



COMUNE DI VICENZA

Provincia di Vicenza



Piano degli Interventi - PI

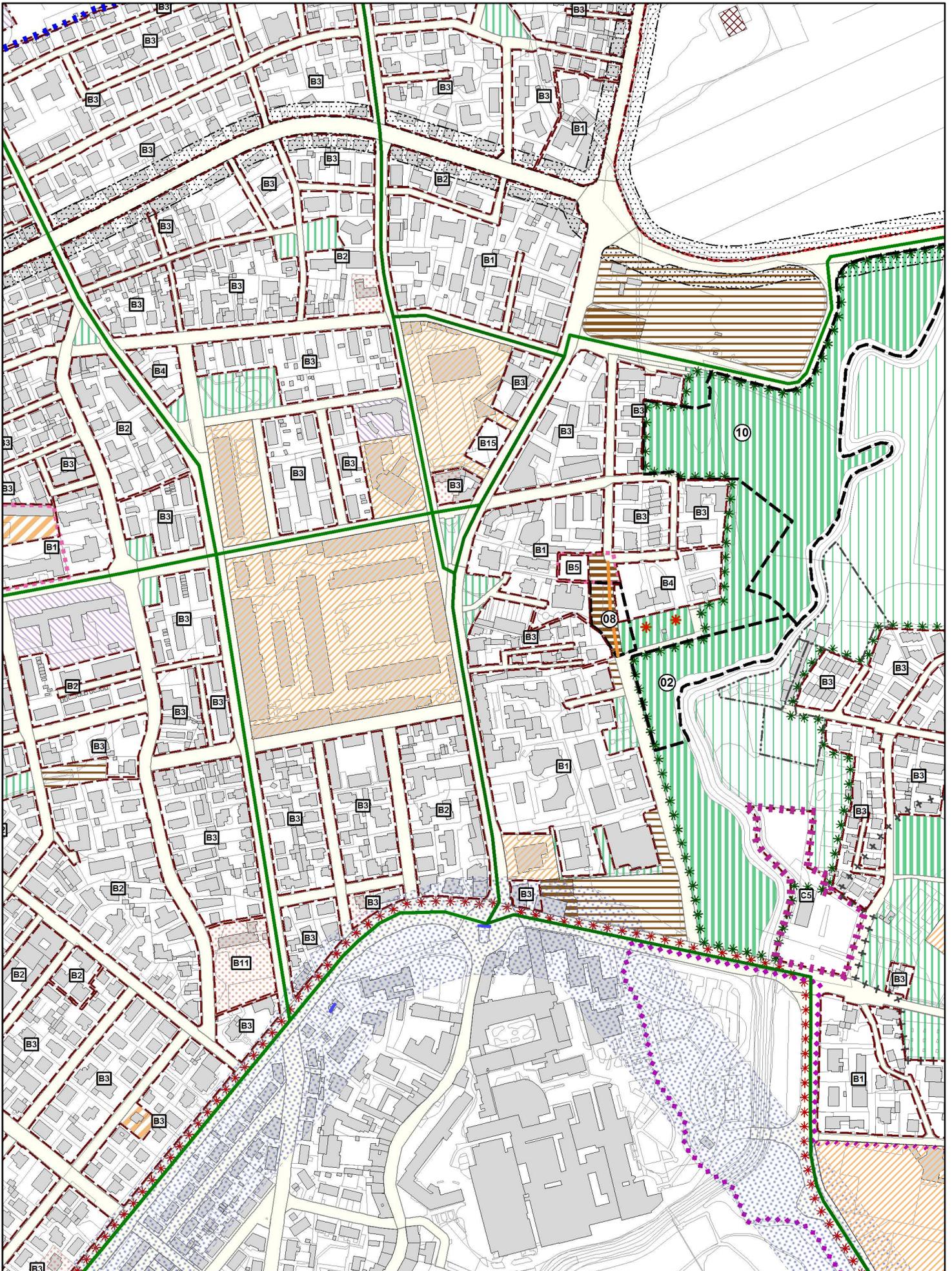
Elaborato 3 - Zonizzazione

scala 1:5000

foglio 5 di 9

aggiornamento grafico-cartografico elaborato

ESTRATTO DI VARIANTE





COMUNE DI VICENZA

Provincia di Vicenza



Piano degli interventi - PI

Elaborato 5

FASCICOLO SCHEDE URBANISTICHE

aggiornamento elaborato

ESTRATTO DI VARIANTE



COMUNE DI VICENZA

PIANO DEGLI INTERVENTI

FASCICOLO SCHEDE URBANISTICHE

INDICE

ART. 28

SCHEDE DEGLI AMBITI DI DEGRADO [6]

- SCHEDA 1 – Area Ditta Ferretto Group S.p.a.
- SCHEDA 2 – Area Noaro Costruzioni S.r.l. e Altri
- SCHEDA 3 – Area Laghetto
- SCHEDA 4 – Area Ex Consorzio Agrario
- SCHEDA 5 – Area Ex Enel
- SCHEDA 6 – Area PU7

ART. 36

ZTO A – ZONA DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO E AMBIENTALE

A1 – CENTRO STORICO

- A1 – San Silvestro [6]
- A1 – Ex Macello Comunale [4]

A2 – TESSUTI E BORGHI STORICI

- A2 – P1 (Corso SS Felice e Fortunato)
- A2 – P2 (Via dei Mille)
- A2 – P3 (Viale Mazzini – Viale Trento)
- A2 – P4 (Via Ceccarini – Borgo Scroffa – Via Pasi)
- A2 – P5 (Piazza Scamozzi)
- A2 – P6 (Corso Padova – Via Salvi)
- A2 – P7 (Corso Padova – Via Quadri)
- A2 – P8 (Viale dello Stadio)
- A2 – P9 (Borgo Berga)
- A2 – P10 (Via della Rotonda)
- A2 – P11 (Via Dante – Via Petrarca)
- A2 – P12 (Ferrovieri)
- A2 – P13 (Viale del Sole – Via Brg. Granatieri di Sardegna)
- A2 – P14 (Viale del Sole – Via Colombo)
- A2 – P15 (Ospedaletto)
- A2 – P16 (Tormeno)
- A2 – P17 (Longara)
- A2 – P18 (Debba)

A3 – CENTRO STORICO MINORE

- A3 – P1 Maddalene
- A3 – P2 San Pietro Intrigogna

A4 – COMPLESSI E IMMOBILI STORICI E DI INTERESSE CULTURALE

- A4 – Villa Rubini

ART. 38

ZTO C – ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE ASSOGGETTATA A PUA

- C13 – Piano Attuativo di Campedello
- C23 – Piano Attuativo di Ospedaletto
- C24 – Piano Attuativo di Polesse
- C29 – Piano Attuativo di Santa Croce Bigolina e Tormeno
- C30 – Piano Attuativo di Settecà
- C34 – Piano Attuativo di Laghetto

ART. 39

ZTO D – ZONA PER INSEDIAMENTI ECONOMICO – PRODUTTIVI

- D20 – Via dei Laghi e Via Lago di Levico [2]



COMUNE DI VICENZA

PIANO DEGLI INTERVENTI

FASCICOLO SCHEDE URBANISTICHE

ART. 44

ZTO F – ZONA DESTINATA AD ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

Parco della Pace

Astichello

Retrone

Gogna

ART. 54

SCHEDE PROPOSTE DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO EX ART. 6 LRV 11/2004

SCHEDA 1 – Tonello Luciano

SCHEDA 2 – Stella Andrea-Ponton Caterina

SCHEDA 3 – Serenissima Partecipazioni

SCHEDA 4 – Una piazza per Saviabona

SCHEDA 5 – Noaro Costruzioni Srl

SCHEDA 6 – Dba Srl e De Bon Giovanni

SCHEDA 7 – Ex Ivem Srl-Beltrame Alberto

SCHEDA 8 – Trevisan Massimo

SCHEDA 9 – Immobiliare Maddalena

SCHEDA 10 – Riva Astichello [3]

SCHEDA 11 – Giandomenico Curti

SCHEDA 12 – Banca Popolare di Vicenza-Immobiliare Stampa

SCHEDA 13 – Tipografia S. Giuseppe-G. Rumor S. S.

SCHEDA 14 – Campo Federale-Area PP6

SCHEDA 15 – Area Ex Zambon

ART. 55

PROGETTO URBANO

PU12 – Complesso Monumentale San Biagio [1]

NOTE



COMUNE DI VICENZA

Provincia di Vicenza



Piano degli interventi - PI

Elaborato 6

NORME TECNICHE OPERATIVE (NTO)

aggiornamento elaborato

ESTRATTO DI VARIANTE



(omissis)

Art. 37 ZTO B – Zona residenziale e mista esistente e di completamento

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.
2. Nelle zone B16, B17, B20, B21 e B22 sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001, interventi diversi si attuano con PUA.
3. Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.
4. 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	0,35	-	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	-	1000	11
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.
- b. Nelle zone B8 e B10 sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal PAI per le aree classificate a pericolosità idraulica di tipo 4.
- c. Nella zona B14 sono consentiti i seguenti interventi:
 - recupero degli edifici esistenti a fini residenziali;
 - nuova costruzione residenziale derivante da Credito Edilizio, previa ristrutturazione dell'edificio esistente;
 - nuova costruzione ai sensi del successivo art. 61.

Per i fabbricati esistenti è confermata la destinazione d'uso attuale, purché compatibile con la residenza.

Gli interventi di cui sopra, a esclusione della volumetria realizzabile ai sensi dell'art. 61, dovranno rispettare i seguenti parametri:



- area di pertinenza massima pari a 6 volte la superficie coperta;
- altezza massima pari a 7,50 m;
- distanza minima tra i fabbricati pari a 10 m o in aderenza;
- distanza minima dai confini pari a 5 m o distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto o in aderenza.

In caso di ristrutturazione con recupero delle volumetrie esistenti, potranno essere realizzate anche quote di Credito Edilizio volumetrico, nella misura massima del 30% del volume oggetto di ristrutturazione, generato per interventi di eliminazione di situazioni di degrado.

Gli edifici di nuova costruzione e gli ampliamenti dovranno rispettare caratteri tipologici e costruttivi propri del patrimonio edilizio rurale esistente con le caratteristiche prescrittive del Prontuario.

Nell'Elaborato 3 – Zonizzazione, la superficie fondiaria, classificata B14, relativa alle “Esigenze abitative di tipo familiare” di cui all'art. 61, è delimitata da perimetro; l'asterisco indica il posizionamento indicativo di un unico edificio.

Nella zona B15 sono consentiti gli interventi di nuova costruzione con i seguenti parametri:

- **altezza massima pari a 11 m;**
- **distanza minima dai confini pari a 5 m;**
- **distanza dalla strada di Viale Grappa: in allineamento all'edificio a nord ricadente nella ZTO B3.**

In deroga all'art.25, comma 3, delle vigenti NTO, le costruzioni interrato potranno avanzare fino al limite dell'allineamento ammesso.

L'accessibilità carraia dovrà avvenire esclusivamente dal fronte sud del lotto.

L'eventuale recinzione del lotto e la sua tipologia, nonché l'accessibilità pedonale e ciclabile dovranno essere coordinate con l'assetto delle aree pubbliche circostanti.

5. 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.

Per la B15, sono ammesse le attività complementari di cui alla lett. a, b, c, f del successivo comma, che potranno arrivare al 100% della Superficie utile.

6. Le attività complementari ammesse sono:
- a. uffici pubblici e privati, studi professionali, istituti di credito;
 - b. esercizi commerciali per la vendita al dettaglio;
 - c. pubblici esercizi;
 - d. locali di spettacolo e divertimento purché non arrecanti disturbo al vicinato e non compatibili con altre disposizioni di PI e/o di settore;
 - e. laboratori artigianali, nel limite di 300 mq di Superficie utile per ciascuna attività, a condizione che risultino non inquinanti e rumorose, nonché insalubri di prima classe ai sensi del RD 1265/1934;
 - f. attività artigianali di servizio, di riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente collegati alla residenza;
 - g. depositi e magazzini di attività artigianali in esercizio e regolari alla data di entrata in vigore del PI;
 - h. autorimesse private o pubbliche;
 - i. servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
 - j. attività per ricettività turistica.
7. Non sono consentite attività incompatibili con la residenza, quale industrie, depositi nocivi o maleodoranti, allevamenti di animali, depositi e magazzini di merci all'ingrosso, ospedali e case di cura ed ogni altra attività che, a giudizio degli organi competenti, risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.
8. Per gli edifici di valore ambientale e valore testimoniale ricadenti in ZTO B, si applica la disciplina di cui all'art.14 delle presenti NTO.
9. Nella ZTO B è ammesso un ampliamento della Su pari a 30 mq per alloggio, nonché un incremento della Su con destinazione residenziale fino al 20% aggiuntivo rispetto alla potenzialità derivante dalla



tabella di cui al comma 5. da realizzare, nel rispetto degli altri parametri di zona, mediante l'utilizzo di Credito Edilizio a condizione che l'intervento edilizio determini la conseguente classificazione energetica A dell'intero edificio.

10. Sugli annessi rustici riconosciuti non più funzionali al fondo sono ammessi gli interventi fino alla demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 15, e con le destinazioni ammesse nella zona in cui ricadono, senza incremento della Superficie utile.

(omissis)

Art. 44 ZTO F – Zona destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale

1. Le zone per i servizi e le attrezzature di interesse generale indicate nell'Elaborato 3 – Zonizzazione, sono destinate alla realizzazione di opere e di servizi pubblici o di pubblico interesse e sono così articolate:
 - a. Fa - Zona per l'istruzione;
 - b. Fb - Zona per attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune;
 - c. Fc - Zona per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
 - d. Fd - Zona per servizi a supporto della viabilità.
2. Salvo diverse disposizioni di norme speciali o settoriali, i servizi di cui al precedente comma, concorrono al soddisfacimento degli standard quantitativi di urbanizzazione previsti dalle vigenti disposizioni e dalle presenti norme.
3. Il PI individua inoltre Ambiti a Parco e Zone di riqualificazione e miglioramento ambientale che concorrono alla qualità urbana ed ecologico-ambientale del territorio. Essi partecipano alla dotazione generale ed al miglioramento dell'indice di qualità complessivo della città pubblica, fermo restando la non computabilità negli standard quantitativi di legge.
4. Le destinazioni riportate nell'Elaborato 3 – Zonizzazione hanno carattere orientativo; l'effettiva destinazione dell'area, nell'ambito degli usi consentiti, sarà puntualmente definita dall'Amministrazione, con le opportune deliberazioni, in sede di approvazione dei singoli progetti di intervento.
5. Gli interventi possono essere attuati da enti pubblici o da privati; nel secondo caso l'intervento deve essere disciplinato da apposita convenzione urbanistica con il Comune e con le eventuali ulteriori Amministrazioni competenti, i cui contenuti assicurino:
 - a. la sostenibilità economica dell'intervento e dell'esercizio in regime di libero mercato, salvaguardando l'accessibilità e la funzione sociale;
 - b. lo svolgimento delle funzioni di interesse generale previste dal PI;
 - c. la possibilità del Comune di svolgere il necessario controllo preventivo e successivo sul rispetto delle finalità pubblicistiche e l'accessibilità sociale dei servizi.Per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse gli interventi possono essere realizzati anche in deroga alle distanze dalle strade.
6. Le aree classificate come Zona per l'istruzione (Fa) sono destinate ad asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo e scuole medie superiori ed altre, esistenti e di nuovo impianto. Per le nuove costruzioni si applica il Rapporto di copertura massimo pari a 40%. Nei complessi scolastici dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare, separate dagli spazi pedonali.

I parcheggi pubblici delle aree per l'istruzione di tipo prescolastico e scolastico dell'obbligo sono previsti nella misura minima di 4 posti auto per classe.

Per le aree per l'istruzione superiore nella misura minima di 8 posti auto per classe.

In apposito sito dovranno altresì prevedersi, per l'istruzione dell'obbligo e superiore, spazi attrezzati per la sosta di biciclette e motocicli nella misura di 2 ogni 5 studenti.
7. Le aree classificate come Zona per attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune (Fb) comprendono le aree e gli edifici destinati ad attrezzature pubbliche amministrative, culturali, sociali, associative, ricreative e per campeggi, residenziali di tipo sociale (ERP, social housing, ecc.), religiose, ospedaliere e sanitarie, cimiteriali, di pubblica sicurezza e vigilanza, nonché quelle destinate agli impianti tecnici e tecnologici.



L'attuazione degli interventi di cui al presente comma può essere subordinata alla formazione di un PUA, salvo specifiche procedure semplificate previste da Leggi Regionali e Statali disciplinanti gli interventi pubblici e/o di interesse generale e comune.

All'interno di tali zone è consentita la realizzazione, anche su parte dell'ambito, di servizi e strutture di accoglienza sociale, come previsto dall'art. 57 del PAT. Detti servizi e strutture dovranno essere allacciate ai servizi pubblici, dotati di idonee aree di sosta recintati e dotati delle opere complementari, igieniche e tecnologiche necessarie in riferimento alla dimensione e alla capacità di accoglienza di ciascuna area attrezzata. È consentita la costruzione di un edificio di uso comune la cui Superficie utile sarà determinata in sede di redazione del progetto dell'opera. Per quanto non indicato nella presente disposizione, si farà riferimento al Prontuario di cui all'art. 9.

Per le nuove costruzioni si applica il Rapporto di copertura massimo pari a 40%.

A servizio delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella di cicli e motocicli nella misura di legge per ciascuna delle destinazioni.

Nelle zone Fb sono comprese anche le aree destinate alle attrezzature militari, su cui grava la servitù militare. In tali zone è consentita esclusivamente la realizzazione di edifici ed attrezzature connesse all'attività militare in osservanza alle norme speciali di settore.

Il progetto di intervento potrà prevedere limitate quote di attività commerciali a supporto delle funzioni di cui sopra, in caso di intervento di iniziativa privata lo stesso è assoggettato a convenzionamento.

L'area Fb di via della Rotonda è destinata a centro diurno per disabili e per le sedi dei centri culturali e ricreativi rivolti alle attività per i disabili.

In essa sono ammessi interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c), d), comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 e tutti gli interventi necessari a garantire il miglioramento dell'accessibilità. Dovrà essere garantita una permeabilità delle aree scoperte con un minimo del 75% con terreno vegetale e mantenuto piantumato con specie autoctone, che potrà essere ridotta per motivate esigenze di accessibilità.

L'attuazione degli interventi ammessi nell'area Fb in località Cricoli, compresa tra la strada Marosticana e il fiume Astichello, è subordinata alla preventiva sottoscrizione di accordo di programma, ai sensi dell'art. 7 della LR 11/2004, con il quale si definiscano i contenuti di interesse pubblico da inserire nel progetto e si preveda la chiusura della struttura sanitaria denominata Villa Berica, localizzata in via Capparozzo, e la sua riqualificazione con destinazione prevalentemente residenziale e si riservi una parte di area ad uso pubblico. In alternativa all'approvazione dell'accordo si potrà procedere, su istanza del privato, mediante accordo ai sensi articolo 6 della LR 11/2004.

8. L'area Fb sede del Mercato Ortofrutticolo all'ingrosso e le aree limitrofe destinate a parcheggio e ricicleria sono destinate a ospitare un "Polo Agroalimentare" avente quale funzione prevalente il commercio all'ingrosso dei prodotti ortofrutticoli e del settore agro-alimentare. Per l'intera area si prevede la riqualificazione e la creazione di spazi multifunzionali da destinare ad attività commerciali/annonarie, servizi, logistica, spazi ricreativi, spazi per eventi, vetrine/showroom, ecc.

L'attuazione del progetto, previa approvazione di PUA, avverrà mediante forme di Partenariato Pubblico Privato con procedura di evidenza pubblica per la concessione di costruzione e gestione di tutta l'area attraverso bando di gara.

a. Gli obiettivi di portata generale sono:

- miglioramento operativo del mercato terminale;
- creazione del polo dell'agroalimentare di Vicenza;
- riqualificazione e integrazione dell'area nel tessuto urbano;
- ampliamento delle fasce orarie di attività e diversificazione dei servizi che saranno rivolti ad una più ampia tipologia di fruitori;
- promozione del prodotto agroalimentare agricolo, artigianale e industriale e dell'educazione alimentare;
- integrazione delle seguenti funzioni e attività:
 - i. mercato all'ingrosso terminale (con formula attuale);
 - ii. vendita prodotti tipici/locali di produttori, artigiani, connessi con le produzioni originarie del territorio vicentino;
 - iii. punti ristoro ed enogastronomia e che offrono preferibilmente il consumo dei prodotti locali;
 - iv. mercato ambulanti;
 - v. servizi (postali, uffici, laboratori, ecc.);



- vi. logistica inerente alle attività del Mercato Ortofrutticolo (city logistic integrata con il mercato) e area ricicleria/rifiuti in zona ben separata e mitigata con opportuni accorgimenti allo scopo di attenuare l'impatto ambientale e visivo;
 - vii. show room, mostre del prodotto vicentino;
 - viii. eventi (es: ecoeventi, fiera e eventi provinciali, ecc.);
 - ix. ricreativa e aperta ad uso del quartiere opportunamente attrezzata.
- b. La redazione del PUA è assoggettata ai seguenti parametri:
- destinazioni prevalenti: commerciale all'ingrosso vincolata a mercato ortofrutticolo all'ingrosso ed attività a servizio di detta struttura sia per funzioni pubbliche che private (quali ad es. logistica, laboratori di analisi delle merci e prodotti alimentari, mercato di prodotti a Km. zero e mercati di prodotti freschi stagionali, ecc.) e comunque tutte le attività di vendita e di servizio al centro agroalimentare;
 - destinazione commerciale per vendita al dettaglio nel rispetto della LR 50/2012 sino ad un massimo del 50% della Superficie utile;
 - destinazioni secondarie: logistica (solamente per la quota destinata alla società mista pubblica-privata "Veloce"), artigianale, direzionale, esercizi per la somministrazione al pubblico di bevande ed alimenti, servizi postali e sportelli bancari sino ad un massimo del 30% della Superficie utile;
 - sarà possibile realizzare residenza a servizio di eventuali custodi o dipendenti delle strutture attivate nel centro agroalimentare sino ad un massimo di complessivi 500 mq di Superficie utile, ciascun alloggio avrà una Su massima di 150 mq comprensiva di locali accessori.
- c. Indici e parametri urbanistici-edilizi:
- altezza massima degli edifici 18 m;
 - distanza minima dai confini 5 m e comunque non inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato;
 - indice di copertura massimo il 60% della superficie territoriale dell'ambito;
 - gli standard a parcheggio potranno essere assolti anche mediante la realizzazione di parcheggi interrati;
 - distanza tra edifici 10 m;
 - distanza dalle strade 10 m;
 - distanze diverse potranno essere determinate in caso di PUA con previsione planivolumetrica.
- d. Fino all'entrata in vigore del PUA sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione e di ristrutturazione edilizia.

9. L'area Fb di Via Medici "Ex Centrale del Latte" sarà in parte attrezzata in attuazione dei progetti esecutivi di opera pubblica approvati con Determina dirigenziale n. 1930 del 28.09.2017 (PGN. 128913) e n. 1931 del 28.09.2017 (PGN. 129070).

La rimanente parte sarà oggetto di specifica progettazione di opera pubblica, finalizzata all'inserimento di

- **edifici di interesse comune, destinati ad attrezzature pubbliche amministrative, culturali, sociali, associative, residenziali di tipo sociale, sanitarie, impianti tecnologici;**
- **parco urbano;**
- **parcheggi.**

La progettazione degli edifici, del parco urbano e dei percorsi pedonali e/o ciclopeditoni dovrà tener conto dell'impianto urbano previsto nei progetti esecutivi già approvati soprarichiamati. La progettazione dovrà inoltre garantire l'accessibilità da Via Mentana al lato sud della stazione di smistamento energia.

L'accessibilità ai nuovi edifici potrà essere sviluppata anche su livelli altimetricamente differenziati.

La dotazione a parcheggio sarà stabilita in relazione alle funzioni previste per i nuovi edifici di interesse comune e potrà essere ricavata sia a raso che interrata o seminterrata, in base allo sviluppo progettuale.

Il fabbricato esistente adibito a stazione di smistamento energia potrà avere un eventuale ampliamento fino a un'altezza massima di 9,00 metri.



- 10.** Le aree classificate come Zona per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (Fc) comprendono le aree destinate a verde pubblico o di uso pubblico (parchi, giardini pubblici, aree gioco per i bambini ecc.) e aree destinate ad impianti sportivi di base.
- Nelle aree destinate a verde pubblico è prescritta la sistemazione a verde, a spazi di sosta e di gioco.
 - Sono ammessi gli interventi necessari per la difesa del suolo e per il mantenimento, il potenziamento e la formazione delle sistemazioni a verde. Sono ammesse altresì la realizzazione di percorsi pedonali, nonché di attrezzature ginniche, l'edificazione di piccoli fabbricati per la fruizione e la manutenzione del verde, di chioschi o attrezzature precarie per il ristoro, di servizi igienici. Tali costruzioni potranno avere un'altezza massima di 3,50 m e un indice pari a 0,005 mq/mq e comunque con un massimo edificabile di Superficie utile di 50 mq.
 - Dovrà in ogni caso essere tutelata la crescita e lo sviluppo delle specie arboree tipiche della zona.
 - Negli impianti sportivi esistenti sono possibili tutti gli interventi di miglioramento delle attuali strutture e interventi di ampliamento nella misura massima del 20% della Superficie utile esistente, sono inoltre ammesse limitate quantità di Superficie utile per esercizi pubblici, previo apposito convenzionamento.
 - Per gli impianti sportivi di progetto è possibile la realizzazione di nuove costruzioni per l'attività sportiva al coperto, immerse nel verde, che devono occupare al massimo il 50% dell'area.
- 11.** Le aree classificate come Zona per servizi a supporto della viabilità (Fd) comprendono le aree destinate a servizi a supporto della viabilità quali: parcheggi, stazioni di rifornimento carburanti, officine, autolavaggi, noleggio veicoli e complementari a servizio della persona come attività turistico ricettivo, esercizi di vicinato, edicole e pubblici esercizi.
- Le attività a servizio della persona non potranno eccedere il 20% della superficie a servizi e potranno essere attuate solo a compimento delle attrezzature di interesse pubblico.
 - La sistemazione delle aree a parcheggio dev'essere particolarmente curata: le aree con estensione superiore a 300 mq dovranno essere opportunamente piantumate con essenze arboree di alto fusto tipiche della flora locale nella misura di una pianta ogni tre posti macchina.
 - Per gli edifici esistenti, sono confermate le destinazioni d'uso e le attività attuali. Sono ammessi gli interventi edilizi fino alla lett. d) comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001, salvo quanto già diversamente autorizzato o convenzionato al momento dell'approvazione del PI.
- 12.** Le aree classificate come Zona di riqualificazione e miglioramento ambientale (Frm), costituiscono parte del sistema ambientale locale e struttura connettiva della rete ecologica.
- All'interno degli ambiti di riqualificazione e miglioramento ambientale sono ammesse a residenza e le funzioni e le attività presenti alla data di adozione del presente PI e, nei limiti di seguito specificati, quelle a supporto delle funzioni e delle attività ricreative, turistiche, educative, sportive e ambientali.
 - Il volume complessivo esistente, alla data di adozione del presente Piano, relativo a ciascuna ditta catastale comunque realizzato può essere ampliato fino al volume massimo complessivo di 600 mc o, in caso detta volumetria risulti già superata, fino al 15% del volume esistente e comunque non oltre il massimo di 150 mc complessivi. Gli edifici aventi idonee caratteristiche edilizie ed igieniche potranno essere destinati ad attività sportive, di ristorazione e di ricettività turistica.
 - L'ampliamento di cui alla precedente lettera b. è ammesso mediante rilascio di idoneo titolo abilitativo assoggettato a convenzione con la quale il titolare si impegna a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per la realizzazione dei percorsi ciclopedonali, delle aree di sosta e ricreative indicate nel PI.
 - In caso di modificazione dell'attuale destinazione d'uso per attività sportive, di ristorazione e di ricettività turistica, la convenzione di cui sopra dovrà prevedere, oltre alla realizzazione di adeguate superfici di parcheggio, anche la realizzazione a cura e spese del titolare dei percorsi ciclopedonali, delle aree di sosta e ricreative di cui alla precedente lettera c.
- 13.** In attuazione del PAT e della pianificazione sovraordinata, il PI individua nell'Elaborato 3 – Zonizzazione e disciplina nell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche i parchi di interesse locale e le aree di riqualificazione e miglioramento ambientale che possono essere integrate con gli ambiti di parco e che contribuiscono alla dotazione di standard secondari.
- In detti ambiti e nelle Frm si applicano le disposizioni relative alla rete ecologica e di connessione naturalistica di cui agli articoli da 45 a 51 delle presenti NTO.



- b. I Parchi sono ambiti del tutto o in parte acquisiti al patrimonio pubblico e assoggettati a disposizioni finalizzati al miglioramento della qualità ambientale, alla tutela delle componenti naturalistiche autoctone, alla fruizione ricreativa e turistica, allo sport e all'educazione.
 - c. All'interno dei Parchi sono ammesse le funzioni e le attività compatibili con gli obiettivi di miglioramento e di tutela ambientale. Per le funzioni e le attività non compatibili il PI o il progetto di formazione del parco dispone i limiti e le condizioni che consentono il permanere e lo svolgimento di dette funzioni e attività o i termini per la cessazione e il trasferimento in altra localizzazione compatibile all'interno o all'esterno dell'ambito. Per l'attuazione della presente norma è possibile procedere all'applicazione di misure compensative anche mediante l'applicazione dell'articolo 6 della LR 11/2004.
 - d. L'attuazione dei parchi può avvenire anche per fasi, per iniziativa di soggetti pubblici o privati, mediante una molteplicità di azioni attuative coordinate sulla base del documento attuativo, denominato "progetto parco", approvato dalla Giunta comunale.
 - e. Il documento attuativo "progetto parco" è formato da:
 - relazione programmatica, che individua le risorse e la tempistica per l'attuazione delle azioni;
 - mappa del parco, che localizza le principali funzioni e attività, i percorsi e i servizi per l'accessibilità e la sosta, le aree del parco soggette a limitazioni e condizioni d'uso e di fruizione;
 - estratto catastale, che individua le proprietà comunali, le proprietà di altre amministrazioni pubbliche, le aree per le quali si prevede di procedere all'acquisizione o al vincolo ad uso pubblico e quelle per le quali si prevedono altre forme giuridiche che ne permettano l'integrazione funzionale nel "progetto parco";
 - quadro economico, indicante la destinazione delle risorse disponibili;
 - altri documenti tecnici ritenuti necessari per l'illustrazione e per l'attuazione.
- 14.** Gli annessi che dovessero risultare in zone ora F potranno essere oggetto di interventi edilizi fino alla lettera d) comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 con le destinazioni ammesse nelle zone F.

(omissis)