

ORIGINALE

Comune di Vicenza

Provincia di Vicenza

**Progetto per Trasferimento
Attività Produttiva
Ditta Autofficina Fambelli
di Fambelli Andrea
viale Trieste 188
Vicenza**

**RELAZIONE TECNICA
DI PROGETTO**

ALLEGATO ALLA DELIB. CONS.
N. 40/144304 DEL 27/10/2018

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GEN.LE



Glossario

Elenco punti descrittivi:

- Premessa
- 1 Descrizione Stato Attuale - Autofficina (viale Trieste 188)
- 2 Descrizione Stato Attuale - Deposito oggetto di trasformazione (via De Faveri)
- 3 Descrizione Stato di Progetto - Nuova Autofficina (via De Faveri)
- 4 Strumento Urbanistico Comunale vigente PAT-PI con le previsioni e le norme relative all'ambito oggetto di intervento e ad un immediato intorno.
 - 4.1 Vincoli PAT – PI
 - 4.2 Invarianti
 - 4.3 Fragilità
 - 4.4 Carta delle Trasformabilità
 - 4.5 Piano degli Interventi (PI)
- 5 Motivazioni
- 6 Richiesta

Premessa

La presente Relazione Tecnica allegata all'istanza in corso di presentazione per il trasferimento ed ampliamento dell'attività di Autofficina meccanica-motoristica-elettrauto di Fambelli Andrea in variante allo strumento urbanistico comunale, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e art. 4 della LR 55/2012, da Viale Trieste 188 in Via De Faveri 7 nel Comune di Vicenza, viene redatta al fine di:

- descrivere lo stato attuale ove è svolta l'attività di Autofficina in viale Trieste 188;
- inquadrare l'intervento progettuale e le sue caratteristiche in Via De Faveri;
- descrivere i vincoli territoriali esistenti;
- illustrare le motivazioni aziendali che inducono la ditta Autofficina Fambelli, - C.F. FMBNDR74E11L840Y, P. Iva 03836700249, R.E.A. n. VI-357974 - alla realizzazione dell'intervento richiesto con riferimento al tipo di attività svolto dalla stessa ditta e all'incremento dei processi produttivi in atto e del personale.



1. Descrizione Stato Attuale - Autofficina (Viale Trieste 188).

La ditta Autofficina di Fambelli Andrea ha sede nell'attuale sito di Viale Trieste 188 nell'ambito di un'area ove insiste anche una Stazione di Servizio ENI. Trattasi di un edificio in parte destinato all'impianto ENI n. 03979 per la vendita di carburanti, lubrificanti ed affini e nella parte rivolta ad est ad autofficina. In quest'ultima parte del fabbricato trova sede l'attività di Fambelli Andrea titolare dell'autorizzazione all'avvio attività insalubre - Autofficina (Prot. n° 0092449/2013 del 05/12/2013).

L'autofficina all'interno del fabbricato in muratura è composta da un unico locale, accessibile da un portone a settori, di superficie pari a 55,03 mq e attrezzato con un ponte sollevatore e due banchi di lavoro; adiacente un wc con anti di superficie pari a 3,70 mq. L'edificio è dotato di un altro locale destinato a spogliatoio e di superficie pari a 2,50 mq. ed accessibile solo dall'esterno. Sul lato sud dell'edificio è posizionata in aderenza una tettoia mobile di superficie pari a 29,05 mq. e all'interno del perimetro della stessa si trova un secondo ponte sollevatore.

La superficie utile dell'autofficina compresa la tettoia mobile risulta pari a 101,12 mq. ed ha un volume di 434,74 mc.

L'attività di Autofficina meccanica-motoristica-elettrauto è svolta all'interno dei locali sopra descritti.

L'area esterna di pertinenza dell'attività, di superficie pari a 389,00 mq., è destinata al transito e alla sosta degli automezzi e alle piccole lavorazioni.

L'Autofficina Fambelli Andrea dispone di un deposito per ricovero automezzi e materiali in via De Faveri n° 7 dove si vuole realizzare la nuova autofficina.

Secondo il Piano degli Interventi del Comune di Vicenza l'area e l'edificio dove attualmente opera l'attività produttiva della ditta Fambelli hanno una destinazione urbanistica ZTO B n. 3 "Zona Residenziale e mista esistente e mista di completamento" (art. 37 delle Norme Tecniche Operative).

Nella Tavola n. 1 viene descritto lo Stato Attuale degli immobili e delle aree esterne di pertinenza siti in Viale Trieste 188 a Vicenza ed attualmente sede dell'attività della ditta Fambelli.

2. Descrizione Stato Attuale - Deposito oggetto di trasformazione (Via De Faveri).

Il compendio immobiliare di proprietà di Fambelli Andrea - titolare dell'Autofficina Fambelli - sito in Via De Faveri 7 a Vicenza è costituito da un appezzamento di terreno e due edifici ad uso deposito, catastalmente individuati al foglio 80, mappale 33 ai sub. 2 e 4. L'area localizzata alla periferia nord del Comune di Vicenza, nei pressi del quartiere di Anconetta, è situata a ridosso della S.S. 53 "Postumia", in un contesto prevalentemente rurale-agricolo con ambiti di edificazione diffusa, adiacente sul lato rivolto a sud alla Ricicleria Nord Vicenza.

L'appezzamento recintato è caratterizzato dalla presenza di vasti spazi a ghiaino e occupa una superficie fondiaria pari a 2111,51 mq.

All'interno del lotto insiste un primo fabbricato definito da una tettoia costituita da 6 pilastri in acciaio e copertura in soletta di cemento armato sorretta da travature in acciaio e caratterizzata da manto di copertura in guaina bituminosa; il fabbricato, di superficie pari a circa 101,50 mq. e volume di 395,85 mc., è ad oggi utilizzato come deposito auto e materiale dall'Autofficina Fambelli.

Un secondo fabbricato - posizionato a confine con tre proprietà diverse catastalmente contraddistinte dai mappali 593, 36 e 33 sub 6 - è inagibile avendo subito il crollo parziale della copertura; di superficie pari a circa 93,00 mq e volume originario pari a 291,07 mc. era anch'esso destinato a deposito auto.

Si sottolinea che all'interno del lotto di proprietà sono presenti, in un'area a nord-ovest, sottoservizi pubblici; trattasi nel caso specifico di pompe di sollevamento della fognatura pubblica e vani tecnici intestati ad Acque Vicentine, sono di recente realizzazione a seguito di concessione di servitù della ditta Fambelli a favore della stessa società Acque Vicentine. Tale zona è accessibile solo attraverso l'accesso esistente alla proprietà Fambelli.

Secondo il Piano degli Interventi del Comune di Vicenza l'intero lotto ha una destinazione urbanistica ZTO E - Zona Rurale, appartenente alla sottozona omogenea "Rurale agricolo" (art. 40, punto 20 delle Norme Tecniche Operative); gli elaborati individuano inoltre, all'interno dell'area nella zona sud dove insistono i due fabbricati, una "attività in zona impropria da trasferire" (art. 26 delle N.T.O.).

Nella Tavola n. 2 viene descritto lo Stato Attuale degli immobili e delle aree esterne di pertinenza siti in Via De Faveri a Vicenza ed oggetto della richiesta per cambio di destinazione d'uso da parte della proprietà Fambelli Andrea.



3. Descrizione Stato di Progetto – Nuova Autofficina (Via De Faveri).

La ditta Fambelli Andrea individua nel lotto di proprietà sito in Via De Faveri 7 a Vicenza l'area idonea per lo spostamento della propria attività di Autofficina dall'attuale sede di Viale Trieste 188.

L'intervento prevede la ristrutturazione della tettoia esistente ad uso deposito auto in luogo della quale verranno realizzati due nuovi fabbricati destinati ad ospitare l'autofficina e i locali di servizio; l'attuale deposito posizionato a nord della proprietà verrà invece ristrutturato nel medesimo sedime. Gli spazi esterni saranno destinati nella maggior parte ad aree di manovra e parcheggio per gli automezzi privati o soggetti a riparazioni, mentre una parte minore ad aree verdi.

L'area a nord-est del lotto dove sono presenti sottoservizi pubblici - pompe di sollevamento della fognatura pubblica e vani tecnici intestati alla società Acque Vicentine - sarà dotata di un accesso autonomo da Via De Faveri. Un'altra area, adiacente alla zona dei sottoservizi pubblici e a Via De Faveri, sarà costituita a servitù di pubblico utilizzo a favore del Comune e destinata a parcheggio.

Il lotto di proprietà della ditta Fambelli Andrea che occupa una superficie fondiaria pari 2111,51 mq sarà pertanto destinato ad area produttiva per una superficie di 2008,50 mq mentre le aree caratterizzate dalla presenza di sottoservizi e di parcheggi pubblici cedute al Comune saranno rispettivamente di 62,64 mq e di 40,55 mq. I nuovi edifici e il deposito esistente che verrà ristrutturato avranno una superficie utile complessiva pari a 503,96 mq. E un volume totale di 2664,25 mc. (vedasi quanto riportato in Tavola n° 7).

Nel progetto di trasferimento ed ampliamento dell'attività della ditta Fambelli è previsto che l'edificio di maggiori dimensioni sia destinato ad ospitare l'autofficina, una sala di aspetto per i clienti e un ufficio segreteria. Sviluppato su di un unico livello fuori terra avrà una superficie utile di 347,16 mq e un volume pari a 2183,64 mc come si evince dalla dimostrazione grafico-analitica della Tavola n. 7.

Il nuovo edificio sarà costituito da un prefabbricato a struttura metallica con pareti di tamponamento in laterizio e isolante intonacate con colorazione in tinta tenue; la copertura caratterizzata da pannelli coibentati con profilo sagomato in lamiera verniciata con disegno coppo veneto. L'autofficina avrà tre ingressi per gli autoveicoli dotati di portoni sezionali coibentati, tipo sandwich in lamiera d'acciaio a doppia parete con anima in poliuretano espanso. I serramenti esterni, porte e finestre, saranno in alluminio a taglio termico, le finestre in particolare garantiranno illuminazione naturale diretta (1/10 della superficie di calpestio) e areazione naturale diretta (1/20 della superficie di calpestio). Le pavimentazioni dell'autofficina saranno in cemento liscio o in resina poliuretanicata cemento in grado di garantire superfici impermeabili, e avranno

una pendenza sufficiente per convogliare rapidamente liquidi versati verso i punti di raccolta e scarico. L'altezza media interna dell'autofficina sarà pari a 6,32 ml mentre quella di sala d'aspetto e segreteria sarà di 3,20 ml.

Adiacente al lato nord del fabbricato ad uso autofficina si trova un secondo edificio ad uso dei locali di servizio. Sviluppato su di un unico livello fuori terra avrà una superficie utile di 59,68 mq e un volume pari a 199,47 mc come si evince dalla dimostrazione grafico-analitica della Tavola n. 7.

L'immobile sarà composto da un ingresso con disimpegno attraverso il quale si avrà accesso ai seguenti locali: un servizio igienico con antibagno (accessibile ai portatori di disabilità), un locale spogliatoi con wc e doccia (dotati dei rispettivi anti), un magazzino per i ricambi dell'autofficina e una centrale termica. Tutti i locali avranno un'altezza media superiore a 3,20 ml. Attraverso il disimpegno sarà possibile accedere all'autofficina e viceversa.

Questo secondo edificio sarà realizzato in muratura di laterizio coibentata, le facciate saranno finite con intonaco tradizionale a grana grossa e pittura di finitura in tinta tenue, il tetto in latero-cemento coibentato con manto di copertura in tegole simil-coppo, le grondaie, i pluviali e le lattonerie varie saranno in alluminio; le finestre in pvc con vetro-camera e a taglio termico dotate di inferriate.

In tutti i vani si garantisce il rapporto aero-illuminante sempre superiore ai rapporti minimi previsti dalla normativa vigente rispetto alla superficie calpestabile.

Un ultimo fabbricato è previsto in luogo dell'edificio esistente, ad oggi inagibile, posizionato a sud del lotto, a confine con tre proprietà distinte catastalmente contraddistinte dai mappali 593, 36 e 33 sub 6 (vedasi descrizione al paragrafo 2). Sviluppato su di un unico livello fuori terra avrà una superficie utile di 97,12 mq e un volume pari a 281,14 mc come si evince dalla dimostrazione grafico-analitica della Tavola n° 7.

L'immobile sarà composto da due depositi provvisti di due ingressi separati: un primo deposito per oli esausti e un secondo deposito per materiali di scarto. Realizzato in muratura di laterizio coibentata l'edificio sarà caratterizzato da una copertura in parte a tetto a falda in latero-cemento coibentato con manto in tegole simil-coppo, ed in parte a tetto piano in latero-cemento coibentato con manto di copertura in guaina impermeabile. Le pavimentazioni dei depositi saranno in cemento lisciato o in resina poliuretana cemento in grado di garantire superfici impermeabili, e avranno una pendenza sufficiente per convogliare rapidamente liquidi versati verso i punti di raccolta e scarico; gli ingressi ai depositi saranno dotati di portoni sezionali con idonea griglia di areazione.

Si rimanda alla Tavola n° 4 per la rappresentazione grafica dei nuovi fabbricati.



Per gli edifici sopra descritti è prevista l'installazione di impianti tecnologici secondo le normative vigenti, al loro collaudo verranno prodotte le dovute dichiarazioni degli impiantisti.

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque nere e delle acque bianche si rimanda ai seguenti documenti allegati alla presente richiesta:

- "Relazione tecnica opere di scarico";
- "Compatibilità idraulica";
- Tavole di Progetto n° 8 e n° 12.

L'area all'interno del lotto produttivo sarà caratterizzata da una pavimentazione per la maggior parte asfaltata mentre due distinte zone a nord e a sud della proprietà resteranno con le attuali superfici a ghiaio. Sul fronte a est del lotto saranno predisposte delle zone a verde e verranno mantenute le essenze forestali di medio e basso fusto presenti in quanto elementi distintivi dell'ambiente naturale limitrofo.

Nell'area esterna saranno garantiti i posti auto ad uso esclusivo all'interno dell'area di proprietà soddisfacendo la richiesta minima di dotazione di parcheggi (vedasi Tavola n° 10 allegata).

Nella Tavola n° 9 viene dimostrata la conformità degli elaborati del presente progetto riguardanti il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche come disposto dal D.G.R. 1428/11. Nella planimetria generale sono indicati i parcheggi riservati ai disabili, i percorsi esterni che ne consentano la mobilità ed il raggiungimento del fabbricato adibito ad autofficina e i percorsi interni per raggiungere l'ufficio e il servizio igienico all'interno dell'edificio destinato ai locali di servizio. Viene altresì riportata graficamente la dimostrazione del DGR 1428/11 con le indicazioni sull'accesso al servizio igienico e le prescrizioni di cui alla normativa di riferimento.

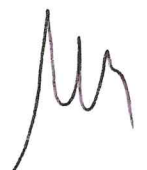
Per la descrizione corretta dei percorsi e delle fasi della lavorazione si rimanda all'Elaborato grafico per richiesta valutazione progetto al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e alla tavola n°13.

Per quanto riguarda gli apprestamenti di sicurezza per i lavori di manutenzione in quota ai fini della prevenzione dei rischi di infortuni da caduta dall'alto relativi alle nuove coperture degli edifici in progetto (Normativa di riferimento DGR 97/2012 - DGR N. 2774/2009 - "Art. 79 bis LR 61/1985) si rimanda alla "Relazione Tecnica Illustrativa - Dgr. Veneto n. 2774 del 22/09/2009" allegata.

Come già riportato al paragrafo il Piano degli Interventi del Comune di Vicenza l'intero lotto attribuisce una destinazione urbanistica ZTO E - Zona Rurale, appartenente alla sottozona

omogenea "Rurale agricolo" (art. 40, punto 20 delle Norme Tecniche Operative); gli elaborati individuano inoltre, all'interno dell'area nella zona sud dove insistono i due fabbricati, una "attività in zona impropria da trasferire" (art. 26 delle N.T.O.).

Le previsioni e le norme relative allo Strumento Urbanistico Comunale vigente PAT-PI che regolano l'ambito oggetto di intervento e un immediato intorno verranno approfonditi al paragrafo n° 4.

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes, located in the bottom right corner of the page.

4. Strumento Urbanistico Comunale vigente PAT-PI con le previsioni e le norme relative all'ambito oggetto di intervento e ad un immediato intorno.

4.1 Vincoli PAT-PI

Dalla **Carta dei Vincoli e della Pianificazione del PAT** si evince che l'area oggetto d'intervento e l'immediato intorno sono interessati dalle seguenti indicazioni contenute all'interno delle Norme Tecniche del PAT del Comune Vicenza:

- Vincolo sismico (art. 6).
- Vincolo monumentale (art. 6);
- Fasce di rispetto (art. 8);
- Strade romane (art. 6).

Come riportato dall'art. 6 "Vincoli di fonte legislativa (P)" delle NTA del PAT il vincolo sismico interessa l'intero territorio comunale di Vicenza che *"è classificato in zona sismica 3 ai sensi dell'OPCM 3274/2003 recepita dalla Regione Veneto con DGR 67CR/2003"*. A riguardo dei progetti *"da realizzare vanno rispettate le specifiche prescrizioni contenute nell'OPCM 3519/2006 e alla DGR 71/2008"* mentre *"in sede di formazione del PI saranno definite apposite linee guida..."*.

Come si evince dalla cartografia nell'intorno dell'area oggetto d'intervento, in direzione nord-ovest, trovasi un'area soggetta a vincolo monumentale. Trattasi nel caso specifico della presenza di Villa Imperiali e del suo parco. L'art. 7 indica che *"le finalità di tutela e valorizzazione vanno perseguite con particolare riguardo ai beni tutelati e alle condizioni di contesto che consentono la valorizzazione dei loro valori intrinseci, la piena fruizione e la loro integrazione nella cultura locale. La pianificazione comunale persegue l'eliminazione degli elementi e dei fattori che compromettono i beni tutelati e la loro fruizione e percezione"*. In riferimento all'area oggetto d'intervento si osserva come questa non sia da ritenersi "contesto" o "fattore" che compromette la Villa e il suo parco, al pari della Ricicleria Nord, adiacente al confine sud del lotto d'intervento, come si evince dalla Tavola delle Invarianti del PAT che non fa rientrare l'area della Ricicleria nei contesti figurativi della Villa Imperiali, aspetto che verrà analizzato nel paragrafo successivo. Viene peraltro rimarcato che il suddetto lotto è delimitato a nord dall'asse viario della S.S. 53 "Postumia", dalla pista ciclabile e da una serie di sottoservizi pubblici di recente realizzazione, mentre dal lato ovest da Via De Faveri, strada di accesso anche ad altre proprietà tra le quali la Ricicleria Nord, dalla roggia Caveggiara e dalla linea ad alta tensione; si ritiene pertanto che il progetto in fase di presentazione non incida sulla particolare collocazione con i valori intrinseci del "monumento" né comprometta la fruizione e la percezione del bene tutelato.

Un altro Vincolo di Fonte legislativa è riferito alla presenza di "Strade romane" e nel caso specifico della S.S. 53 "Postumia" il cui tracciato scorre a nord del lotto d'intervento. Come si evince dal rilievo e dalle planimetrie il sedime interessato dai nuovi edifici di progetto è

posizionato ad una distanza maggiore di 38,00 metri dell'arteria stradale; la strada inoltre è separata dal lotto da una pista ciclabile e dalla presenza di sottoservizi pubblici di recente realizzazione.

Dalla carta dei Vincoli del PAT si evince infine che a ovest del lotto in oggetto è presente un elettrodotto non comunale. L'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT stabilisce *"In sede di formazione del PI, anche ai fini dell'installazione di eventuali nuovi impianti o della modificazione di quelli esistenti, sarà integrata la ricognizione di cui all'Elaborato 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" del PAT"*; puntualizzando che *"eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia di PAT, relativamente all'ubicazione degli impianti e delle reti, potranno essere risolte in sede di PI e comunque, anche in fase applicativa, a favore della situazione di fatto documentata topograficamente"*. Visto quanto riportato dall'art. 8 delle NTA del PAT si è ritenuto valutare la Fascia di rispetto e le considerazioni riguardo le distanze dall'elettrodotto presente ad ovest dell'area d'intervento, sulla base dell'Elaborato dei Vincoli e Tutele del PI e l'art. 15, comma 18 delle NTO di riferimento.

L'Elaborato dei **Vincoli e Tutele del PI** mostra come l'area oggetto d'intervento sia lambita nel suo confine ad ovest dalla fascia di tutela "PTCP - Contesti figurativi" senza peraltro ricadervi. Trattasi nel caso specifico di Contesti Figurativi Ville venete regolati dall'art. 14 comma 5 delle Norme Tecniche Operative del PI; tale ambito di tutela viene trattato al punto 4.2 nel paragrafo riguardante le "Invarianti".

Dallo stessa carta dei Vincoli e Tutele si evince che l'area sia interessata dalla fascia di rispetto per gli Elettrodotti e Distanze di Prima Approssimazione (art. 15 - comma 18 delle NTO del PI) e da "Idrografia sottoposta a servitù idraulica" (art. 15 - comma 15 delle NTO).

Per quanto riguarda la fascia di rispetto per gli Elettrodotti tale ambito si estende sino all'area d'intervento ma come si evince dalla Tavola n. 3 i nuovi edifici di progetto ne rispettano i limiti di distanza. Tali limiti sono calcolati sulla base della misurazione grafica sulla Carta dei Vincoli che stabilisce la fascia di rispetto nella misura di 25 metri su ambo i lati dell'asse della linea dell'elettrodotto. In fase di progettazione si è provveduto al rilievo del traliccio di alta tensione posizionato ad est del lotto oggetto d'intervento e al rilievo della direzione a nord e a sud della linea dell'elettrodotto; sulla base di questo rilievo sono poi state riportate le distanze di Prima Approssimazione stabilite nella misura di 25 metri su ambo i lati della linea (vedesi tavola di Progetto n. 4) come stabilito dall'art. 15 comma 4 e comma 18 lettera f.

L'art. 15 comma 15 riporta le indicazioni inerenti la "Servitù idraulica" stabilendo che:

a. *"Entro il limite di 10 m dal limite fluviale o dal piede esterno valgono le disposizioni specifiche di cui al RD 368/1904 e al RD 523/1904"*;


b. *"Qualsiasi intervento previsto in tale fascia dovrà essere autorizzato a seguito di presentazione di apposita istanza di concessione/autorizzazione idraulica all'Ente competente"*.



Come si evince dalla Tavola di Progetto n. 4 il limite di servitù idraulica si estende nel lotto oggetto d'intervento per una misura inferiore ai 4,00 metri dal confine di proprietà e pertanto non interessa gli edifici di progetto. Nel caso specifico si provvederà alla presentazione di apposita istanza di autorizzazione nel caso di sistemazione della recinzione di confine e dell'apertura di nuovo accesso carraio.

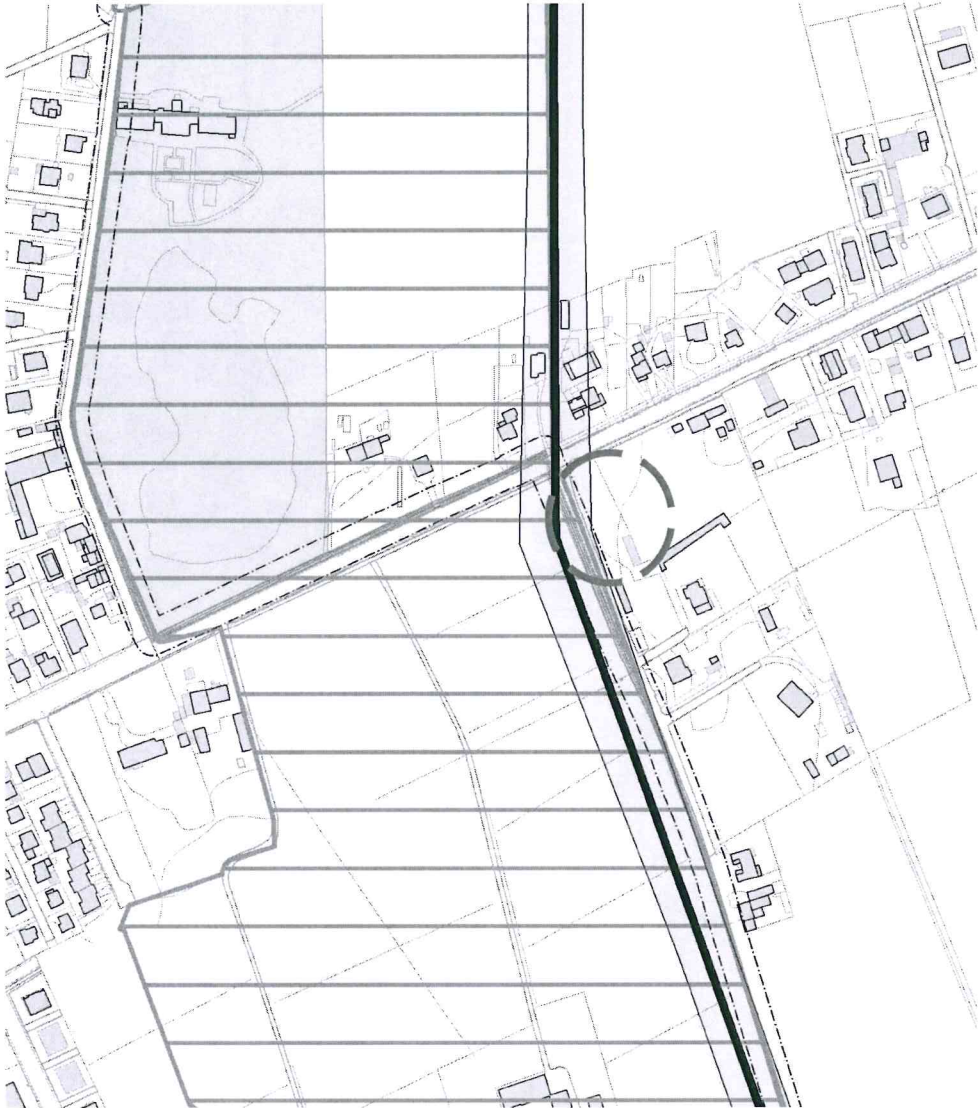
Carta dei Vincoli (PAT).



 Area d'intervento



Vincoli e Tutele (PI).



Area d'intervento

4.2 Invarianti

La **Carta delle Invarianti del PAT** stabilisce la presenza, nell'area oggetto d'intervento e nell'immediato intorno, di una invariante di natura storico monumentale definita come "Contesto figurativo delle Ville Venete" di cui agli artt. 9 e 22 delle Norme Tecniche del PAT. Nel caso specifico nell'intorno è presente, sul fronte che si estende a nord-ovest della zona soggetta all'intervento, Villa Imperiali-Nusi-Lampertico come si evince dalla cartografia delle invarianti.

L'art. 9 stabilisce infatti che costituiscono invarianti di natura storico-monumentale e architettonica: *"...le ville venete e i relativi contesti figurativi... individuati nell'Elaborato 2 Carta delle Invarianti e nell'Elaborato 4 Carta delle Trasformabilità"*.

L'art. 22 al secondo comma stabilisce come *"Il PAT riconosce e rappresenta le ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville Venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto", nonché gli edifici e i complessi di valore monumentale"*, mentre al terzo comma viene indicato come il *"PI in sede di adeguamento, verifica, integra e dettaglia, di concerto con la Provincia e gli altri Enti competenti, l'ambito dei contesti figurativi individuati dal PAT relativamente alle singole Ville Venete di cui art. 40, comma 4 LR11/04"*.

Al comma 5 dell'art. 22 stabilisce che *"Il PI disciplina le trasformazioni all'interno dei contesti figurativi e in particolare:*

- *la conservazione dei coni visuali privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni oggetto di tutela;*
- *la conservazione dell'integrità del rapporto tra i beni di interesse storico monumentale, paesaggistico e testimoniale e le rispettive pertinenze e le circostanti aree rurali;*
- *l'individuazione degli elementi incongrui eliminabili per i quali sarà possibile applicare forme compensative e il credito edilizio;*
- *la creazione di quinte arboree ed altri elementi di mitigazione degli elementi incongrui non eliminabili;*
- *il mantenimento delle componenti naturali e di quelle relative alle sistemazioni fondiarie agricole tradizionali;*
- *la definizione di linee guida per la realizzazione di infrastrutture, urbanizzazioni, impianti, cartellonistica pubblicitaria ed edifici all'interno dei contesti figurativi."*

Si rende a questo punto necessario un confronto tra quanto indicato nella Carta delle Invarianti del PAT e quanto riportato nel **"Sistema delle Ville Venete"** individuato dal **PTCP** - risultante dal catalogo "La Provincia di Vicenza" e pubblicato dall'Istituto Regionale per le Ville Venete - e dalla **Tavola dei Vincoli del PI** del Comune di Vicenza (di cui al punto precedente 4.1).

Per quanto riguarda il "Sistema delle Ville Venete", Villa Imperiali di Vicenza è inserita nell'elenco dell'Allegato A delle *"Ville Venete di particolare interesse provinciale"* (art. 46 delle Norme Tecniche del Piano di Coordinamento Provinciale); tale allegato è formato dai contesti



figurativi, con visuali e la schedatura riportante anche la descrizione dell'edificio e del contesto figurativo/paesaggistico.

Dalla cartografia relativa ai Contesti figurativi e con visuali, Allegato A scheda 87 riferimento Villa Imperiali, Nussi, Lampertico a Vicenza Cod. VI 589, si evince che il lotto oggetto d'intervento è posizionato all'esterno dell'intorno delimitato ad ovest della Villa Lampertico, non ricadendone quindi nel contesto figurativo e dei con visuali particolari (vedasi allegato).

Anche dall'Elaborato dei Vincoli e Tutele del PI si evince come l'ambito di Tutela dei "Contesti Figurativi" riguardante la Villa Imperiali-Lampertico sia ad est delimitato in direzione nord dal tracciato dell'elettrodotto esistente e in direzione sud da Via De Faveri e dalla Roggia Caveggiara escludendo pertanto l'area oggetto d'intervento dal contesto figurativo o dai con visuali dell'intorno della Villa.

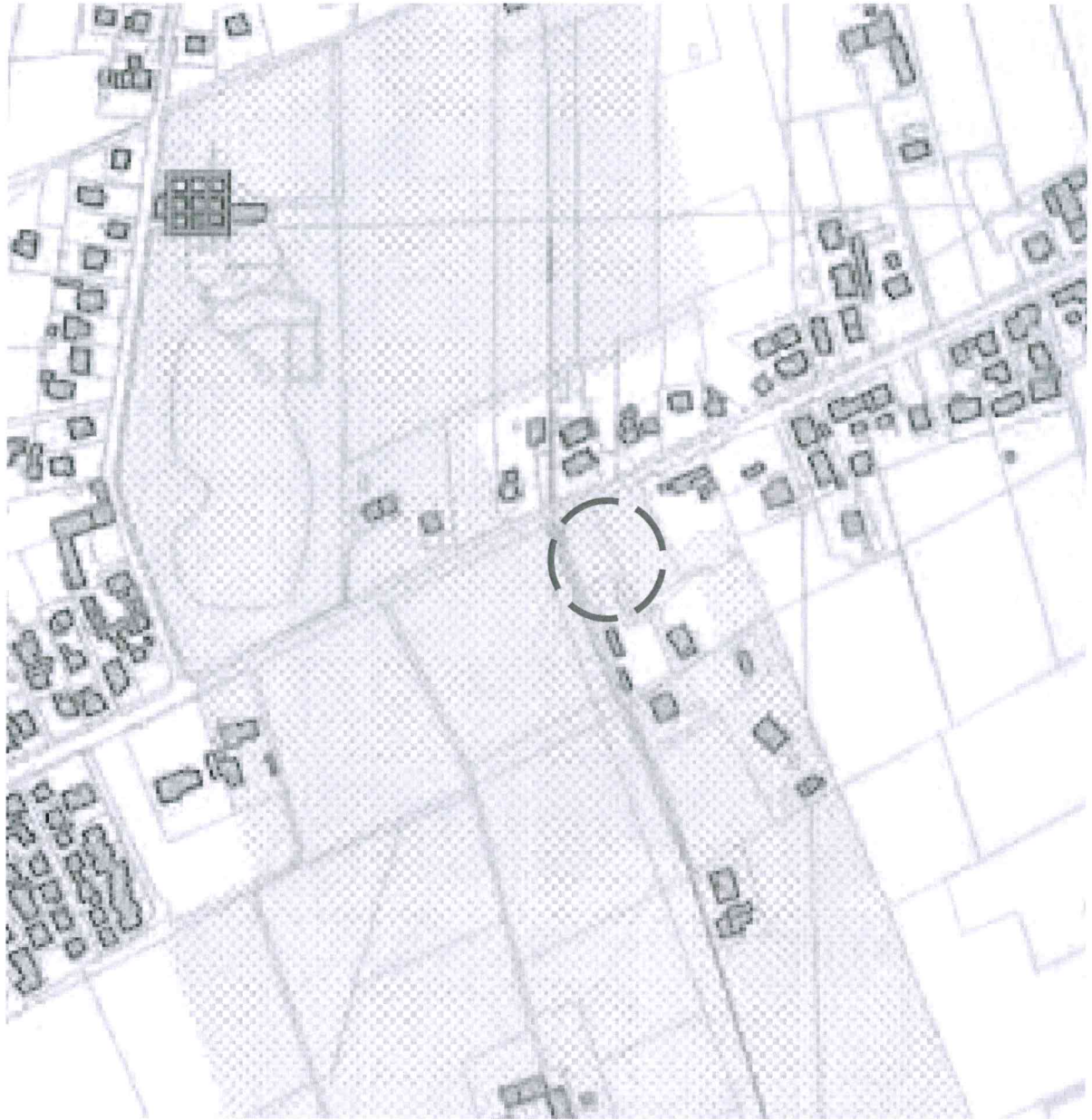
Dalla Carta delle Invarianti del PAT si evince invece come il contesto figurativo riguardante la Villa Imperiali-Lampertico è ampliato in direzione ovest facendovi quindi ricadere l'area oggetto d'intervento.

Appare quindi evidente come le indicazioni del PAT siano diverse dalle indicazioni del "Sistema delle Ville" del PTCP e dall'Elaborato dei Vincoli e Tutele del PI del Comune di Vicenza.

Viene peraltro sottolineato come l'art. 22 comma 3 delle Norme Tecniche del PAT (sopra già citato) indichi che il PI "in sede di adeguamento, verifica, integra e dettaglia, di concerto con la Provincia e gli altri Enti competenti, l'ambito dei contesti figurativi individuati dal PAT".

Si ritiene pertanto che l'area oggetto di intervento non ricada nell'ambito di tutela dei "PTCP-Contesti Figurativi" relativo a Villa Imperiali-Lampertico così come indicato dall'Elaborato dei Vincoli e Tutele e regolato dall'art. 14 comma 5 delle Norme Tecniche Operative del Piano Interventi.

Carta delle Invarianti (PAT).



 Area d'intervento



Contesti figurativi e coni visuali, Allegato A scheda 87



Coa.VI.1573 Villa Benelli, Rossi, Giuffrè
 in comune con
 Coa.VI.1589 Villa Imperiali, Nussi,
 Lamperico
 COMUNE DI VICENZA

Provincia di
VICENZA
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
CONTESTI FIGURATIVI E CONI VISUALI

ALLEGATO A
 SCHEDE 1-87

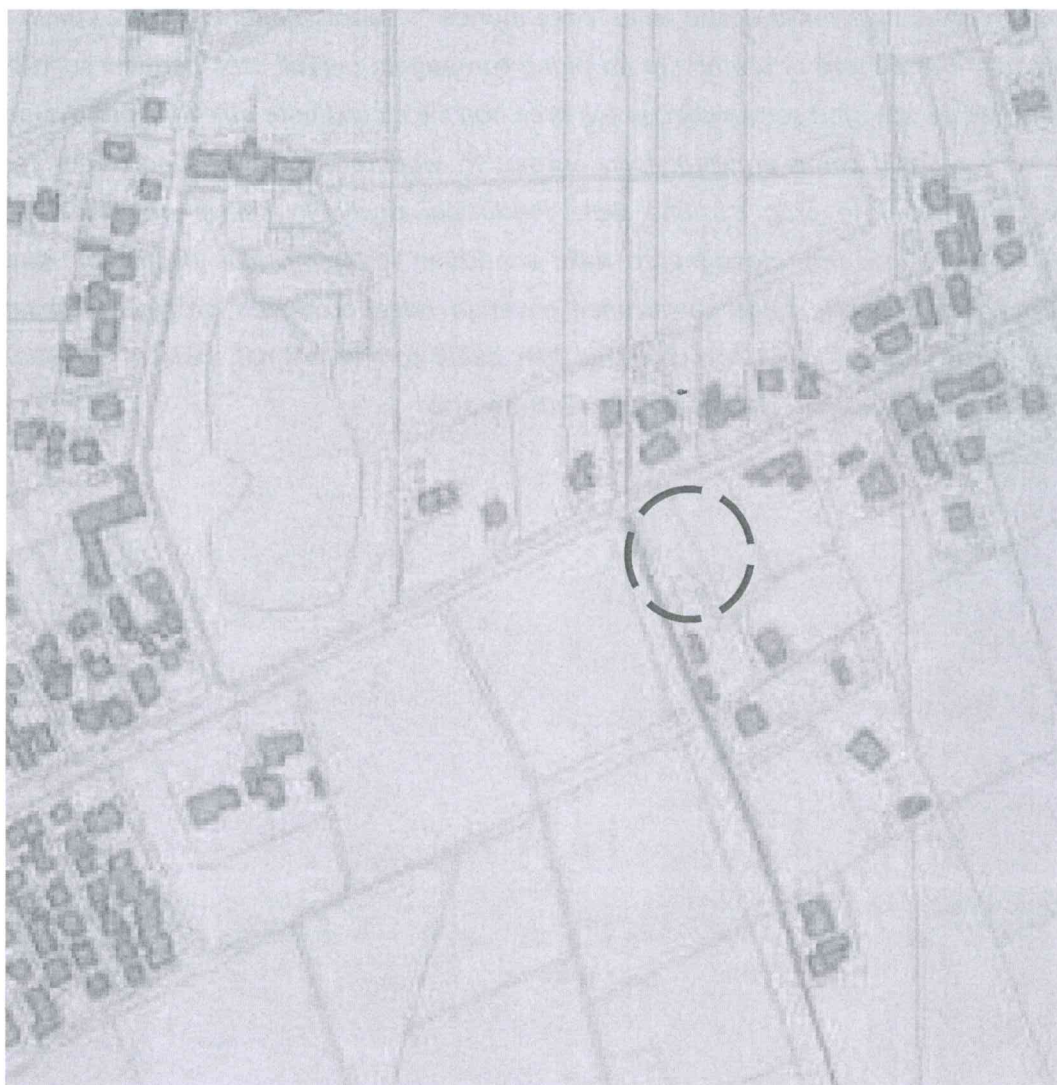
Redazione a cura del Servizio Beni Ambientali e dell'Ufficio S.I.T.
 Fonti base cartografiche: Regione del Veneto - Carta Tecnica Regionale - L.R. n. 28/76
 Scala 1 : 10.000
 Pagina 04/76


4.3 Fragilità

L'art. 14 delle Norme Tecniche stabilisce la "Compatibilità geologica dei terreni ai fini edificatori" stabilendo che "sulla base della normativa vigente (L.R. 11/2004, D.M. 11/03/1988, L.64/1974, D.M. 14/9/2005, D.M. 14/01/2008 riguardante Norme Tecniche per le Costruzioni), degli studi effettuati e della classificazione proposta, il PAT ha individuato tre tipologie di tutela, a cui corrispondono le limitazioni all'attività edificatoria ...". La **Carta delle Fragilità del PAT** indica che l'area oggetto di intervento ricade nelle "Aree idonee ". Trattasi "*di aree in cui la falda risulta sempre maggiore di 2 metri di profondità da piano campagna. (...) Tali aree peraltro sono ad alta vulnerabilità per gli acquiferi sotterranei; in tali aree non c'è alcun limite all'edificabilità; l'indagine geologica sarà redatta come previsto dalla normativa vigente e sarà necessaria per fornire i parametri corretti per la progettazione delle fondazioni anche in chiave antisismica e sarà necessario un adeguato approfondimento delle condizioni idrogeologiche al fine di valutare il rischio idrogeologico per le falde sotterranee e venga adeguatamente progettato l'eventuale sistema per il trattamento degli scarichi reflui (per quelli convogliati nel suolo e sottosuolo), ed eventuali azioni di mitigazione per ridurre i rischi di impatto per gli acquiferi sotterranei.*"



Carta delle Fragilità (PAT).



 Area d'intervento

4.4 Carta della trasformabilità

Dalla **Carta delle Trasformabilità del PAT** si evince che l'area oggetto d'intervento e l'immediato intorno sono interessati dalle seguenti indicazioni contenute all'interno delle Norme Tecniche del PAT del Comune Vicenza:

- Territorio rurale - D (art. 32);
- Contesti figurativi dei complessi monumentali (artt. 9, 22);
- Attività da trasferire per incompatibilità o opere incongrue (art. 59);
- Edificazione diffusa (art. 31);
- Tessuto urbano consolidato (art. 24);
- Corridoi ecologici secondari (art. 37).

Come si evince dalla cartografia l'area d'intervento ricade in Zona Rurale e precisamente nella sottozona "**Rurale agricolo**". A questa sottozona vi appartengono *"aree che possiedono una buona integrità fondiaria e svolgono la preminente funzione di produzione agro-zootecnica e che, per il loro assetto geomorfologico e ambientale, contribuiscono a formare l'armatura ambientale su cui si fonda la sostenibilità del progetto di PAT, possiedono una buona integrità e svolgono la preminente funzione di produzione agricola"* sottolineando che *"in queste aree va salvaguardata l'integrità aziendale."* Si ritiene che l'area non possieda oramai da tempo quelle caratteristiche che dovrebbero essere prerogativa per appartenere alla sottozona "Rurale agricolo".

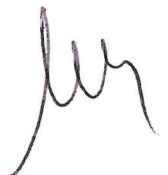
Proseguendo nella lettura dell'elaborato si annota la presenza, nell'area oggetto d'intervento e nell'immediato intorno, di un "contesto figurativo" riferito ai "**Contesti figurativi dei complessi monumentali**" di cui agli artt. 9 e 22 delle Norme Tecniche del PAT. Nel caso specifico nell'intorno è presente, sul fronte che si estende a nord-ovest della zona soggetta all'intervento, Villa Imperiali-Nusi-Lampertico come si evince dalla cartografia. Si osserva che l'ambito del contesto figurativo in oggetto e identificato come "Valori e Tutele" dalla Carta delle Trasformabilità, è il medesimo identificato come "Invarianti di natura storico-monumentale" dalla Carta delle Invarianti.

L'art. 9 stabilisce infatti che costituiscono invarianti di natura storico-monumentale e architettonica: *"...le ville venete e i relativi contesti figurativi... individuati nell'Elaborato 2 Carta delle Invarianti e nell'Elaborato 4 Carta delle Trasformabilità"*. Si rimanda pertanto al paragrafo 3.2 ogni altra considerazione riguardo l'analisi del contesto figurativo sopracitato.

Dalla cartografia si evince che l'area oggetto d'intervento riporta l'indicazione di "**attività da trasferire per incompatibilità o opere incongrue**" di cui all'art. 59 delle Norme Tecniche.

Suddetto art. riporta che il PI per quanto riguarda il contesto rurale:

"- disciplina i criteri e le modalità del trasferimento delle attività incompatibili e delle opere o impianti incongrui,



- valuta la possibilità di operare con programmi complessi o di applicare lo strumento del credito edilizio di cui definirà gli ambiti e i contenuti.”

L’art. 59 delle NTA del PAT indica che “Sino ad avvenuto trasferimento sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria” sottolineando che “nel caso il PI preveda il permanere di strutture edilizie compatibili con la zona agricola, le stesse potranno essere riutilizzate con funzioni compatibili con il contesto insediativo in cui ricadono”.

In riferimento all’art. 59 di cui sopra si rimanda ogni considerazione al paragrafo successivo inerente alle disposizioni del Piano Interventi che individua, di concerto con il PAT, una “attività produttiva in zona impropria da trasferire” nell’area oggetto d’intervento.

Dall’Elaborato grafico si evince che l’area di progetto ricade, come l’immediato intorno in direzione sud-est, in un ambito di “**edificazione diffusa**” che si riferisce “ad addensamenti edilizi a morfologia lineare o nucleare lungo gli assi viari e quelli a morfologia isolata”. L’art. 31 definisce queste come “aree completamente edificate con destinazioni d’uso principalmente residenziali e per servizi, collocate generalmente lungo le strade e provviste delle principali opere di urbanizzazione”, e stabilendo che “all’interno di tali ambiti l’edificazione non presenta alcun nesso di funzionalità con l’attività agricola”.

Lo stesso articolo riporta che:

“le indicazioni grafiche del PAT hanno esclusivamente la funzione di evidenziare i contesti che il PI (...) dovrà considerare per definire una perimetrazione degli ambiti rigorosamente aderente alle aree di pertinenza degli edifici, alle opere di urbanizzazione e agli interventi di mitigazione e compensazione, ed in particolare:

- definire i perimetri e, in caso di particolari esigenze funzionali, individuare zone da assoggettare a speciale disciplina insediativa;
- disciplinare gli interventi ammissibili anche in forma puntuale e determinare, sulla base di criteri di omogeneità, i parametri urbanistici ed edilizi appropriati a ciascun contesto;
- indicare, in presenza di attività dismesse o non compatibili con il contesto, le modalità di trasformazione urbanistica, garantire il coordinamento degli interventi, disciplinare le destinazioni d’uso e valutare la possibilità di applicare gli strumenti del credito edilizio e della compensazione urbanistica.

In tali ambiti il PI disciplina in modo organico definendo appositi schemi gli interventi volti a:

(...)

- b) disciplinare le attività produttive/commerciali in zona impropria;
- c) favorire gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione edilizia e urbanistica con particolare riguardo alle aree già interessate da attività dismesse;

(...).

Per ogni altra indicazione riguardante l'“Edificazione diffusa” si rimanda all'art. delle NTA del PAT.

Dalla Carta delle Trasformabilità si evince che l'immediato intorno a sud e a est dell'area oggetto d'intervento è caratterizzato da un **“tessuto urbano consolidato”**. Secondo l'art. 24 delle Norme Tecniche del PAT tale ambito definito “la “città consolidata” comprende parte del territorio comunale costruito ed i contesti territoriali di “completamento” (residenziali e produttivi - commerciali - direzionali), già dotati delle principali opere di urbanizzazione, nonché le aree assoggettate dal PRG a strumento urbanistico attuativo già approvato”.

Tra le indicazioni di cui all'art. 24 quella che indica al PI di stabilire *“le destinazioni urbanistiche delle singole zone e/o aree, i parametri edificatori, la dotazione dei servizi, le modalità attuative nonché, fatta salva l'esigenza di salvaguardare i caratteri tipologici del tessuto urbano, quali interventi sull'edilizia esistente siano sempre possibili (nuove costruzioni, ampliamenti, riqualificazione, riconversione).”*

Per quanto riguarda il perimetro della “città consolidata” indicato nella “Carta delle Trasformabilità” questo sarà precisato dal PI per le parti previste in attuazione del PAT; lo stesso PI potrà introdurre modifiche relative alla definizione esecutiva degli interventi e, a seguito di una dettagliata ricognizione sullo stato dei luoghi, apportare le conseguenti rettifiche.

Per ogni altra direttiva al PI in coerenza e in attuazione del PAT si rimanda sempre all'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT.

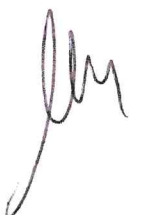
In prossimità del fronte dell'area di progetto rivolto verso sud viene infine indicata, nell'elaborato grafico delle Trasformabilità, la presenza di un **“Corridoio ecologico secondario”**.

Secondo l'art. 37 delle NTA *“si definiscono corridoi ecologici secondari quelli che collegano ambiti di connessione naturalistica e garantiscono il mantenimento di “varchi””*.

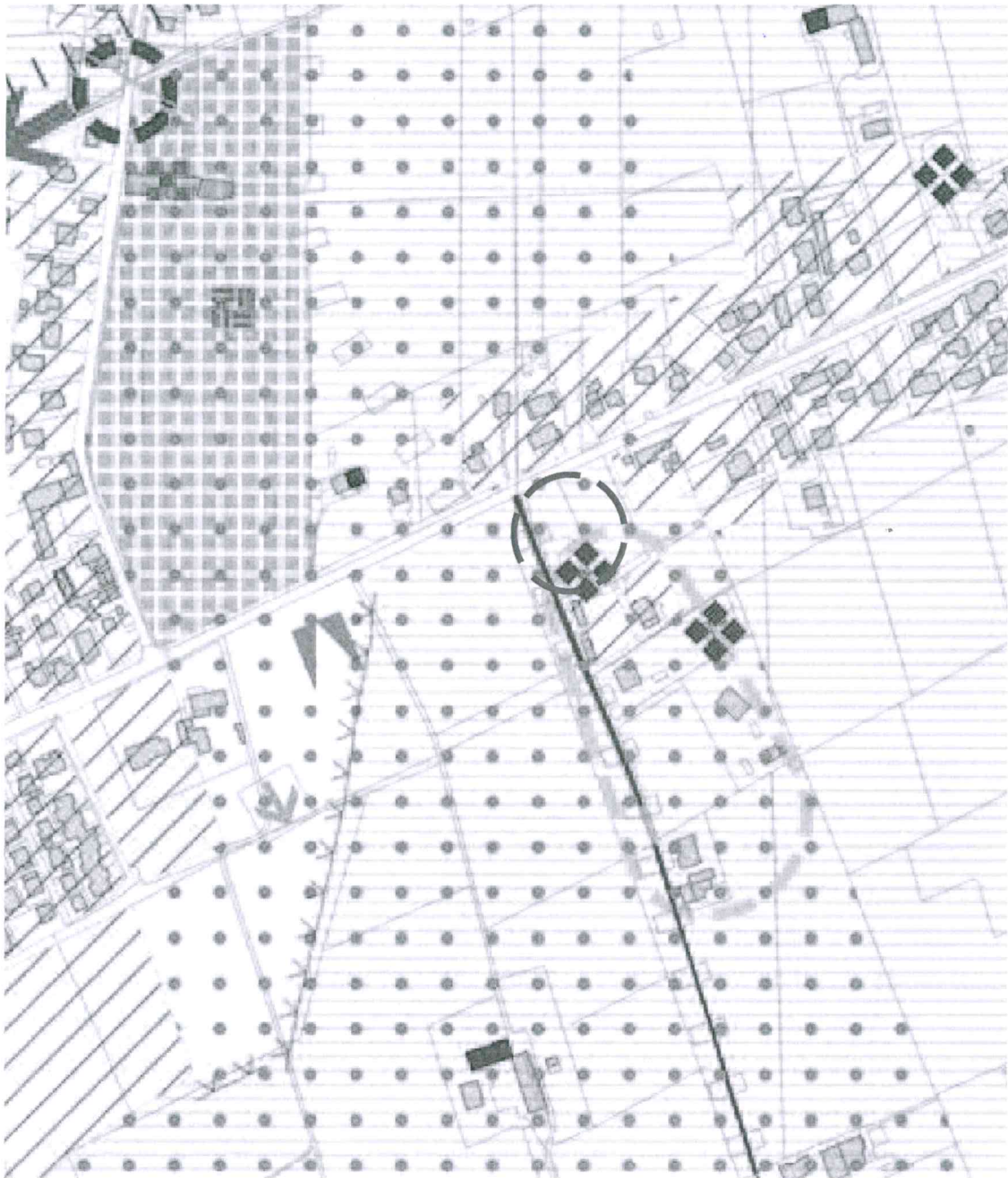
Vengono a tal fine individuati *“come tali i corsi d'acqua della rete idrografica minore (blueways) caratterizzati da capacità di connessione intercomunale esistente o potenziale”*. Viene evidenziato che *“ogni intervento in questi ambiti, oltre ad osservare la normativa vigente, dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione”*.

Nel caso specifico trattasi della Roggia Caveggiara che corre parallelamente a via De Favari sul lato rivolto ad ovest e pertanto non a confine con la proprietà oggetto d'intervento.

Si rimanda all'art. 37 per le apposite disposizione che il medesimo art. indica al PI.



Carta delle Trasformabilità (PAT).



Area d'intervento

4.5 Piano Interventi (PI)

Dall'elaborato grafico n. 3 della Zonizzazione del P.I. del Comune di Vicenza si evince come l'area oggetto d'intervento ricada in zona "Rurale agricolo".

Secondo l'art. 40, comma 2 delle Norme Tecniche Operative, "*l'unità di intervento urbanistico-edilizio a cui sono riferiti gli indici e le prescrizioni delle presenti norme, è costituita dall'azienda agricola singola o associata, composta da terreni in proprietà, in affitto o in possesso a vario titolo, purché sottoposti ad una gestione tecnico-economica unitaria*".

Al comma 20 dello stesso articolo si stabilisce che:

"Le aree classificate come Rurale agricolo sono aree che possiedono una buona integrità fondiaria e svolgono la preminente funzione di produzione agro-zootecnica. In tali aree sono ammessi i seguenti interventi:

- a. realizzazione, adeguamento o trasformazione delle strutture agricolo-produttive;
- b. la realizzazione di impianti e di reti tecnologiche;
- c. interventi di realizzazione di impianti di produzione di energia anche connessa all'attività agricolo-zootecnica;
- d. realizzazione o miglioramento di servizi e infrastrutture volte allo sviluppo agrituristico.

Per il riutilizzo degli annessi non più funzionali si applica la seguente disciplina:

a. per gli annessi esistenti non più funzionali sino a 1.000 mc di volumetria esistente sono ammesse le destinazioni di cui alla tabella che segue. Per quelli di volumetria compresa tra 1.001 mc e 5.000 mc e per quelli di volumetria superiore ai 5.000 mc è ammesso il cambio d'uso per volumetrie massime, variabili a seconda delle destinazioni d'uso come indicate nella tabella che segue:

Volumetrie degli annessi non più funzionali	Volumetrie ammesse per destinazione	
	Abitativa	Ristoro
Fino a 1.000 mc	fino al 100% del volume esistente	fino al 100% del volume esistente
Da 1.001 a 5.000 mc	1.100 mc	1.200 mc
Oltre 5.000 mc	1.200 mc	1.300 mc

- b. in caso di destinazioni miste, la volumetria massima consentita è quella riferita alla destinazione che interessi almeno il 51% della nuova volumetria;
- c. obbligo di demolizione della volumetria eccedente al riuso e ripristino ambientale del sito;
- 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;



obbligo di registrazione e trascrizione del vincolo volumetrico e di destinazione che potrà essere eliminato solo in applicazione di eventuale variante urbanistica che consenta la realizzazione delle volumetrie assentite;

In caso di utilizzo per funzioni di ristoro 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;

Dovranno essere attuate le misure per la formazione della rete ecologica;

Dovranno essere adeguate le infrastrutture per l'accessibilità e, in particolare, quelle ciclabili e pedonali;

Il PAT prevede la realizzazione di interventi di riqualificazione per la realizzazione della rete

acquedotti, estesi a tutto il sistema idrografico presente nella proprietà e alle parti non coltivate,

di cui alla tabella verrà raddoppiato.

Le attività ammesse:

Attività di promozione e pubblicizzazione delle iniziative agrituristiche;

Organizzazione e promozione di itinerari agrituristiche;

Attività di valorizzazione dell'ambiente rurale;

Attività di promozione e valorizzazione dei prodotti tipici.

Per altra indicazione riguardante il territorio rurale e la sottozona "Rurale agricolo" si rimanda alle NTO.

Dalla cartografia si evince la presenza, nella parte sud del lotto oggetto d'intervento, di una zona in zona impropria da trasferire".

Le NTO prescrive che:

1. Individua le attività economico-produttive esistenti in zona impropria da confermare, da

2. Le opere incongrue sulla scorta dei seguenti criteri:

3. Tipologia, tipologia specifica di attività, rumorosità, inquinamento;

4. Compatibilità con il contesto;

5. Impatto di accessibilità ed effetti sul traffico;

6. Impatto di opere di urbanizzazione.

7. Nella presente valutazione il PI indica le attività esistenti da confermare, relativamente alle quali

8. La possibilità di ampliamento, comunque non superiore al 20% della superficie coperta

9. Superficie di 1.000 mq di Su, escludendo in ogni caso la possibilità di demolizione e ricostruzione,

10. Il numero delle unità immobiliari e l'inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a

11. Le attività attualmente insediate alla data di adozione del PAT. Per le attività da trasferire e le opere

12. Il PAT prescrive il ripristino ambientale attraverso l'eliminazione degli elementi di degrado.

13. Sono ammissibili solo interventi di manutenzione.

3. Il PI può stabilire inoltre, in relazione agli interventi ammissibili e allo stato dei luoghi, l'integrazione delle opere di urbanizzazione, la riqualificazione dell'area pertinenziale, le opere di mitigazione degli impatti di varia natura nei confronti del contesto circostante.

Per quanto riguarda l'immediato intorno dell'area oggetto d'intervento dall'Elaborato 3 - Zonizzazione del PI emergono le zone di seguito descritte.

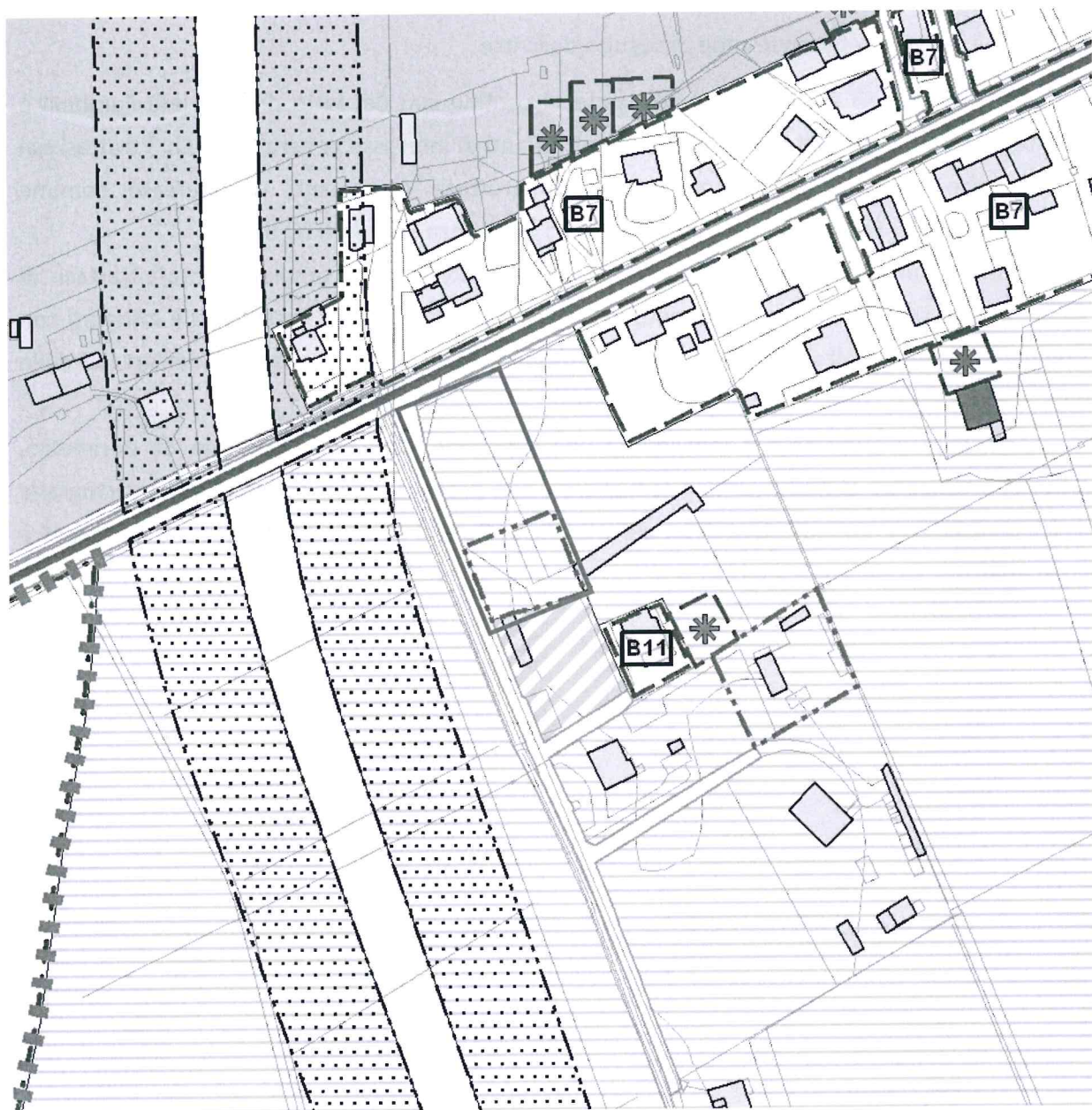
Dall'Elaborato 3 si evince che adiacente al confine sud del lotto di proprietà Fambelli è presente una "Zona destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale" (ZTO F) trattasi nel caso specifico di "Zona per attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune esistente/progetto - Fb" relativa alla Ricicleria Nord di Vicenza (art. 44 NTO del PI).

A sud-est una Zona B 11 "Residenziale e mista esistente e di completamento": trattasi "di tessuti esistenti o in via di completamento destinati principalmente alla residenza e integrati con usi terziari e commerciali nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi commi" dell'art. 37 delle NTO.

Adiacente a quest'area è individuata una superficie fondiaria, delimitata da perimetro, relativa alle "Esigenze abitative di tipo familiare", e la presenza di un asterisco nella cartografia indica il posizionamento indicativo di un unico edificio. Questa cosiddetta "Previsione puntuale" è regolata dall'art. 61 delle NTO del PI.



Piano degli Interventi (PI).



Area d'intervento

5. Motivazioni.

La ditta Autofficina di Fambelli Carlo inizia la sua attività di autoriparatore artigiano nei primi anni '60 attraverso il titolare Fambelli Carlo, nato a Vicenza il 25 giugno 1944 all'interno dell'attuale sito in Vicenza, Viale Trieste n.188.

La ditta ha avuto necessità di assumere un primo dipendente all'inizio degli anni '70 per poter soddisfare le aumentate richieste di interventi.

Il figlio, Fambelli Andrea, nato l'11/05/1974 a Vicenza, dopo aver completato il corso di studi presso l'Istituto Tecnico Industriale Rossi di Vicenza con specializzazione in Meccanica, è entrato a far parte dell'attività paterna in qualità di collaboratore familiare con atto del Notaio Dianese di Vicenza del 31.12.1994.

Nel 1995 e 1997, nell'ottica di ampliare la propria attività, sono stati acquistati gli immobili accatastati in categoria C/2 e localizzati in via De Favero a Vicenza; in questo sito a quel tempo era presente un'attività produttiva che svolgeva la lavorazione e il commercio di legname unitamente alla vendita di idrocarburi.

A giugno 2013 il Signor Fambelli Carlo ha donato l'intera azienda, compresi gli immobili di cui sopra, al figlio Fambelli Andrea che attualmente conduce l'attività con la collaborazione del padre, di un operaio a tempo pieno, di un apprendista a tempo pieno e di un'impiegata a tempo parziale.

L'attuale attività si svolge con l'apporto, quindi, di 5 persone che svolgono le proprie mansioni lavorative in un unico locale di dimensioni insufficienti, dotato di un unico servizio igienico. Uno dei due carri ponti sollevatori si trova all'esterno del locale, sotto una tettoia.

Tutto questo comporta che parte dell'attività venga svolta anche all'aperto, nel piazzale destinato al parcheggio degli automezzi in riparazione, con notevole disagio fisico per i lavoratori durante le stagioni climaticamente più rigide.

L'attuale sito si dimostra pertanto insufficiente sia per la gestione della sosta degli automezzi in riparazione perché obbliga i lavoratori a continui spostamenti con relative perdite di tempo, sia per la mancanza di un'area idonea alla diagnostica necessaria per una veloce analisi degli inconvenienti agli automezzi e per tutte quelle lavorazioni che possono essere svolte nell'immediato.

Nella tabella che segue sono indicate le auto lavorate e le telefonate ricevute nei 12 mesi dell'anno 2016 dall'autofficina Fambelli, numeri che ne attestano la dinamica produttiva.

Mese	Auto lavorate	telefonate ricevute
Gennaio 2016	174	310
Febbraio 2016	177	325
Marzo 2016	168	314



Aprile 2016	173	352
Maggio 2016	198	424
Giugno 2016	188	494
Luglio 2016	237	274
Agosto 2016	122	230
Settembre 2016	187	444
Ottobre 2016	160	434
Novembre 2016	165	464
Dicembre 2016	186	336

Con queste caratteristiche l'attività sta producendo un fatturato medio negli ultimi 4 anni di circa 280.000 euro.

Gli spazi ristretti, però, nei quali si sta svolgendo l'attività impediscono ulteriori sviluppi e conseguente assunzione di nuovo personale a fronte di una richiesta sempre maggiore di automezzi da riparare.

Dal punto di vista urbanistico secondo il Piano degli Interventi del Comune di Vicenza l'area e l'edificio dove attualmente opera l'Autofficina Fambelli hanno una destinazione urbanistica ZTO B n. 3 "Zona Residenziale e mista esistente e mista di completamento" (art. 37 delle Norme Tecniche Operative). Appare evidente che questa attività unitamente a quella svolta dalla Stazione di Servizio ENI sono esercitate in una zona incongrua dal punto di vista urbanistico.

Alla luce di quanto esposto si ritiene quindi necessario, a questo punto, lo spostamento dell'attività in un sito più adeguato dove la ditta Autofficina Fambelli Andrea possa sviluppare il naturale corso economico e produttivo della propria attività nonché garantire un servizio migliore agli utenti della zona.


Con una struttura adeguata - come quella di progetto con i suoi 503,96 mq comprensivi di autofficina, locali accessori e depositi - è ragionevole presumere che possa essere ulteriormente aumentata l'attività e migliorato il servizio svolto per gli utenti. Il conseguente incremento della quantità di lavoro, stimato in almeno il 30% annuo, permetterebbe l'assunzione di ulteriore personale dipendente. In ogni caso tutta l'attività verrebbe svolta in ambienti chiusi e climatizzati, migliorando l'aspetto organizzativo delle attività da svolgere oltre che le attuali condizioni ambientali di lavoro. I nuovi locali saranno provvisti di doppi servizi, di un ufficio separato destinato al ricevimento e attesa dei clienti e di un ampio spazio scoperto dove parcheggiare gli automezzi in attesa di riparazione.

La ditta Fambelli Andrea ha pertanto individuato nel lotto di proprietà sito in Via De Favari 7 a Vicenza l'area idonea per lo spostamento della propria attività di Autofficina dall'attuale sede di Viale Trieste 188.

L'area di Via De Faveri è ubicata nella prima periferia nord del Comune di Vicenza in una zona limitrofa alle aree residenziali del quartiere di Anconetta, ad una distanza ragionevole dal precedente sito e quindi facilmente raggiungibile dallo stesso bacino di utenza e da nuovi clienti per lo spostamento nella zona di Anconetta.

Dal punto di vista urbanistico fermo restando quanto analizzato e descritto al paragrafo 4 si ritiene di evidenziare quanto segue:

- l'area oggetto d'intervento secondo il Piano degli Interventi ricade nella sottozona "Rurale agricolo" ma oramai da tempo non presenta alcun nesso di funzionalità con una qualsivoglia attività agricola;
- dalla Carta delle Trasformabilità del PAT emerge che parte del lotto di proprietà Fambelli ricade in un ambito di "edificazione diffusa" ovvero di un'area contraddistinta da edificazioni con destinazioni d'uso non solo residenziali ma anche per servizi, nel caso specifico si annota a confine con la proprietà, in direzione sud, la presenza della Ricicleria Nord Vicenza;
- parte dell'area di proprietà, a nord a confine con la pista ciclabile e l'arteria stradale, è interessata dalla presenza di strutture funzionali alla rete di sottoservizi gestiti direttamente dalla società Acque Vicentine;



6. Richiesta.

Alla luce del materiale precedentemente prodotto e delle considerazioni emerse all'interno della presente relazione:

il sottoscritto Fambelli Andrea, nato l'11/05/1974 a Vicenza, C.F. FMBNDR74E11L840Y, in qualità di titolare della ditta Autofficina Fambelli, P. Iva 03836700249 - R.E.A. n. VI-357974, con sede attuale in Vicenza, Viale Trieste n.188,

dichiara

- di non disporre attualmente di aree destinate ad attività produttive ove trasferire ed ampliare la propria attività come illustrato nel progetto;
- di essere proprietario del compendio immobiliare sito in Via De Faveri 7 a Vicenza, costituito da un appezzamento di terreno e due edifici, catastalmente individuati al foglio 80, mappale 33 ai sub. 2 e 4 ed in categoria c/2.

Pertanto esaminati gli elaborati del Piano degli Interventi e del PAT adottati dal Comune di Vicenza

richiede

che nella zona di proprietà comprensiva degli immobili e delle aree esterne pertinenti di Via De Faveri 7 a Vicenza, ora destinata a "Rurale agricolo", si possa dar seguito ad una attività produttiva e più precisamente all'attività di Autofficina meccanica-motoristica-elettrauto.

Si ritiene pertanto necessaria la variazione allo strumento urbanistico mediante apposita schedatura.

Vicenza,


Fambelli Andrea

.....