricadente in parte in ZTO B3 - Zona residenziale e mista di completamento in parte in ZTO D2 - Zona per insediamenti economici e produttivi di completamento, ha richiesto che l'edificio di proprietà fosse classificato tutto in ambito residenziale.

Si tratta di un fabbricato di un piano che è stato suddiviso in due diversi fogli catastali (49 e 51) e, solo recentemente, è stato oggetto di accorpamento al foglio 49.

Visto che la riclassificazione non comporta un aggravio della situazione urbanistica presente e per l'esigua superficie interessata, si propone di riclassificare tutta l'area in ZTO B3 - Zona residenziale e mista di completamento.

Gallo Paolo e Francesco

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



In data 18/05/2016 con PGn 51578/2016 i Signori Gallo Paolo e Francesco hanno presentato una richiesta di variazione dello strumento urbanistico per riclassificare l'area di proprietà, posta all'intersezione tra Via Riviera Berica e l'innesto della tangenziale sud, in quanto la destinazione residenziale B7 consente limitate superfici per destinazioni compatibili (max 10% della Su).

In considerazione della posizione in cui l'area si colloca, particolarmente interessata da un attraversamento costante di veicoli, anche "pesanti", si ritiene di attribuire al lotto la nuova classificazione B24 (già prevista per il Sig. Zanotto), che consente di trasformare l'intero edificio a destinazione direzionale, sicuramente più consona con le condizioni a contorno.



Pedron Luciana, Roberto e Claudio

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



In data 6/03/2014 con PGN 18251/2014 e con successiva nota del 15/10/2015 (PGN 113956) i Signori Pedron hanno inoltrato istanza per rivedere la perimetrazione dell'ambito assoggettato a PUA C31, al fine di poter sfruttare come viabilità di accesso, alle aree residenziali di futura edificazione, anche la strada privata già esistente in proprietà.

Nello specifico si tratta di includere un'area residenziale di circa 100 mq, classificata B9, con indice fondiario 0,35 mq/mq e altezza massima 7,5 metri, nell'ambito C31, con indice territoriale 0,25 mq/mq e altezza massima 7,5 metri, senza pertanto alterare le condizioni di sostenibilità.

La progettazione dovrà invece ricomprendere anche la strada di accesso che non genera nuova potenzialità edificatoria.

Visti i pareri dei Settori Mobilità e Infrastrutture, che considerano migliorativa la soluzione di nuova accessibilità a nord, più centrale rispetto a quella vigente posta a sud dell'ambito, soprattutto per la presenza di un edificio a filo strada che riduce la visibilità in un tratto rettilineo, si ritiene di accogliere la richiesta.

Pretto Alessandra

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE





In data 13/07/2016 con PGn 91718/2016 l'arch. Pretto ha chiesto che le porzioni di mappali retrostanti gli edifici residenziali di Via Bachelet e Strada della Cavaggiara, attualmente destinati a futuri servizi a parcheggio (ZTO Fd) siano riconosciuti a destinazione residenziale.

In considerazione che le aree sono in parte già utilizzate come accesso ai garage semi-interrati del condominio di Via Bachelet e in parte sono utilizzate come pertinenze delle bifamiliari di Strada della Cavaggiara, si ritiene di accogliere la richiesta.

Tuttavia, dall'analisi di come sono avvenute le trasformazioni del territorio è emerso che nell'area dove sorge il condominio, costruito all'interno del progetto PEEP di Bertessinella, erano previsti due distinti edifici con altezza massima pari a 8 metri e una cubatura complessiva di 3600 mc.

Atteso che la zonizzazione riconosce la volumetria prevista e realizzata, si ritiene di classificare con la più consona ZTO B5, che prevede un limite d'altezza pari a 9 metri, rispetto la previgente B4 che pone il limite a 12 metri.

Riviera Berica SRL

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



In data 30/03/2015 la Ditta Riviera Berica Srl ha chiesto l'inclusione dell'area scoperta pertinenziale all'attività, compresa tra l'edificio produttivo e la pista ciclabile Casarotto, attualmente classificata come zona agricola, nella più coerente zonizzazione ZTO D2.

Si tratta di una porzione di terreno che già il PAT riconosce come tessuto urbano consolidato, ma che non è mai stato incluso nelle aree trasformabili, nonostante sia stato anche oggetto di specifica convenzione del 06/02/1992 - PGn18924/91 - con il Comune, con la quale si autorizzava lo spostamento del vecchio sedime tramviario, ora ciclabile, per aumentare la funzionalità dell'edificio produttivo.

Si ritiene, per le considerazioni sopra esposte, di riclassificare l'ambito in ZTO D2 – zona economico-produttivo di completamento.



2.2.3 ERRORI CARTOGRAFICI

Gli elaborati grafici sono redatti in conformità agli atti di indirizzo regionale e, in particolare, sulla base della cartografia numerica regionale che costituisce il supporto di riferimento e inquadramento, derivante dalla restituzione di un volo aerofotogrammetrico.

Il supporto così costituito non permette una corretta sovrapposizione con le mappe catastali, che definiscono invece i limiti di proprietà, pertanto si possono verificare inevitabili errori di posizionamento dei confini di azionamento, soprattutto nel caso di individuazione di lotti di piccole dimensioni.

E' il caso di alcune individuazioni di lotti per la realizzazione di edifici per esigenze abitative di tipo familiare, di cui all'articolo 58 del PAT e all'articolo 61 delle NTO di PI, dove le ridotte dimensioni, per minimizzare il consumo delle superfici agricole, non sempre hanno consentito un corretto inserimento.

Si riportano di seguito i casi in cui è stato possibile procedere allo spostamento, nel rispetto dei criteri con cui sono stati individuati: adiacenza al tessuto urbano consolidato e ai nuclei di edificazione diffusa, come definiti dal Piano di Assetto del Territorio.

Bertolin Iole

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



In data 26/06/2013 con PGn 48619/2013 la signora Bertolin Iole ha presentato richiesta di spostamento dell'intervento puntuale in quanto parte dell'ambito ricade all'interno di un mappale di proprietà di terzi, rendendo inattuabile l'intervento. Il lotto oggetto di richiesta è situato in strada di Quintarello.

Essendo l'ambito in adiacenza al perimetro di edificazione diffusa, criterio per cui con il primo Piano degli Interventi si erano individuati gli interventi puntuali di cui all'articolo 61 delle NTO, si ritiene ammissibile lo spostamento.



Segalin Gabriella

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



In data 01/04/2014 con PGn 25410/2014 la signora Segalin Gabriella, titolare della richiesta afferente al Bando Interessi Diffusi n. 1402, ha presentato richiesta di spostamento dell'intervento puntuale in quanto ricadente in parte in proprietà di terzi, rendendo inattuabile l'intervento. Il lotto oggetto di richiesta è situato in via P. Veronesi, in prossimità del Villaggio Americano.

Si propone lo spostamento di alcuni metri, poiché ricadente all'interno dell'ambito di edificazione diffusa.

Grigolato Pierantonio

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



In data 08/08/2013 con PGn 60010/2013 il signor Grigolato Pierantonio, titolare della richiesta afferente al Bando Interessi Diffusi n. 2271, ha presentato richiesta di spostamento dell'intervento puntuale in quanto ricadente fra la sua proprietà e quella di terzi. Il lotto oggetto di richiesta è situato in via P. Veronesi, in prossimità del Villaggio Americano.

Si propone lo spostamento di alcuni metri, poiché ricadente all'interno dell'ambito di edificazione diffusa.



Zenere Giancarlo

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



In data 16/07/2014 con PGn 56795/2014 il sig. Zenere Giancarlo, titolare della richiesta afferente al Bando Interessi Diffusi n. 1161, ha presentato richiesta di variazione al Piano degli Interventi affinché sia spostato di localizzazione l'intervento puntuale per la realizzazione di un edificio per esigenze abitative di tipo familiare situato in via Anti, in località Anconetta.

Il lotto, anche in questo caso, si sovrapponeva su proprietà di terzi; diversamente si collocava in ambito di tessuto urbano consolidato.

Il signor Zenere, con la medesima istanza, avanza una duplice richiesta: da un lato lo spostamento dell'ambito in cui realizzare l'intervento puntuale ai sensi dell'art. 61, dall'altro chiede la riclassificazione da zona agricola a zona residenziale al fine di edificare quattro abitazioni di circa 100 mq ciascuna per i figli.

Si propone lo spostamento poiché rispondente ai requisiti, mentre non risulta ammissibile ai fini del contenimento del consumo di SAU la riclassificazione in ZTO B dell'area agricola di proprietà.

Zamberlan Paola

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE

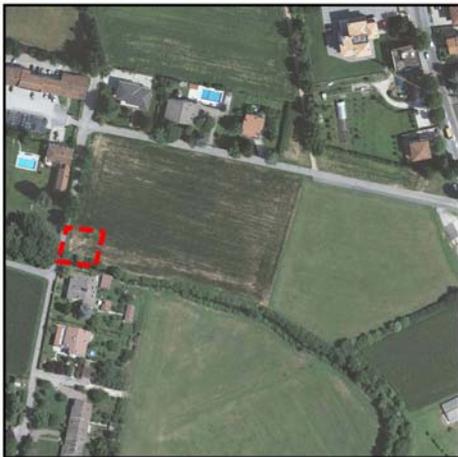




In data 17/07/2014 con PGn 57158/2014 la sig.ra Zamberlan Paola, titolare della richiesta afferente al Bando Interessi Diffusi n. 1410, ha presentato richiesta di spostamento dell'intervento puntuale per la realizzazione di un edificio per esigenze abitative di tipo familiare all'interno del mappale n. 996 in luogo della particella n. 236. Il lotto oggetto di richiesta è situato lungo una laterale di viale Anconetta. Si propone lo spostamento poiché ricadente all'interno del tessuto urbano consolidato.

Bettero Maria Erminia

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



In data 12/08/2015 con PGn 88265 la sig.ra Bettero Maria Erminia, titolare della richiesta afferente al Bando Interessi Diffusi n. 1676, ha presentato richiesta di spostamento dell'intervento puntuale per la realizzazione di un edificio per esigenze abitative di tipo familiare all'interno dell'ambito di proprietà e l'ampliamento dell'ambito a tutto il mappale, in quanto nell'attuale posizionamento la presenza del metanodotto e del vincolo della roggia Seriola, impediscono di fatto la realizzazione. Il lotto oggetto di richiesta è situato lungo strada delle Beregane. Si propone di riposizionare l'ambito appena al di fuori delle aree vincolate al fine di consentirne l'attuazione e, contestualmente, dovrà essere garantito il cono visuale del vicino complesso storico ambientale.



Scalchi Giovanni

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



In data 27/03/2014 con PGn 24398 il signor Scalchi Giovanni ha presentato richiesta di spostamento dell'intervento puntuale per la realizzazione di un edificio per esigenze abitative di tipo familiare in quanto parzialmente ricadente in proprietà di terzi. Il lotto oggetto di richiesta è situato in località Bertesinella.

Si propone pertanto lo spostamento dell'ambito di previsione puntuale per consentirne l'attuazione e contestualmente viene ripermetrato anche l'adiacente lotto, di cui all'articolo 61 delle NTO, di proprietà del fratello Scalchi Giovanni.

Mozzo Claudia

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



In data 18/07/2016 con PGn 93601 la sig.ra Mozzo Claudia, titolare della richiesta afferente al Bando Interessi Diffusi n. 1207, ha presentato richiesta di spostamento dell'intervento puntuale per la realizzazione di un edificio per esigenze abitative di tipo familiare all'interno dell'ambito di proprietà e l'ampliamento dell'ambito stesso, in quanto non direttamente collegato alla viabilità esistente di Via Caminer.

Si propone di riposizionare l'ambito in adiacenza alla viabilità, mentre non si ritiene accoglibile la richiesta di ampliamento nel rispetto dei criteri fissati dal primo Piano degli Interventi.



Carolo Augusto e Mattiello Teresina

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



In data 16/01/2014 con PGn 3576 i sig.ri Carolo Augusto e Mattiello Teresina, titolari della richiesta afferente al Bando Interessi Diffusi n. 1994, hanno presentato richiesta di spostamento dell'intervento puntuale di Strada delle Cà Perse, perché in sede di rilascio del Permesso di Costruire è emerso che la localizzazione della previsione di PI ricadeva anche su mappale di proprietà di terzi.

Si propone di riposizionare l'ambito per consentire la piena attuazione del PI.

De Toni Umberto

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



In data 14/12/2015 con PGn 141247/2015 e successive integrazioni, il sig. De Toni Umberto ha presentato richiesta di poter intervenire nell'edificio di proprietà in parte ad uso abitazione in parte sede di un'attività ricettiva (trattoria al Moraro di Strada di Casale). L'edificio principale ha grado di intervento *rs2*, mentre il successivo ampliamento grado *r*.

La richiesta consiste nella ridefinizione del grado di protezione del corpo principale in edificio di valore ambientale con tutela dei prospetti (*r**), e nell'eliminazione del grado di protezione del fabbricato realizzato in ampliamento all'edificio principale al fine di consentire il rifacimento della copertura.



Dalla documentazione presentata e dal rilievo dello stato di fatto dell'edificio, la richiesta è parzialmente accoglibile solo per l'edificio in ampliamento, dal quale viene eliminato il grado di tutela *r* in quanto di recente costruzione e non presenta alcuna caratteristica meritevole di tutela.

Segato Leda

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



In data 10/02/2016 con PGn 76252 la sig.ra Segato Leda ha presentato richiesta per la riclassificazione degli immobili di Strada del Businello, individuati come edifici di valore architettonico *rs2*, parte della residenza, e di valore storico ambientale *r*, la restante porzione di residenza e l'intero edificio rurale (stalla e fienile).

Dalla documentazione presentata emerge chiaramente che la suddivisione cartografica tra i due fabbricati è errata, mentre non si riconoscono elementi tali da eliminare i gradi di tutela rispetto alla genericità degli edifici che sono assoggettati ai medesimi disposti normativi.

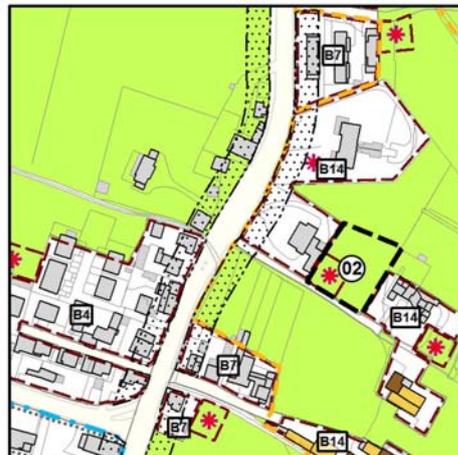
Si ritiene pertanto di aggiustare l'individuazione cartografica, assegnando alla totalità dell'edificio residenziale il grado di tutela *rs2*.

Maraschin Mara

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE





In data 12/11/2015 con PGn 127164 la sig.ra Maraschin Mara, titolare della richiesta afferente al Bando Interessi Diffusi n. 137, ha presentato una richiesta di variante al PI evidenziando che l'intervento puntuale per esigenze abitative è collocato in adiacenza a Strada Marosticana, dove esiste una fascia di rispetto stradale che rende di difficile attuazione la previsione edificatoria.

L'area di pertinenza del fabbricato è inoltre più ampia rispetto all'individuazione di PI vigente e comprende la viabilità di accesso posta a nord dell'edificio residenziale.

Considerato che l'edificio residenziale è sorto antecedentemente al PRG (prima del 1982), si riclassifica tutta la proprietà come zona residenziale esistente e di completamento B14, per la quale sono possibili solo interventi di riqualificazione delle volumetrie esistenti e nuove edificazioni di cui all'articolo 61 se già riconosciute.

Per quanto attiene lo spostamento si evidenzia che la normativa vigente, all'art. 37 per le zone B14, definisce il posizionamento dell'asterisco come indicativo e, pertanto, la proprietà potrà valutare la più consona collocazione della nuova volumetria, purché all'interno della medesima perimetrazione B14.



2.2.4 RICHIESTA SPOSTAMENTO BID

Lovo Giovanni Battista e Lovo Rosanna

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



In data 18/04/2014 con PGn 31903 i signori Lovo Giovanni Battista e Rosanna, titolari della richiesta afferente al Bando Interessi Diffusi n. 1111, hanno presentato una richiesta di spostamento dell'intervento puntuale perché collocato all'estremità di Via Antinori a Polesse, precludendo di fatto un possibile prolungamento della viabilità esistente, anche in funzione di una futura attivazione della Linea Preferenziale di Sviluppo insediativo.

Considerato che lo spostamento di alcuni metri, così da lasciare un varco futuro, risponde comunque con i criteri di adiacenza al tessuto urbano consolidato, si ritiene di accogliere detta istanza.

Dalla Via Dante e Carta Giselda

LOCALIZZAZIONE



PI di VARIANTE



In data 28/07/2016 con PGn 98654 i signori Dalla Via Dante e Carta Giselda, titolari della richiesta afferente al Bando Interessi Diffusi n. 1723, hanno presentato una richiesta di nuova conformazione del sedime edificatorio, nel rispetto delle quantità di



superficie e volumetria già assegnati con il PI, al fine di discostarsi maggiormente dalla strada essendoci sul ciglio il passaggio della condotta del gas metano.
Considerato che il lotto individuato di forma rettangolare limita la possibilità di collocazione del fabbricato, si ritiene di accogliere l'istanza, delimitando l'ambito in modo da consentire una edificazione più consona e rispettosa delle distanze dal gasdotto, sempre nei limiti di superficie predeterminati di circa 400 mq.



2.3 AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO

Dall'attività di continuo monitoraggio dello stato attuativo di PI, sulla base dei permessi di costruire autorizzati e dalla verifica dello stato realizzativo dei Piani Urbanistici Attuativi, l'Elaborato 3 - Zonizzazione è stato corrispondentemente adeguato.

Si è proceduto, nel dettaglio, al riconoscimento delle aree a servizi nei PUA in corso di ultimazione, in cui le opere di urbanizzazione sono state completate e collaudate, attribuendo a ciascuna area la corrispondente tipologia di destinazione (aree per la viabilità, parcheggi e verde).

A questa categoria appartengono i seguenti PUA:

- il PUA n.202 in località Anconetta;
- il PAP 1 a Polegge;
- il PAC2 a Casale.

Contestualmente sono stati riconosciuti come Piani in corso di attuazione quelli che hanno visto l'approvazione definitiva e per i quali sono state anche sottoscritte le convenzioni urbanistiche attuative, ossia:

- il PAC1 (ZTO C12) a Campedello;
- il PAC2/3 (ZTO C13) a Campedello;
- il PAC3 (ZTO C15) a Casale;
- il PASP2 (ZTO C26) a San Pietro Intrigogna;
- il PUA C10 di Strada della Parolina;
- il PUA Fiera.

Per il PUA 2/88 di Ospedaletto decaduto con opere di urbanizzazione collaudate e individuate il cartografia si è proceduto a consolidare le aree di edificazione come zone B di completamento.

In conformità agli Atti di Indirizzo regionali per l'aggiornamento delle banche dati e della base cartografica del PI si è proceduto anche attraverso il metodo speditivo, ossia con i rilievi strumentali e con l'utilizzo delle informazioni derivanti dalle pratiche edilizie.

Sono stati quindi inseriti alcuni edifici ultimati, nuove aree di circolazione (via A. dall'Acqua, via Noro e via G. Ghirotti) e della viabilità di accesso al nuovo plesso scolastico "Nido San Rocco", che si dirama all'intersezione tra via Torino e Genova.

L'aggiornamento ha anche riguardato quelle aree a servizi che il Piano degli Interventi indicava come "aree di progetto" e che ora sono a tutti gli effetti esistenti e pienamente funzionanti. Nel dettaglio esse riguardano:

- la sede CISL di via Carducci;
- la ricicleria NORD in via De Faveri;
- il parcheggio in adiacenza al passaggio a livello di Anconetta;
- il parcheggio di via Quadri/via Groppino;
- le aree sportive di via Baracca;
- l'area verde di via Magenta;
- l'area sportiva di Ospedaletto via Candia.

Sono stati, infine, rivisti alcuni vincoli di natura sovraordinata che hanno incidenza sulle previsioni del Piano degli Interventi.

È stato inserito un nuovo vincolo di natura igienico sanitario/cimiteriale sulla dorsale dei Berici, a seguito del rilascio autorizzativo della competente Ulss (parere Prot. 16438/2013), per la realizzazione di una cappella funeraria privata, che estende un vincolo sanitario di 50 metri, ma che interessa solamente i terreni della proprietà privata che ha eseguito l'intervento.



Sono state recepite le modifiche ai tracciati del metanodotto SNAM, avvenute nel corso dell'anno, nei tratti compresi tra Via Biron di Sopra, Strada del Pasubio e Viale Ferrarin, nonché tra Strada di Bertesina e il fiume Tesina, in direzione del Comune di Quinto Vicentino.

Sono stati cartografati i vincoli monumentali di Palazzo Serbelloni Sale e dell'Oratorio dei Boccalotti, di cui sono pervenuti i provvedimenti di notifica dell'interesse culturale, datati 11 aprile 2016.

La cartografia è stata rivista anche a seguito della nota della Soprintendenza delle Belle Arti e del Paesaggio, acquisita al PGn 76897 del 13/06/2016, con cui fa presente che il Regio Decreto 17 gennaio 1935 n. 30 - che ha dichiarato d'interesse storico nazionale la zona di Monte Berico - ha valore di fonte primaria al pari del Codice dei beni culturali e del paesaggio, analogamente ad altri provvedimenti di legge istitutivi di monumenti nazionali.

Difatti il suddetto Regio Decreto, non rientra tra i Titoli che il Decreto legislativo 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" disciplina, ma è esso stesso Fonte di Legge che istituisce il vincolo, pertanto si è ritenuto opportuno definire l'ambito in questione con diversa e apposita grafia da distinguerlo rispetto ai vincoli monumentali di cui al D.Lgs 42/2004.

La medesima grafia è stata attribuita anche alla Basilica Palladiana poiché, oltre a essere vincolo monumentale per il Codice dei beni culturali, è stata insignita del titolo di "Monumento di interesse storico nazionale" attraverso specifico provvedimento di Legge n. 64 del 14/04/2014.



3. VERIFICA DIMENSIONAMENTO

Uno dei fattori che deve essere verificato nella predisposizione di una variante al piano urbanistico è il dimensionamento dello stesso.

Le dotazioni di servizi sono dettate dal PAT che può demandare al PI la definizione delle superfici minime per destinazione d'uso e per tipologia di standard, riportando il carico aggiuntivo generale e suddiviso per singoli Ambiti territoriali omogenei.

Il PAT di Vicenza (approvato nel 2010), in linea con quanto previsto dalla LR 11/2004, fissa la superficie minima di aree a servizi in 30 mq/ab per la residenza, in 100/100 mq/Slp per il Commerciale /direzionale e in 10/100 mq Slp per la destinazioni produttiva, lasciando al PI la distinzione tra quelli primari e secondari.

Come già descritto, l'accoglimento delle istanze con la Variante verde ha interessato numerose aree a servizi; per garantire le dotazioni nei termini sopraesposti si è verificato che l'incidenza delle riclassificazioni non andasse a compromettere la soglia minima stabilita dal piano.

È doveroso precisare, in primis, che lo stralcio delle aree a servizi è avvenuto per quelle previste in progetto e pertanto non ancora realizzate; dotazioni che, in base agli studi fatti al tempo della stesura del piano, sarebbero dovute esser attuate per far fronte all'aumento di abitanti nel Comune di Vicenza stimati in più di 14.000 unità.

In questi ultimi anni si è constatato un decremento demografico, pertanto la superficie di aree a servizi per gli abitanti teorici previsti non solo non è più necessaria, ma essendo i residenti al 2016 inferiori a quelli del 2010, gli standard esistenti sul territorio soddisfano i minimi richiesti dalla legislazione.

La riclassificazione della variante verde ha riguardato anche aree edificabili, sottraendo circa 16.770 mq di superficie utile corrispondenti a poco più di trecento abitanti teorici insediabili, la cui dotazione di servizi non è più necessaria.

Una valutazione generale deve esser fatta sull'opportunità o meno di alcune opere pubbliche, si prenda ad esempio l'ampio ambito per "attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune" a Sant'Agostino, che interessa terreni sia pubblici che privati. Dato che la previsione di ampliamento del depuratore o di utilizzo di tali aree per altri impianti non è in previsione da parte del Comune e degli enti per la gestione dei servizi, si ritiene corretto riclassificare i suoli almeno della parte privata, evitando anche di incorrere in risarcimento per la conferma di previsioni urbanistiche per opere non realizzabili nel periodo di validità del piano.

Per quanto, invece, attiene al consumo di suolo agricolo, si ritiene, in considerazione dei contenuti della variante parziale, che non vi sia riduzione della SAU potenzialmente trasformabile, lasciando così inalterata la previsione di trasformazione del Piano degli Interventi, quantificata in 130.327 mq.