



COMUNE DI VICENZA

Variante parziale al Piano degli Interventi
ai sensi dell'art. 18 della Legge regionale n. 11/2004

Riclassificazione PUA attuati



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Maggio 2021

a cura del Servizio urbanistica – Area servizi al territorio

Riclassificazione delle zone di espansione attuate in zone di completamento.

Premesse

Il Piano degli Interventi suddivide il territorio comunale in zone territoriali omogenee quanto a caratteristiche funzionali e destinazione urbanistica secondo quanto previsto dall'art. 2 del DM 1444/1968, dalla LR 61/1985 e dall'atto di indirizzo regionale di cui all'art. 50 comma 1 lett. b) della LR 11/2004.

Per quanto riguarda nello specifico le zone di espansione, il PI individua due tipologie di aree destinate alla futura urbanizzazione: le ZTO C destinate agli insediamenti residenziali e le ZTO D per i futuri insediamenti produttivi.

A fianco di queste due zonizzazioni si hanno le zone che il PI definisce quali "*PUA in corso di attuazione*". Si tratta di ambiti con strumento urbanistico attuativo approvato e convenzionato, eventualmente con opere di urbanizzazione in corso di realizzazione o completate, e la cui densità edilizia, ai sensi del DM 1444/1968, solo in alcuni casi consente una riclassificazione in zone di completamento.

La progressiva attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) determina la trasformazione di ambiti territoriali che passano da territori liberi a contesti urbani organizzati e dotati delle relative infrastrutture e opere di urbanizzazione.

Tale riclassificazione si realizza mediante apposita variante parziale al Piano degli Interventi.

I contenuti della Variante

La classificazione in zona di completamento delle zone attualmente inserite negli ambiti soggetti a PUA in corso di attuazione è il frutto di una serie di fasi successive volte a giungere alla determinazione della corretta tipologia di zona da attribuire.

La variante parte da una ricognizione dello stato della pianificazione urbanistica attuativa volta ad individuare quali ambiti siano idonei alla riclassificazione come zone di completamento.

Al fine di valutare quali risultino idonei alla riclassificazione, si sono considerati "PUA attuati" i piani per i quali sussistano le seguenti condizioni:

- la validità temporale del Piano attuativo è decaduta e/o il PUA risulta totalmente completato;
- la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- l'edificazione soddisfi i parametri dell'art. 2, lettera B) del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Una volta individuati i piani che soddisfino i sopradetti requisiti si è proceduto all'analisi dello stato di fatto del tessuto urbano, in modo da individuare i lotti fondiari, la viabilità, le aree a standard (verde, parcheggi, spazi aperti pubblici, ecc.), per una corretta trasposizione nello strumento urbanistico delle varie funzioni.

I bacini di laminazione, individuati all'interno o all'esterno degli ambiti di piano attuativo e non computati ai fini dello standard di piano, vengono classificati quali Zona di

riqualificazione e miglioramento ambientale (Frm) e non concorrono al calcolo del dimensionamento dei Servizi.

Successivamente all'individuazione delle diverse zone omogenee, le valutazioni hanno interessato le aree fondiarie private al fine dell'attribuzione dell'indice di edificabilità, coerentemente ai parametri edificatori stabiliti nel piano attuativo e alla nomenclatura del PI (zona B1, B2, B3, B4, ecc.).

L'analisi svolta ha tenuto conto anche della eventuale presenza di specifiche disposizioni planovolumetriche o di deroga delle distanze presenti nel PUA, che si rende necessario confermare nel PI per il completamento di eventuali lotti fondiari non ancora edificati.

La disamina descritta ha permesso di identificare i diversi stati di completamento. Per i piani in fase di ultimazione, ma che non hanno un'edificazione sufficiente per garantire i parametri di cui al D.M. 1444/68, si è proceduto all'individuazione delle opere di urbanizzazione, se già ultimate e chiaramente riconoscibili in cartografia, e dei lotti fondiari.

Infine, con la presente variante, vengono anche modificate alcune zonizzazioni di completamento e a servizi, che erano state definite in sede di redazione del primo PI - relativamente alla riclassificazione di alcuni ambiti soggetti a piano e la cui validità era già esaurita nel 2012 - al fine di attribuire le destinazioni di zona più coerenti alle funzioni attribuite dal piano.

Individuazione degli ambiti di *PUA in corso di attuazione*

Il Piano degli Interventi individua ventinove ambiti di "*PUA in corso di attuazione*".

Lo stato di attuazione è riassunto nella seguente tabella. In riferimento ai termini di validità indicati sono comunque fatte salve eventuali proroghe disposte da leggi nazionali e regionali.

Denominazione Piano	Delibera di Approvazione	Data sottoscrizione della convenzione	Scadenza validità	Proroga validità
PUA n.210	Delibera CC n. 39 del 05/05/1998	14/04/1999	14/04/2009	
PUA n.213	Delibera CC n. 79 del 30/11/1999 Variante approvata con delibera CC n.76 del 12/12/2006	21/01/2000	21/01/2010	
PUA PAC1	Delibera CC n. 88 del 28/11/2000	12/02/2001	12/02/2011	
PUA n. 217	Delibera CC n. 77 del 07/11/2000	24/05/2001	24/05/2011	
PUA PP9	Delibera CC n. 54 del 02/10/2001 Variante normativa delibera CC 67 del 23/10/2003	05/07/2002	05/07/2012	

PIRUEA POMARI	Delibera CC n. 74 del 29/10/2002 Delibera GRV n. 288 del 07/03/2003 Presa d'atto DGRV con delibera GC n. 188 del 29/04/2003	12/05/2003	12/05/2013	delibera GC n. 37 del 08/03/2016 rigetto dell'istanza di proroga dei termini
PIRUEA VETRI	Delibera CC n. 75 del 29/10/2002 Delibera GRV n. 287 del 07/03/2003 Presa d'atto DGRV con delibera GC n. 189 del 29/04/2003	20/05/2003	20/05/2013	Comunicazione Pgn 7548/2008 di proroga dell'esecuzione delle opere al 01/02/2009
PUA n. 214	Delibera CC n. 37 del 27/03/2003	14/07/2003	14/07/2013	
PUA n. 201	Delibera CC n. 22 del 20/03/2003 Variante approvata con delibera CC n.72 del 30/11/2006	21/07/2003	21/07/2013	
PUA n. 220	Delibera CC n.36 del 07/10/2004	14/12/2004	14/12/2014	
PUA PAP2	Delibera CC n. 48 del 13/10/2005	02/03/2006	02/03/2016	Comunicazione PGn16703/2014 comunicazione Pgn 21803/2017
PUA n. 202	Delibera CC n. 38 del 27/03/2003	01/12/2006	01/12/2016	
PUA Granatieri di Sardegna	Delibera CC n. 30 del 16/06/2005	18/12/2006	18/12/2016	
PUA n. 2/03	Delibera CC n. 60 del 19/10/2006	18/12/2006	18/12/2016	
PUA n. PAP1	Delibera CC n. 50 del 06/12/2007 Delibera di GC n. 57 del 12/02/2008 di adeguamento alle prescrizioni	26/02/2008	26/02/2018	
PUA Area 7	Delibera CC n. 8 del 07/02/2008 Presa d'atto con delibera CS n. 123 del 27/03/2008	24/04/2008	24/04/2018	
PUA PAC2	Delibera CC n. 34 del 21/04/2009	29/10/2009	29/10/2019	
PUA Area 1	Delibera CC n. 45 del 18/09/2008	05/11/2009	05/11/2019	
PUA n. 215	Delibera CC n. 68 del 20/11/2008	15/12/2009	15/12/2019	
PUA C12 - PAC1	Delibera CC n. 3 del 28/01/2010	21/10/2010	21/10/2023	Comunicazione Pgn 145754/2020 che il piano decade il 21/10/2023
PUA FIERA	Delibera GC n. 326	16/11/2011	16/11/2021	

	del 16/11/2011			
PUA PAD1	Delibera GC n. 190 del 06/06/2012	24/07/2012	24/07/2022	Comunicazione Pgn 102218/2014 di proroga dell'esecuzione delle OOUU è prorogata al 23/07/2020
PUA PAM1	Delibera GC n. 164 del 23/05/2012	30/08/2012	30/08/2022	Comunicazione Pgn 81305/2017 di proroga del piano di 3 anni
PIRUEA COTOROSI	Delibera CC n. 79 del 22-23-24/12/2003 Delibera GRV n. 857 del 26/03/2004 Presa d'atto DGRV con delibera GC n. 223 del 30/06/2004	06/05/2014	06/05/2024	
PUA C13	Delibera GC n. 50 del 20/03/2013	15/07/2014	15/07/2024	
PUA C26	Delibera GC n.7 del 19/01/2016	16/03/2016	16/03/2026	
PUA C10	Delibera GC n. 42 del 15/03/2016	15/07/2016	15/07/2026	
PUA C15	Delibera GC n. 140 del 21/6/2013 Variante Delibera GC n. 263 del 07/12/2016	07/11/2013 30/05/2017	30/05/2027	
PUA C14	Delibera GC n. 6 del 19/01/2016	06/02/2018	06/02/2028	
PUA n. 219	Delibera CC n. 4 del 28/01/2010	18/06/2019	18/06/2029	Delibera GC n. 6 del 22/01/2020

Per ognuno, quindi è stato valutato lo stato di attuazione delle opere di urbanizzazione previste, ed in particolare si è valutato lo stato di avanzamento, di collaudo e di cessione delle stesse, nonché la percentuale di realizzazione della componente edificatoria privata. Per i piani, la cui validità risulta ancora in corso, si confermerà lo status di “*PUA in corso di attuazione*”. Viene fatta un'unica eccezione a questo modo di operare per quanto riguarda il PUA C15, in quanto pur non avendo terminato la validità temporale del PUA, risulta comunque completata l'attuazione dello stesso, sia per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione, che per quanto riguarda la l'edificabilità privata.

Al fine di meglio valutare lo stato di attuazione dei piani sono stati eseguiti alcuni sopralluoghi e sono stati effettuati degli approfondimenti con i competenti Servizi comunali.

Piani per i quali si propone la riclassificazione quali zone di completamento

Piano di Lottizzazione n. 210 in località Ospedaletto

Il piano di lottizzazione riguarda una porzione dell'originaria zona R/E 1 di PRG.

È stato approvato con delibera di CC n. 39 del 05/05/1998 e convenzione attuativa sottoscritta in data 14/04/1999.

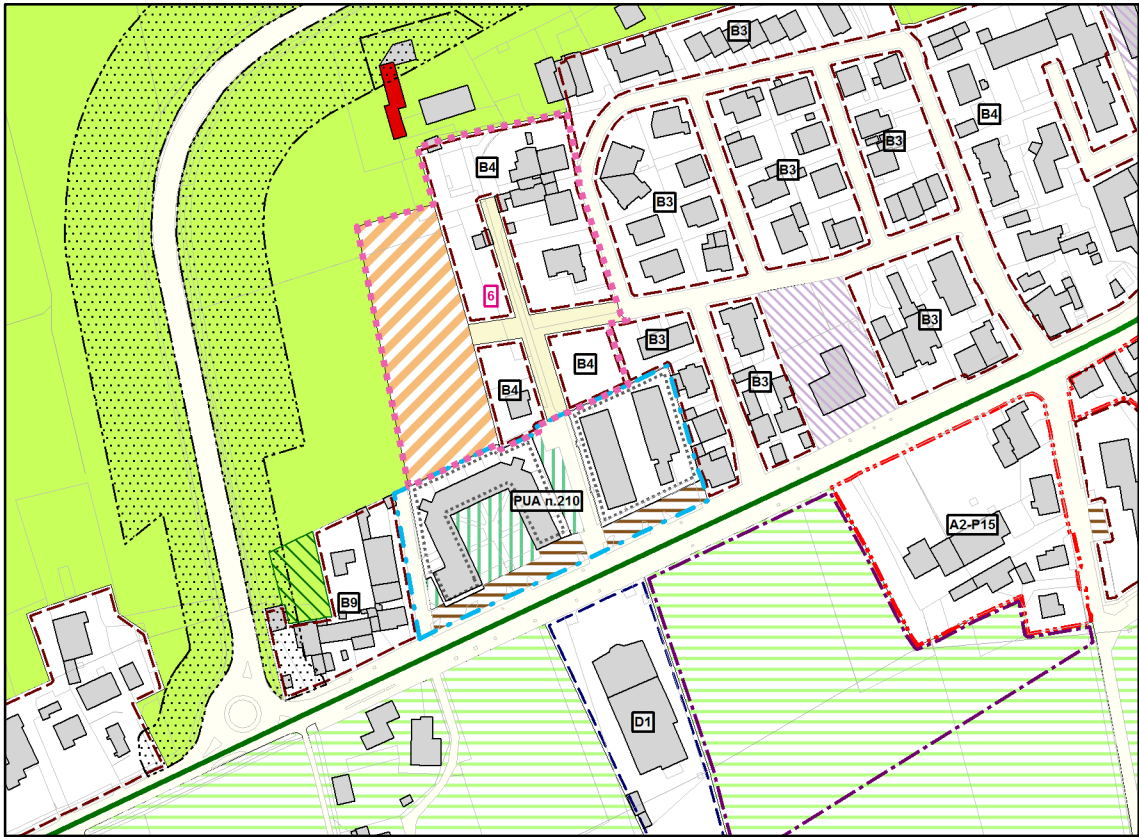
Il piano prevedeva la realizzazione di due lotti fondiari, delle opere di urbanizzazione primaria e degli allacci alle opere di urbanizzazione secondaria. Inoltre prevedeva la cessione della viabilità e dei marciapiedi, mentre venivano gravati da servitù di uso pubblico le aree a verde e parcheggio pubblico, la cui manutenzione e gestione resta in capo ai privati. Infine era prevista la possibilità di trasferire Su, per un massimo di 176 mq, alle contigue aree residenziali sul lato Est del PdL.

Le aree a verde e parcheggio, così come le strade risultano realizzate e l'edificazione privata è completata.

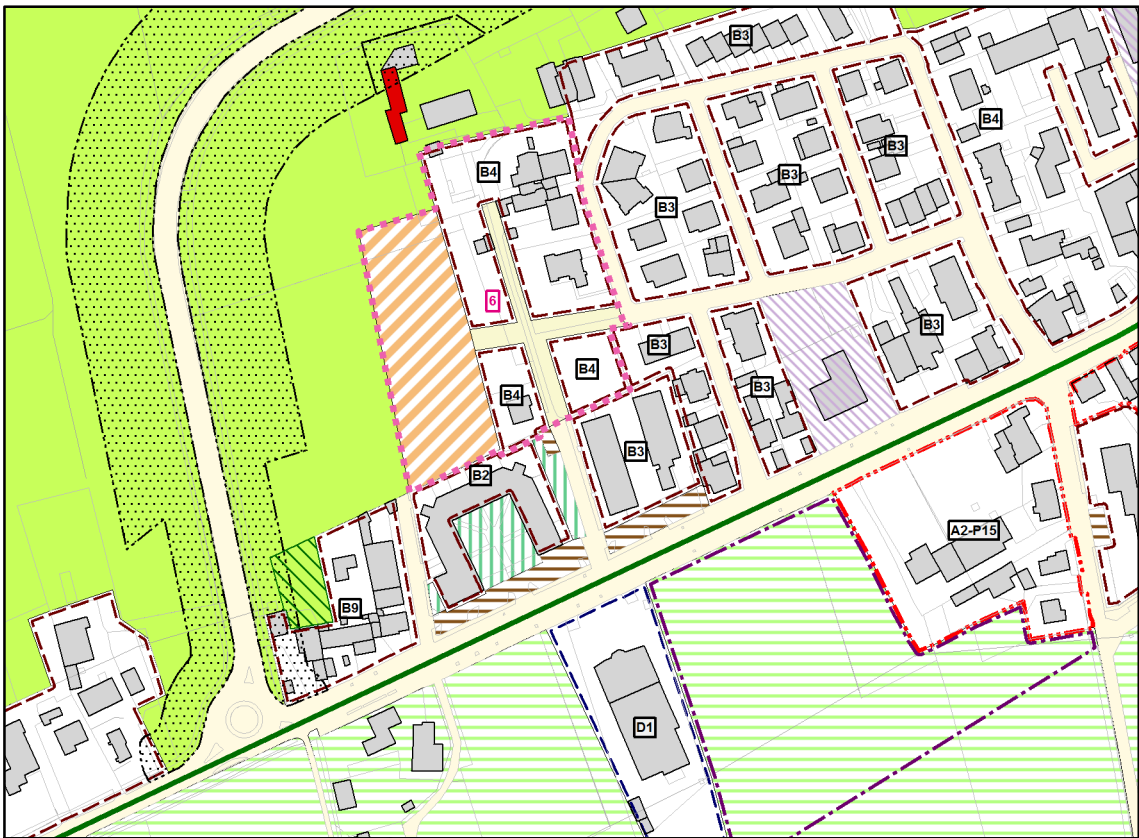
Dall'analisi delle previsioni di piano e della conseguente analisi dell'edificazione, l'indice di utilizzazione fondiaria è pari a 1 mq/mq. Valutando, poi, il parametro dell'altezza dei fabbricati fissato dal PUA, i due lotti fondiari vengono riclassificati zona B2 ($U_f = 1 \text{ mq/mq}$ e $H_{\text{max}} = 15 \text{ m}$) quello a Ovest e zona B3 ($U_f = 1 \text{ mq/mq}$ e $H_{\text{max}} = 12 \text{ m}$) quello a Est.

Le aree a verde e a parcheggio, che nelle previsioni di PUA restano in proprietà privata ma con vincolo di destinazione pubblica, risultano collaudate. Non risultano ancora collaudate e acquisite le strade di piano.

Si riportano di seguito il PI vigente e la proposta di variante.



PI Vigente



Proposta di variante

Piano di Lottizzazione di Casale n. 1 (PAC 1) relativo ad un'area in via Caminer

Il piano di lottizzazione riguarda una porzione dell'originaria zona di PRG denominata PAC1 di via Caminer a Casale.

È stato approvato con delibera di CC n. 88 del 28/11/2000 e la convenzione attuativa è stata sottoscritta in data 12/02/2001.

Il piano prevedeva la realizzazione di alcuni lotti fondiari, delle opere di urbanizzazione nonché la progettazione e realizzazione di un'area a verde come previsto da specifica scheda grafica di PRG.

Risulta pressoché completato, rimangono da realizzare parzialmente alcuni lotti fondiari.

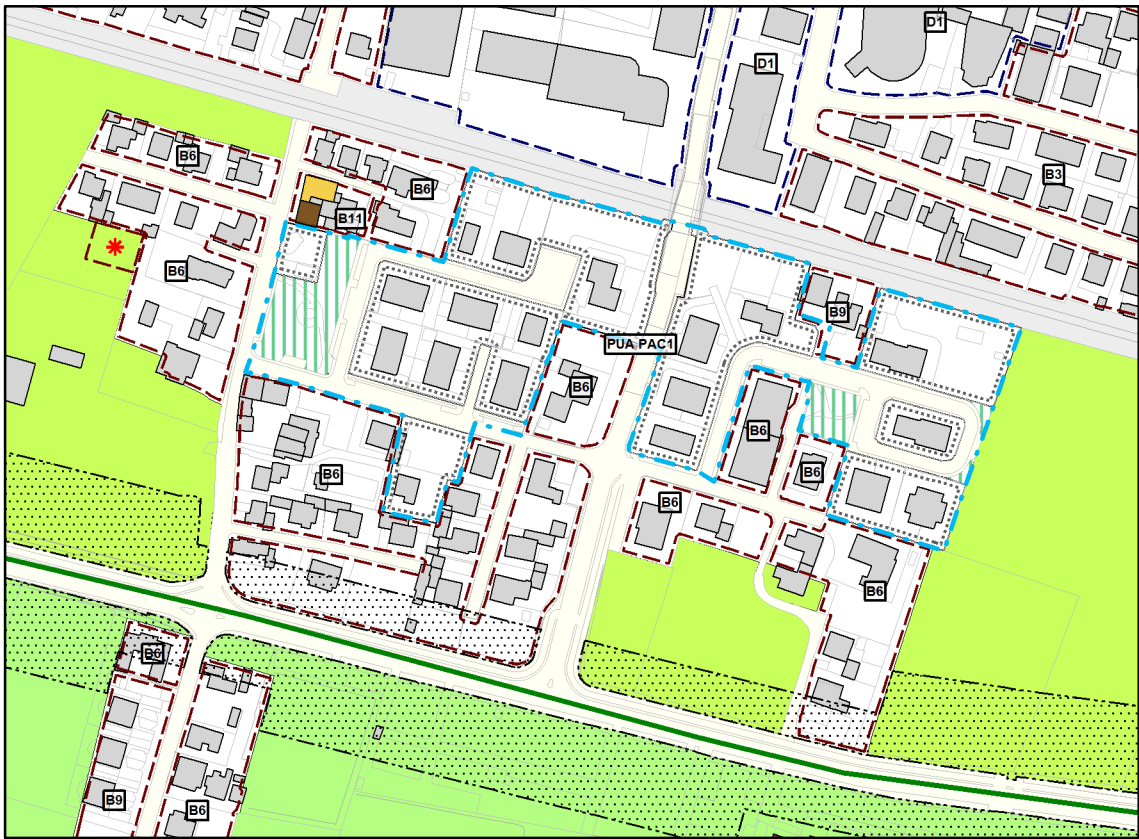
Dall'analisi delle previsioni, l'indice di utilizzazione fondiaria è pari a 0,35 mq/mq per quasi tutti i lotti. Valutando il parametro dell'altezza massima assegnato dal PRG all'area, pari a 7,5 ml, i lotti fondiari completati vengono riclassificati B9.

Relativamente ai lotti non ancora ultimati, si evidenzia che per quello di via E. Salerno, il piano in origine prevedeva una potenzialità edificatoria corrispondente alla zona B6 ($U_f = 0,5$ mq/mq e $H_{max} = 15$ m), per quello a Sud di via Caminer - i cui proprietari non risultano firmatari del piano, ma hanno parzialmente edificato ai sensi della disciplina regionale sul piano casa - si propone una nuova zona B25 avente $U_f = 0,25$ mq/mq e $H_{max} = 7,5$ m, pressoché corrispondente alla capacità edificatoria prevista dal PUA.

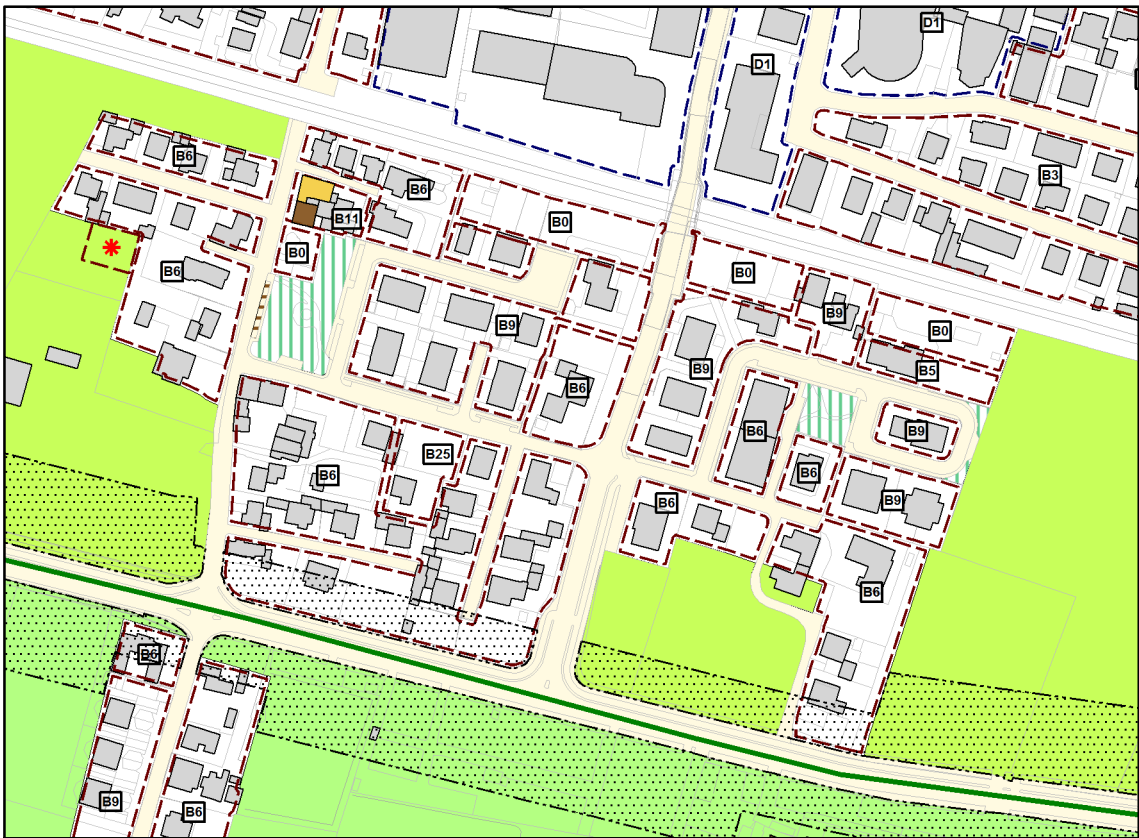
Infine per quanto riguarda la fascia di rispetto ferroviario, essendo di fatto area di pertinenza a verde privato dei lotti adiacenti, si propone la riclassificazione quale zona B0.

Le opere di urbanizzazione previste in cessione risultano collaudate e acquisite al patrimonio comunale con atto 26657 RS del 14/04/2005.

Si riportano di seguito il PI vigente e la proposta di variante.



PI Vigente



Proposta di variante

Piano di Lottizzazione n. 217 (ex PP1) relativo all'area ex Fornaci Lampertico

Il piano di lottizzazione riguarda una porzione dell'originaria zona soggetta a Piano Particolareggiato 1 di PRG.

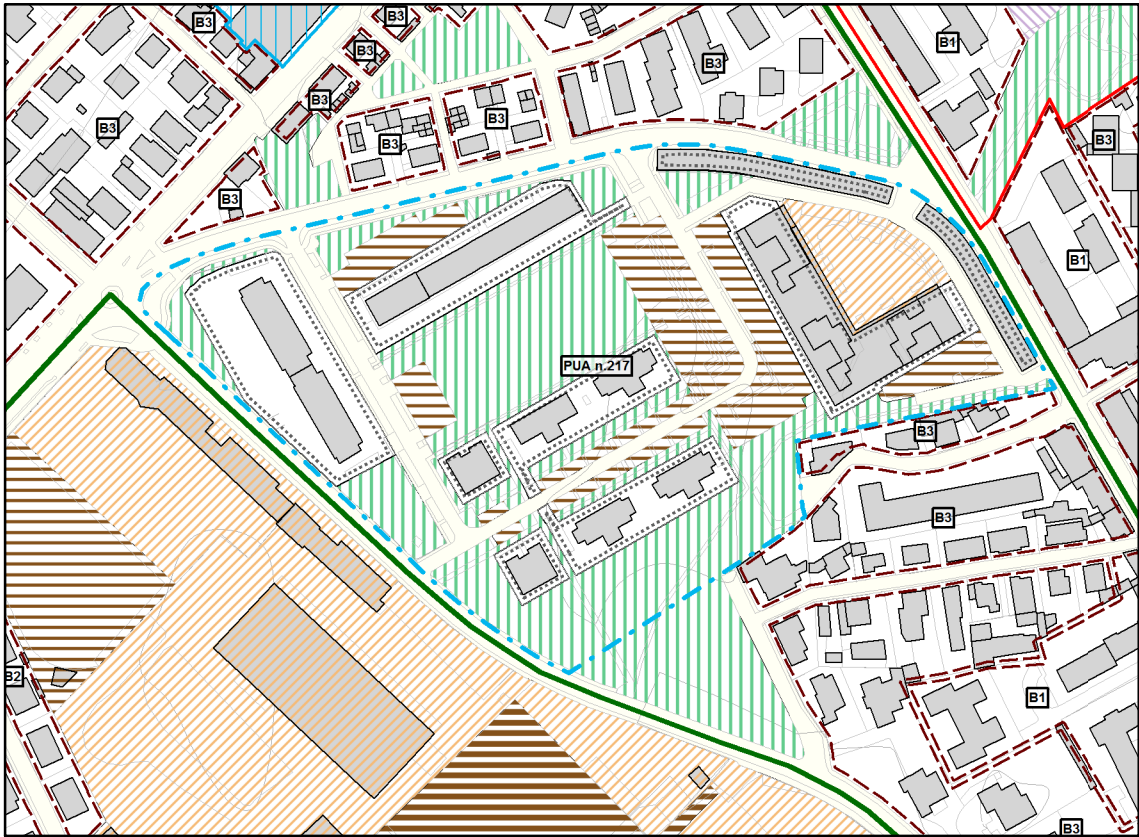
È stato approvato con delibera di CC n. 77 del 07/11/2000 e la convenzione attuativa è stata sottoscritta in data 24/05/2001.

Il piano prevedeva la cessione della viabilità, dei marciapiedi e delle aree a verde pubblico e parte delle aree a parcheggio pubblico. Venivano invece gravate da servitù di uso pubblico la restante parte delle aree a parcheggio e la piazza.

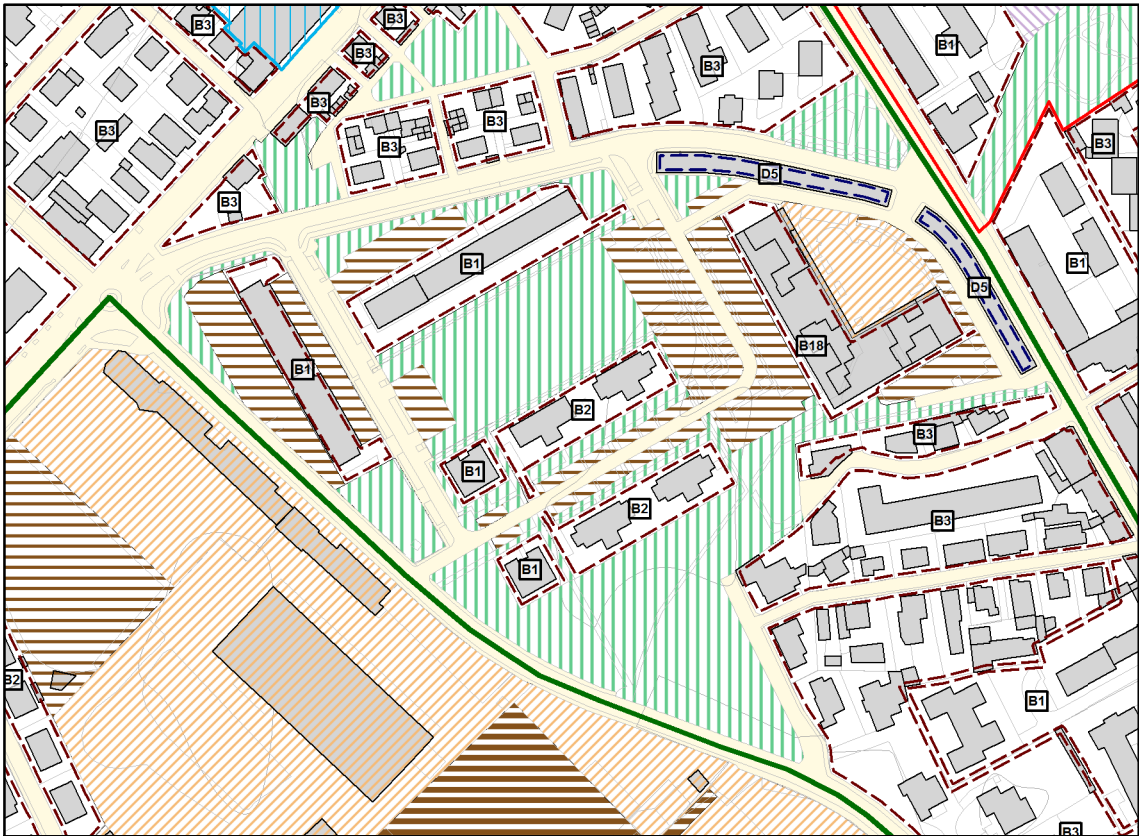
Dall'analisi delle previsioni di piano e della conseguente analisi dell'edificazione, nel piano sono riconoscibili sia lotti residenziali che lotti a destinazione commerciale direzionale. Valutando l'indice di utilizzazione fondiaria tutti i lotti risultano avere un U_f pari a 1 mq/mq. Considerando il parametro dell'altezza dei fabbricati e le destinazioni d'uso degli stessi, si ritiene di classificare come zona B1 ($U_f = 1\text{mq/mq}$ e $H_{\text{max}} = 18\text{ m}$) o B2 ($U_f = 1\text{mq/mq}$ e $H_{\text{max}} = 15\text{ m}$) i lotti con destinazione esclusivamente residenziale, come zona B18 ($U_f = 1\text{mq/mq}$ e $H_{\text{max}} = 18\text{ m}$) il lotto tra via Periz e piazzetta mons. Lorenzon, dove sono insediate alcune attività commerciali e come zona D5 ($U_f = 1\text{mq/mq}$ e $H_{\text{max}} = 12\text{ m}$) i lotti a destinazione esclusivamente commerciale-direzionale.

Le opere di urbanizzazione risultano collaudate, ma non ancora acquisite al patrimonio comunale.

Si riportano di seguito il PI vigente e la proposta di variante.



PI Vigente



Proposta di variante

Piano di Lottizzazione n. 214 – Rimini in località Bertesina

Il piano di lottizzazione riguarda una porzione dell'originaria zona R/E 0,5/9,5 di PRG.

È stato approvato con delibera di CC n. 37 del 27/03/2003 e la convenzione attuativa è stata sottoscritta in data 14/07/2003.

Il piano prevedeva la cessione della viabilità, dei marciapiedi e delle aree a parcheggio pubblico, mentre venivano gravate da servitù di uso pubblico le aree a verde pubblico, la cui manutenzione e gestione resta in capo ai privati.

Il piano risulta pressoché completato, rimangono da realizzare due lotti fondiari.

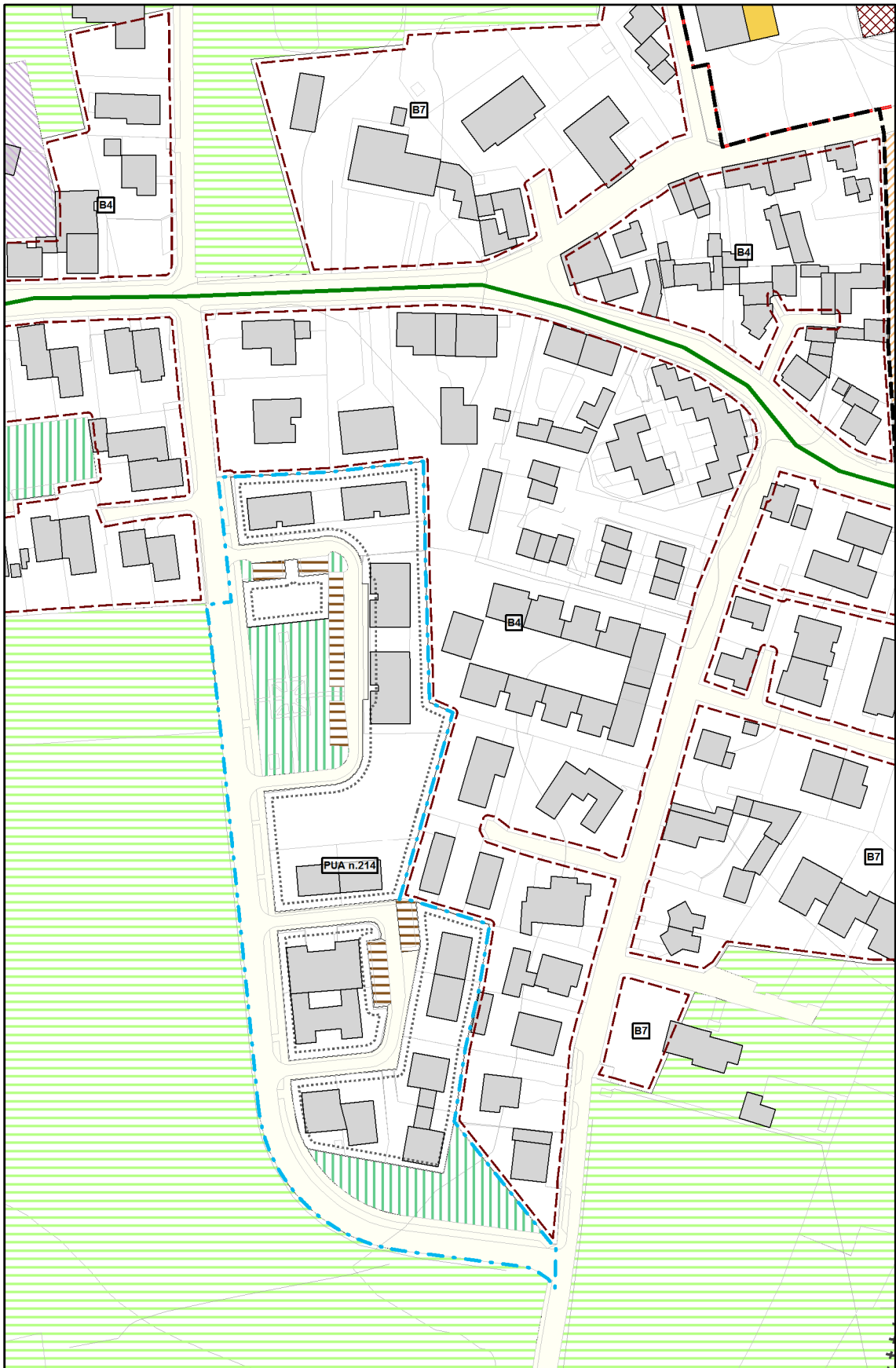
Dall'analisi delle previsioni di piano e della conseguente analisi dell'edificazione, possono essere riconosciute due tipologie di zona.

La porzione Sud, che si affaccia su via Lattes, viene riclassificata zona B5 ($U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$ e $H_{\text{max}} = 9 \text{ m}$).

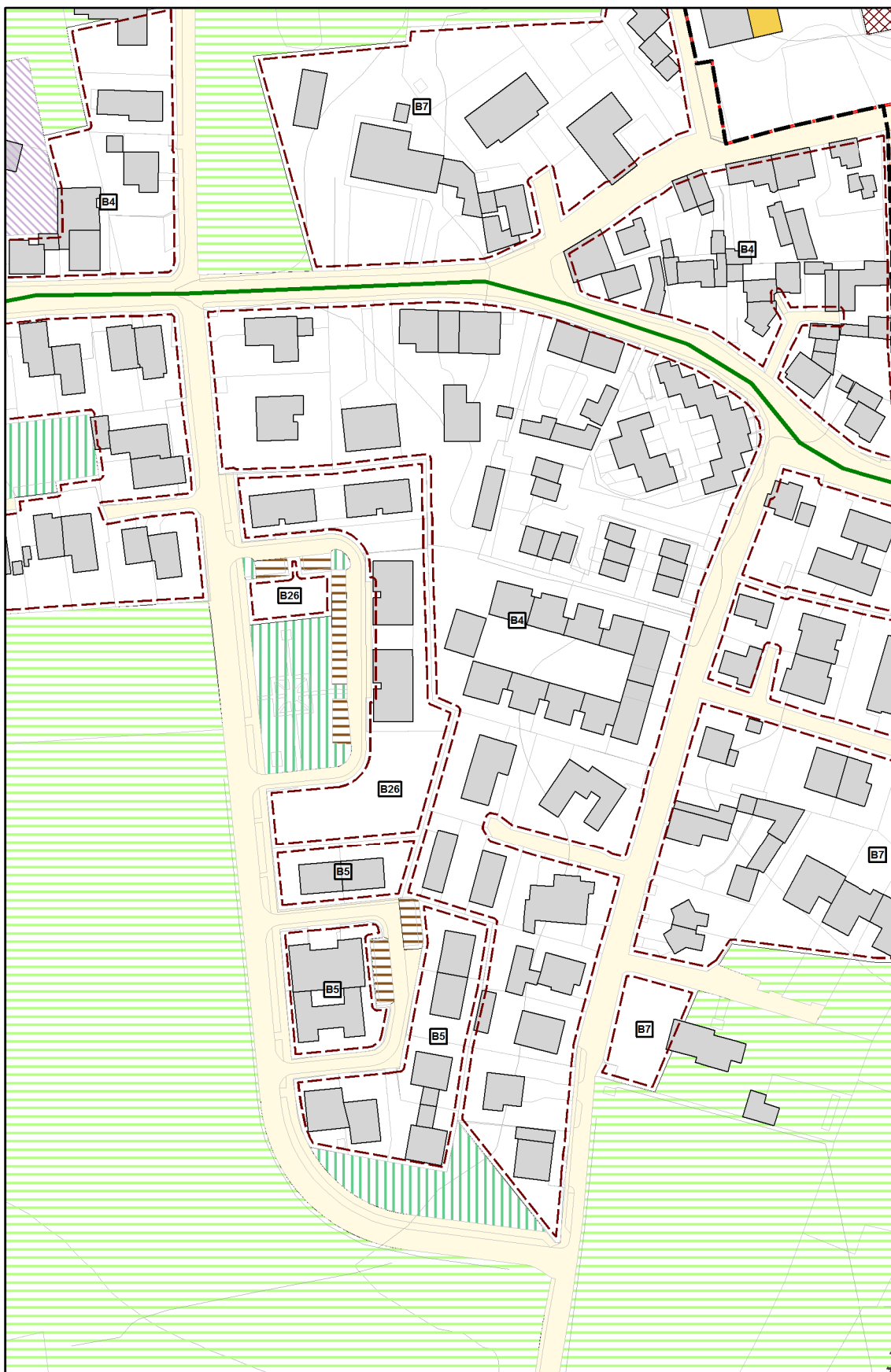
La porzione Nord, che si affaccia su via Tosato, viene riclassificata come nuova zona B26 ($U_f = 1 \text{ mq/mq}$ e $H_{\text{max}} = 9,5 \text{ m}$), in quanto sono presenti due lotti fondiari che risultano ancora ineditati e il cui completamento del disegno urbano previsto e dello sviluppo planivolumetrico non potrebbe essere realizzato se non vengono mantenuti anche i parametri, le deroghe alle distanze e gli allineamenti definiti dal piano. A tale fine si introduce all'art. 37 delle NTO la nuova zonizzazione B26 con il richiamo alla disciplina dello strumento urbanistico attuativo.

Le opere di urbanizzazione risultano collaudate e acquisite al patrimonio comunale o gravate da servitù di uso pubblico con atto 27475 RS del 16/07/2010.

Si riportano di seguito il PI vigente e la proposta di variante.



PI Vigente



Proposta di variante

Piano di Lottizzazione n. 201 – località Anconetta

Il piano di lottizzazione riguarda una porzione dell'originaria zona R/E 0,5/9 di PRG.

È stato approvato con delibera di CC n. 22 del 20/03/2003 e la convenzione attuativa è stata sottoscritta in data 21/07/2003. Con successiva deliberazione di Consiglio, la n. 72 del 30/11/2006, è stata approvata una variante che ha operato una ridistribuzione della capacità edificatoria dei lotti fondiari, senza andare ad incidere né sugli obblighi convenzionali già sottoscritti, né sulla tempistica di attuazione.

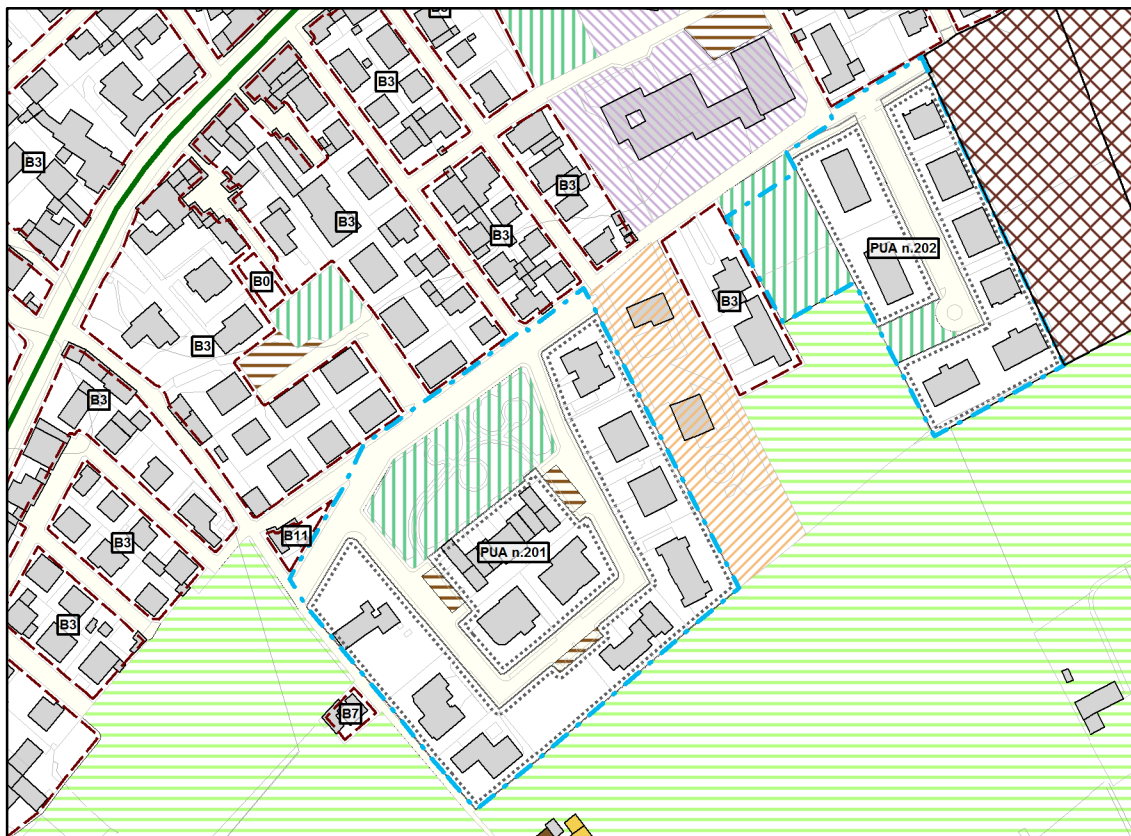
Il piano prevedeva la cessione della viabilità, dei marciapiedi e delle aree a verde e a parcheggio pubblico. Infine era prevista la realizzazione di un impianto di sollevamento e il collegamento della condotta delle acque meteoriche con la Roggia Caveggiara (come da progetto Studio Altieri di Thiene), opera a carico delle lottizzazioni nn. 201 - 202 – 216.

Il piano risulta pressoché completato, rimangono da realizzare due lotti fondiari.

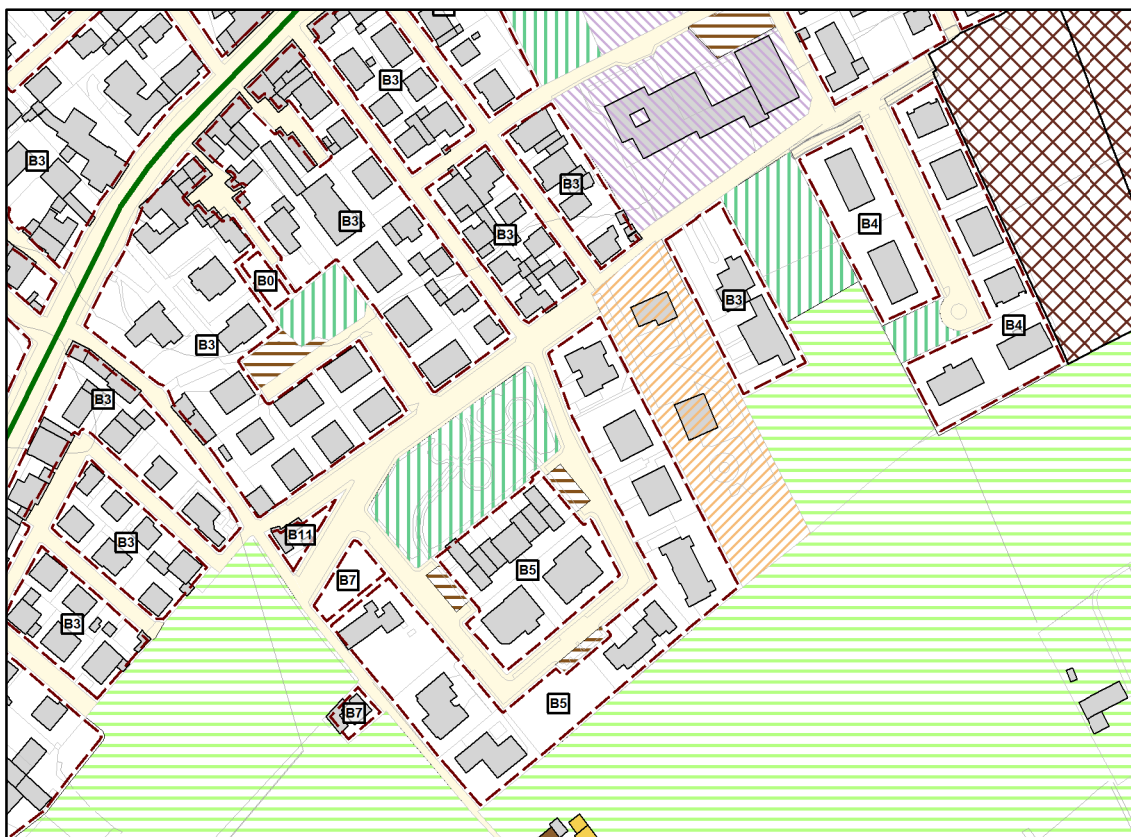
Dall'analisi delle previsioni di piano e della conseguente analisi dell'edificazione, l'indice di utilizzazione fondiaria è pari a 0,5 mq/mq. Valutando il parametro dell'altezza massima assegnata dal PRG all'area, pari a 9 ml, i lotti fondiari vengono riclassificati zona B5. Tale classificazione può essere assegnata anche ad uno dei lotti fondiari che risultano ancora inedificati rispettando i diritti edificatori previsti dal piano approvato. Per il secondo lotto, vista la capacità assegnata dal piano attuativo, si può attribuire la classificazione di zona B7 ($U_f = 0,35$ mq/mq e $H_{max} = 9$ m).

Le opere di urbanizzazione previste in cessione risultano collaudate e acquisite al patrimonio comunale con atto 26167 RS del 18/07/2008.

Si riportano di seguito il PI vigente e la proposta di variante.



PI Vigente



Proposta di variante

Piano di Lottizzazione n. 220 “Benaco” – località Laghetto

Il piano di lottizzazione riguarda una porzione dell'originaria zona R/E 0,25/9 di PRG.

È stato approvato con delibera di CC n. 36 del 07/10/2004 e la convenzione attuativa è stata sottoscritta in data 14/12/2004.

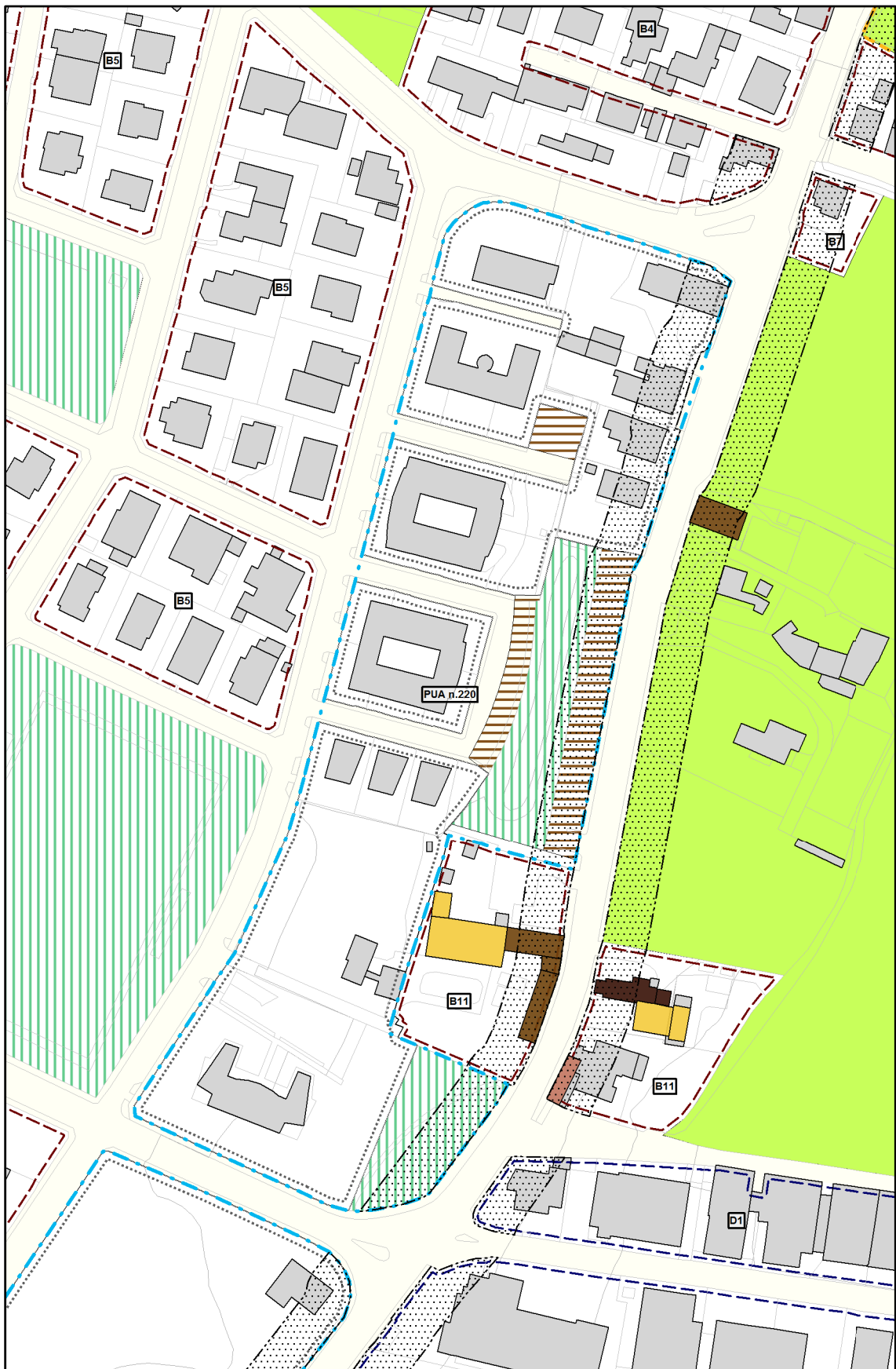
Il piano prevedeva la realizzazione di alcuni lotti fondiari, delle opere di urbanizzazione e del marciapiedi lungo Strada Marosticana. Inoltre prevedeva la cessione della viabilità, tranne quella pedonale di Via Lago di Zurigo che è gravata da servitù di uso pubblico, dei marciapiedi e delle aree a verde e parcheggio pubblico. Infine era previsto un vincolo di destinazione d'uso degli annessi rustici esistenti di Via Lago di Garda.

Il piano risulta completato.

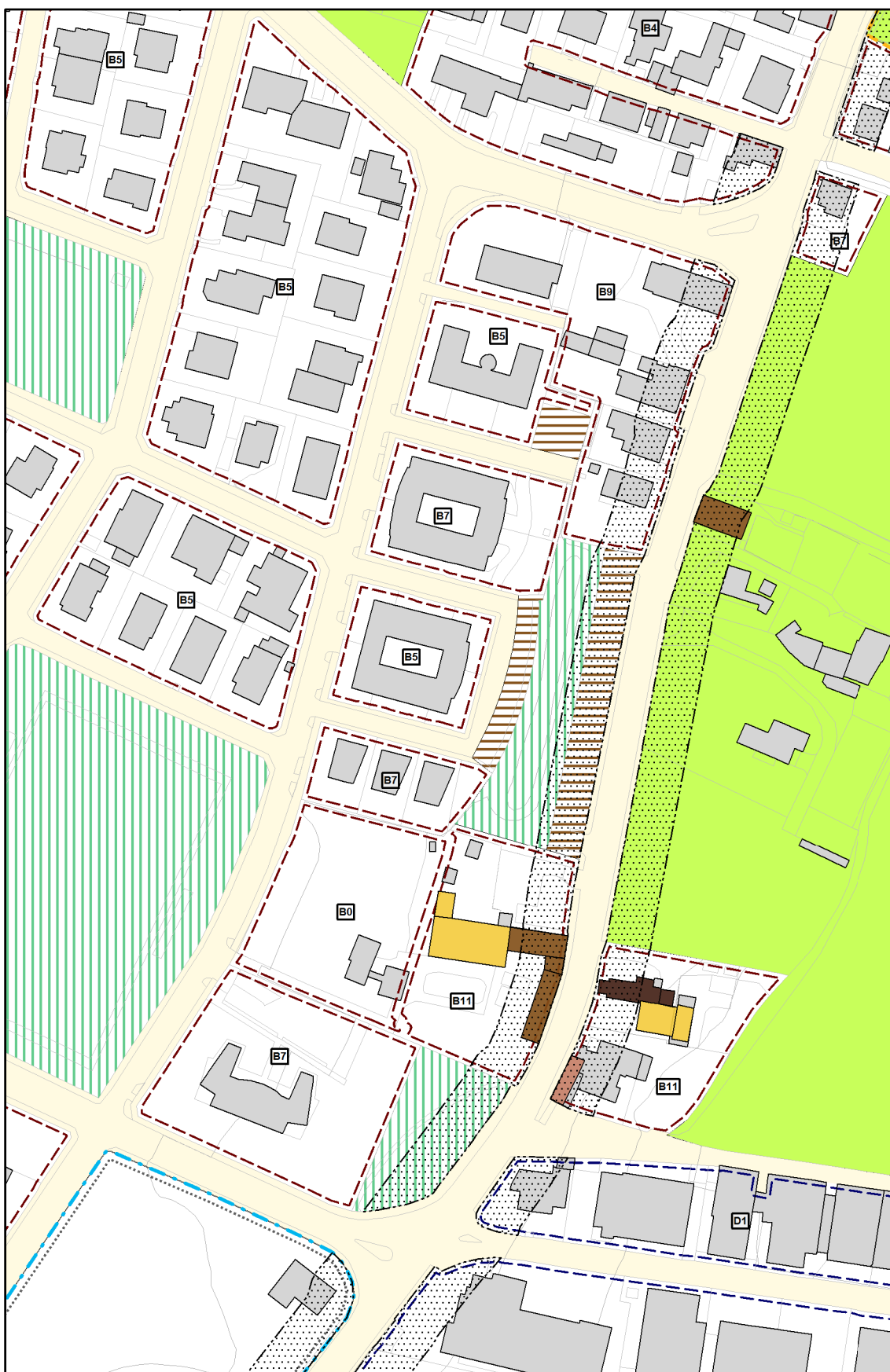
Dall'analisi delle previsioni di piano e della conseguente situazione della consistenza edilizia, sono riconoscibili varie tipologie di zona in funzione dell'indice di utilizzazione fondiaria e dell'altezza massima assegnata dal PRG all'area, pari a 9 ml. In particolare i lotti edificabili vengono classificati parte come zona B5 ($U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$ e $H_{\text{max}} = 9 \text{ m}$) e parte come zona B7 ($U_f = 0,35 \text{ mq/mq}$ e $H_{\text{max}} = 9 \text{ m}$). I lotti che risultavano già edificati al momento della redazione e approvazione del piano vengono classificati come zona B9 ($U_f = 0,35 \text{ mq/mq}$ e $H_{\text{max}} = 7,5 \text{ m}$). Il lotto che ha rinunciato alla capacità edificatoria e su cui grava il vincolo di destinazione d'uso degli annessi rustici esistenti viene classificato come zona B0.

Le opere di urbanizzazione risultano collaudate e acquisite al patrimonio comunale o gravate da servitù di uso pubblico con atto 27573 RS del 02/03/2011.

Si riportano di seguito il PI vigente e la proposta di variante.



PI Vigente



Proposta di variante

Piano di Lottizzazione n. 202 – località Anconetta

Il piano di lottizzazione riguarda una porzione dell'originaria zona R/E 0,5/12 di PRG.

È stato approvato con delibera di CC n. 38 del 27/03/2003 e convenzione attuativa sottoscritta in data 01/12/2006.

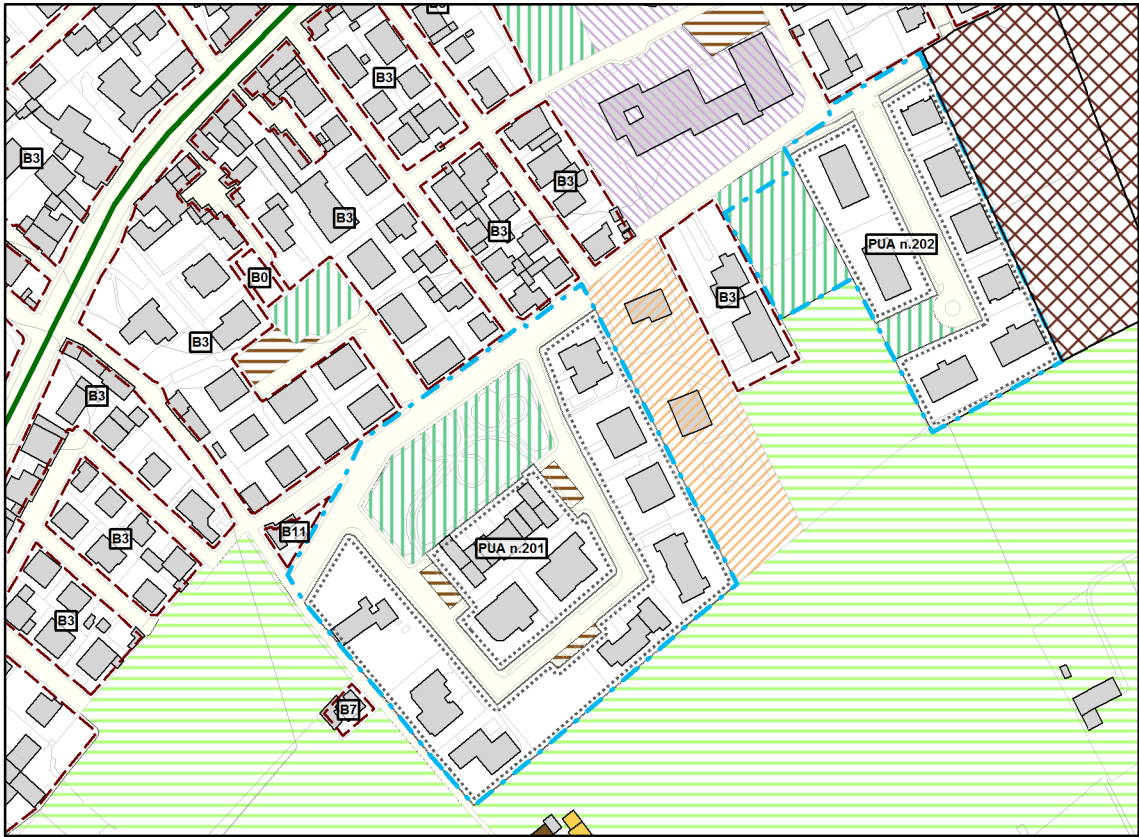
Il piano prevedeva la realizzazione di due lotti fondiari, delle opere di urbanizzazione primaria e degli allacci alle opere di urbanizzazione esistenti. Inoltre prevedeva la cessione della viabilità, dei marciapiedi e delle aree a verde e parcheggio pubblico. Infine era prevista la realizzazione di un impianto di sollevamento e il collegamento della condotta delle acque meteoriche con la Roggia Caveggiara (come da progetto Studio Altieri di Thiene), opera a carico delle lottizzazioni nn. 201 - 202 – 216.

Il piano risulta completato.

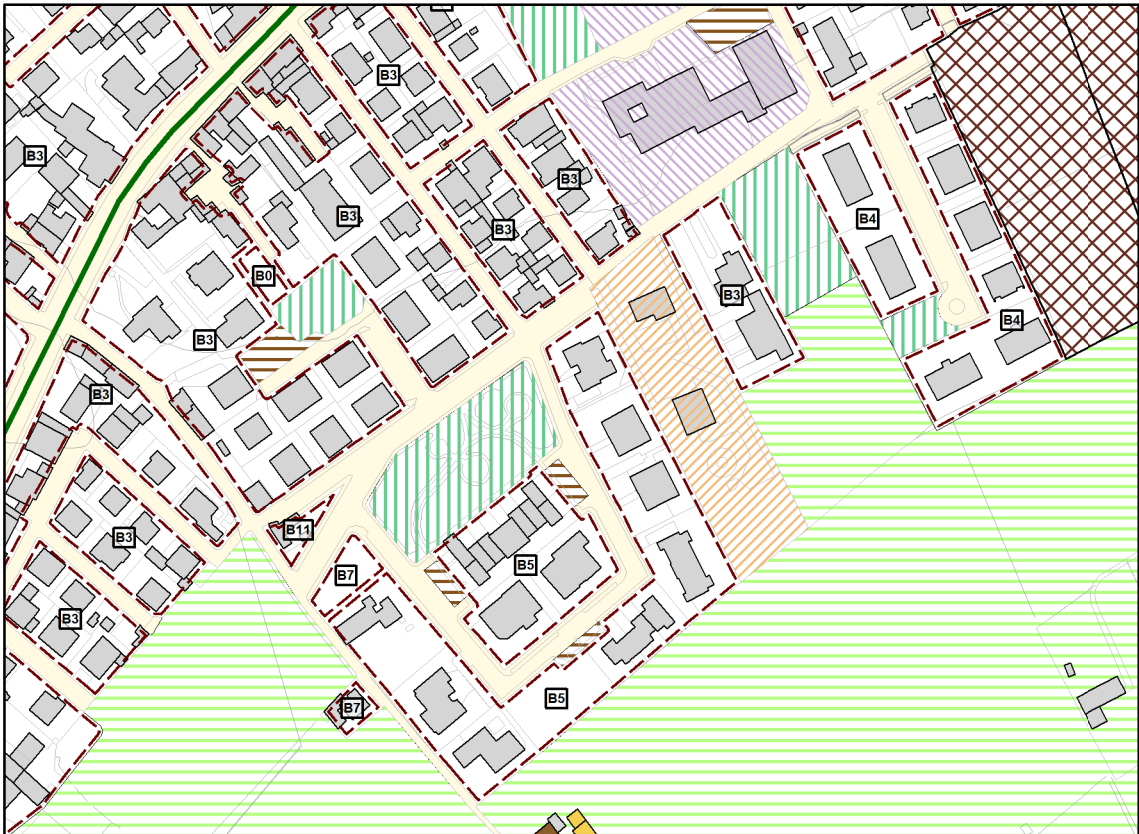
Dall'analisi delle previsioni di piano e della conseguente analisi dell'edificazione, l'indice di utilizzazione fondiaria è pari a 0,5 mq/mq. Valutando il parametro dell'altezza massima assegnato dal PRG all'area, pari a 12 ml, i lotti fondiari vengono riclassificati come zona B4.

Le opere di urbanizzazione previste in cessione risultano collaudate e acquisite al patrimonio comunale con atto 28177 RS del 11/05/2016.

Si riportano di seguito il PI vigente e la proposta di variante.



PI Vigente



Proposta di variante

Piano di Recupero n. 2/03 – via Boito

Il piano di recupero riguarda una porzione dell'originaria zona RA/RT 1 di PRG.

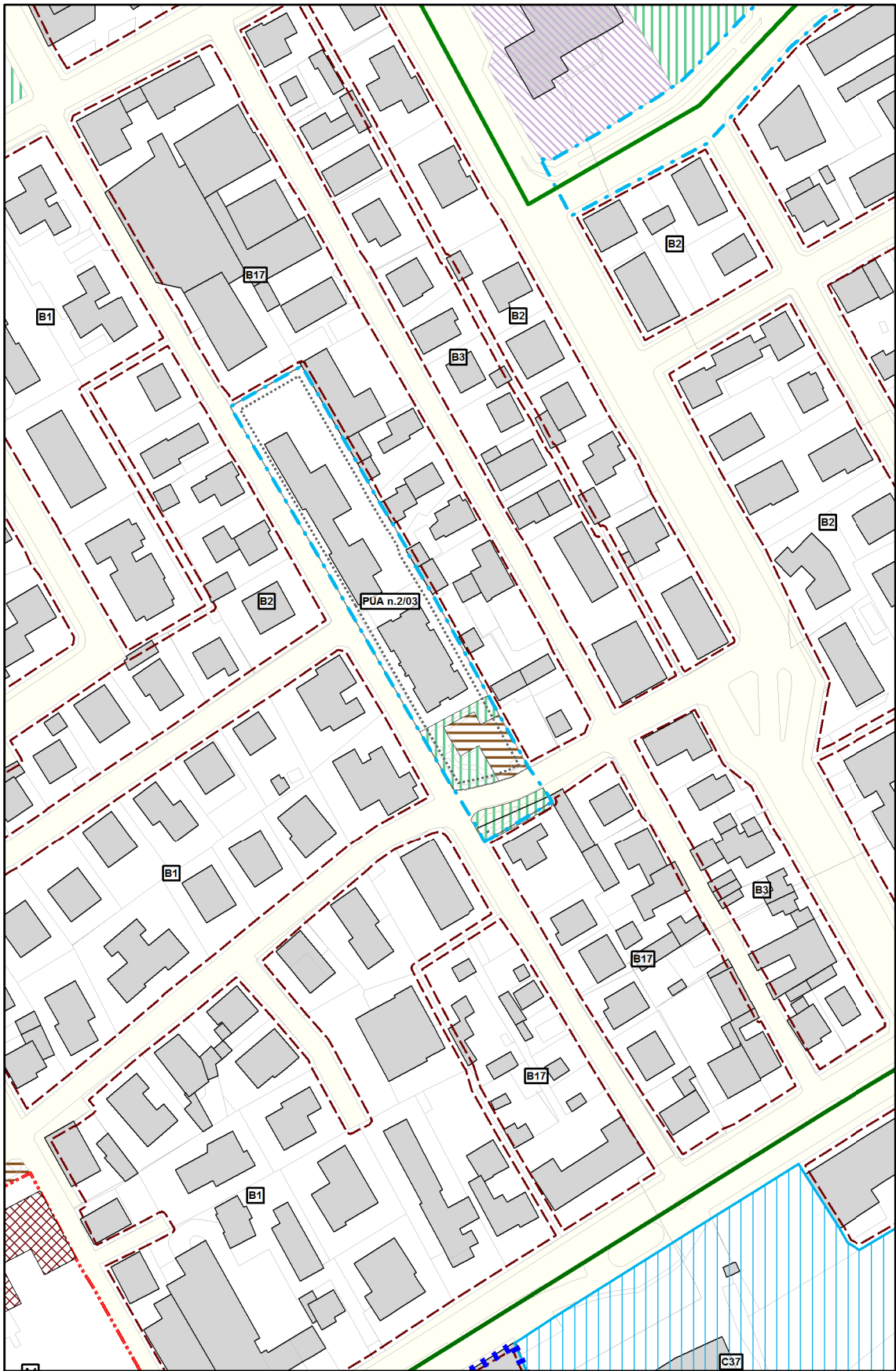
È stato approvato con delibera di CC n. 60 del 19/10/2006 e convenzione attuativa sottoscritta in data 18/12/2006.

Il piano prevedeva la realizzazione di un lotto fondiario, la realizzazione e cessione dell'area a verde pubblico, parcheggio pubblico e marciapiede pubblico, nonché la sistemazione dell'area a verde e marciapiede in Via Da Palestrina di fronte al piano di recupero. Infine è prevista la servitù di uso pubblico sul marciapiede lungo Via Boito in continuazione con quello pubblico, fatta salva la facoltà del Comune di richiederne in qualsiasi momento la cessione a titolo gratuito.

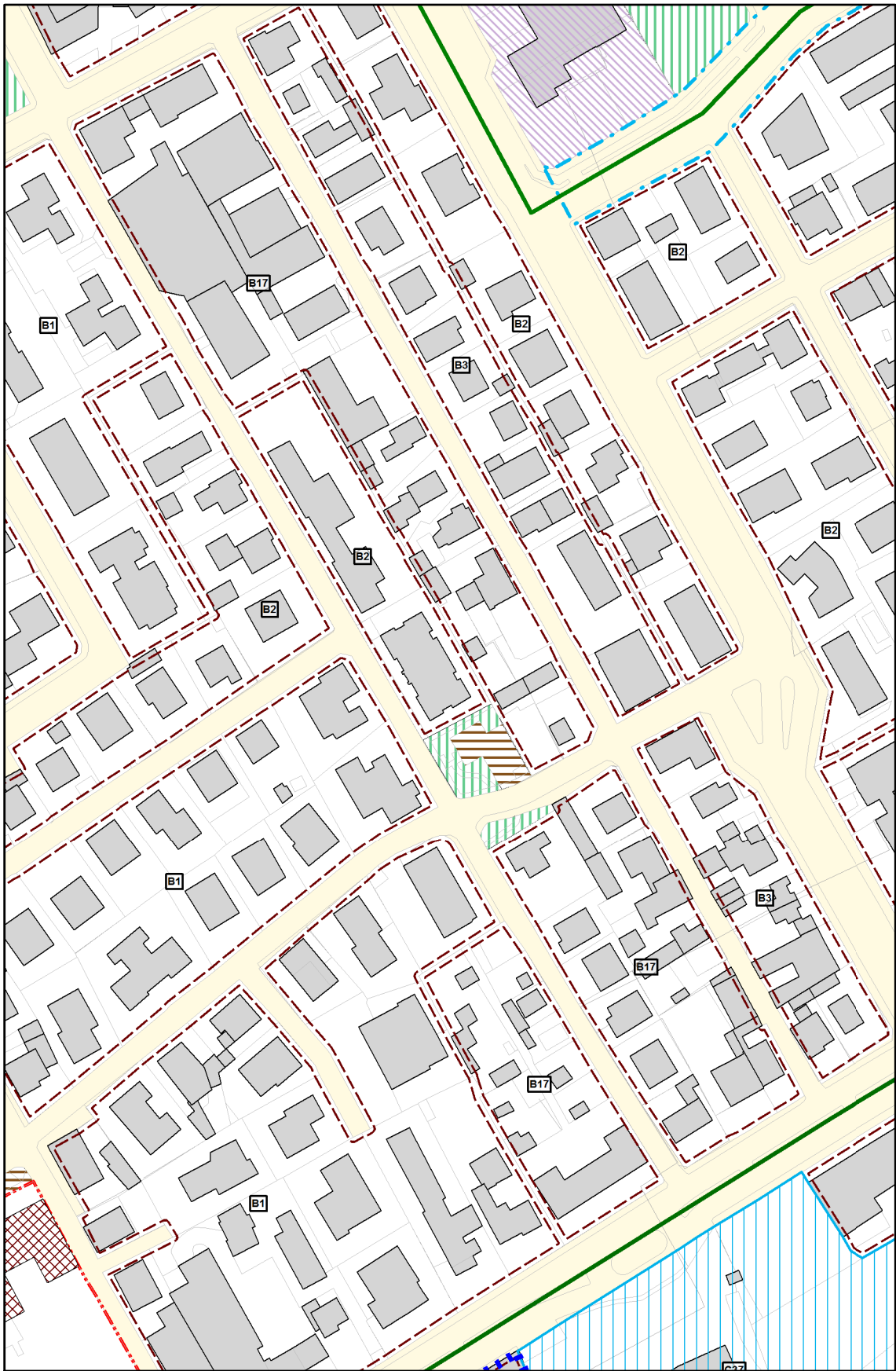
Dall'analisi delle previsioni di piano e della conseguente analisi dell'edificazione, l'indice di utilizzazione fondiaria è pari a 1 mq/mq. L'area di origine non aveva un parametro dell'altezza massima definito dal PRG, ma venne fissata dallo strumento urbanistico attuativo pari a 15 ml. Pertanto il lotto fondiario viene riclassificato come zona B2 ($U_f = 1$ mq/mq e $H_{max} = 15$ m).

Le opere di urbanizzazione risultano collaudate e acquisite al patrimonio comunale o gravate da servitù di uso pubblico con atto 28443 RS del 14/06/2018.

Si riportano di seguito il PI vigente e la proposta di variante.



PI Vigente



Proposta di variante

Piano di Lottizzazione di Poggio n. 1 (PAP 1) – via Cimitero di Poggio

Il piano di lottizzazione riguarda una porzione dell'originaria zona di PRG denominata PAP 1 Poggio - via al Cimitero.

È stato approvato con delibera di CC n. 50 del 06/12/2007 e delibera di GC n. 57 del 12/02/2008 di adeguamento alle prescrizioni. La convenzione attuativa è stata sottoscritta in data 26/02/2008.

Il piano prevedeva la realizzazione di due lotti fondiari, la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fatte salve alcune porzioni di aree a verde che venivano gravate da servitù di uso pubblico. Infine erano previste, quale impegno aggiuntivo fuori ambito, la progettazione e realizzazione del marciapiede dalla lottizzazione sino al cimitero di Poggio.

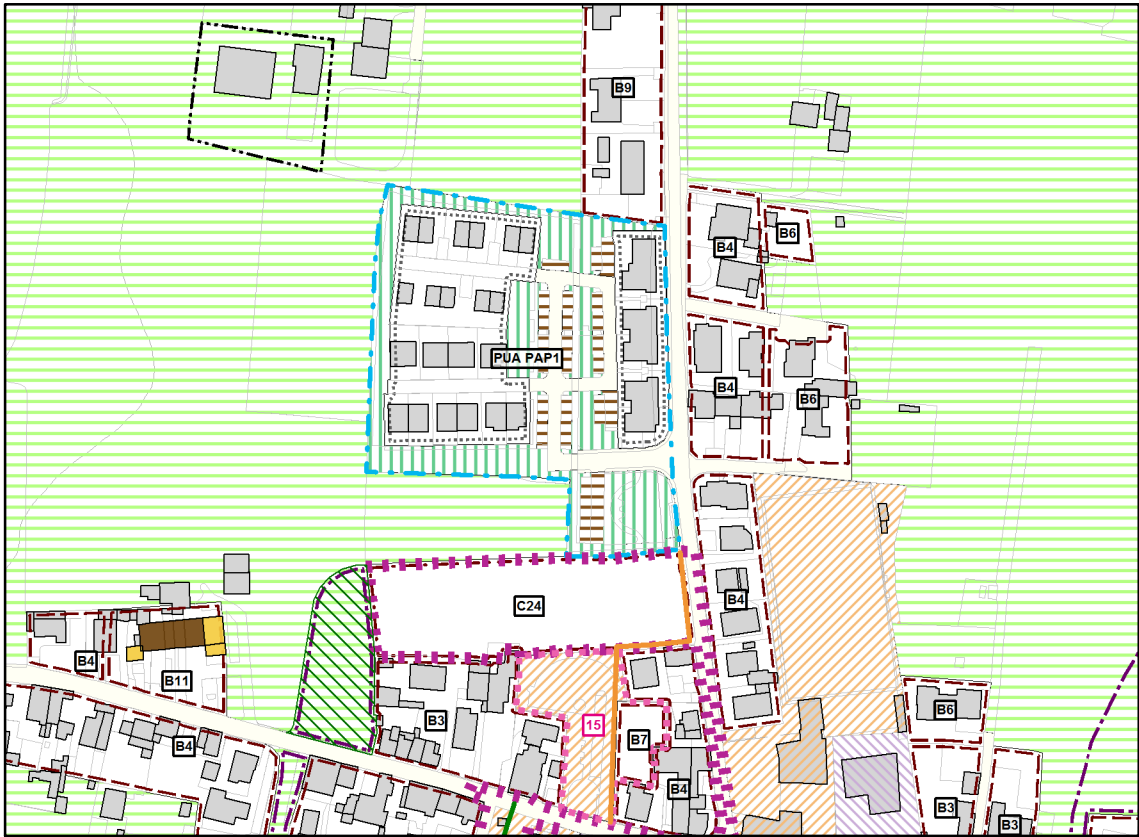
Il piano risulta completato.

Dall'analisi delle previsioni di piano e della conseguente analisi dell'edificazione, possono essere riconosciute due tipologie di zona:

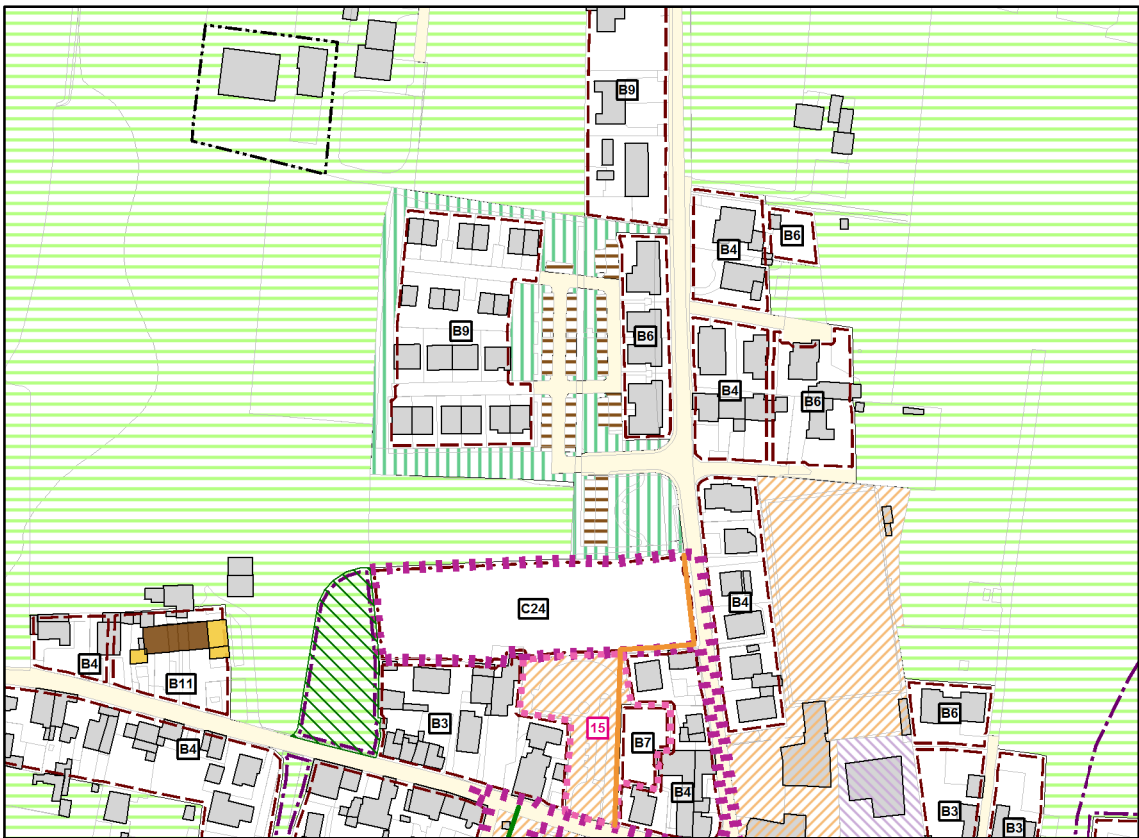
- La porzione a Ovest, interno alla lottizzazione, viene riclassificata zona B9 ($U_f = 0,35 \text{ mq/mq}$ e $H_{\text{max}} = 7,5 \text{ m}$).
- La porzione a Est, posta a margine della lottizzazione lungo via Cimitero di Poggio, viene riclassificata come zona B6 ($U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$ e $H_{\text{max}} = 7,5 \text{ m}$).

Le opere di urbanizzazione previste in cessione risultano collaudate e acquisite al patrimonio comunale con atto 27972 RS del 01/08/2014, le opere per le quali è previsto il vincolo di uso pubblico sono regolate secondo l'atto 27971 RS del 01/08/2014.

Si riportano di seguito il PI vigente e la proposta di variante.



PI Vigente



Proposta di variante

Piano di Lottizzazione di Casale n. 2 (PAC 2) – Cà Pizzolati

Il piano di lottizzazione riguarda una porzione dell'originaria zona di PRG denominata PAC2 di Strada dei Pizzolati a Casale.

È stato approvato con delibera di CC n. 34 del 21/04/2009 e la convenzione attuativa è stata sottoscritta in data 29/10/2009.

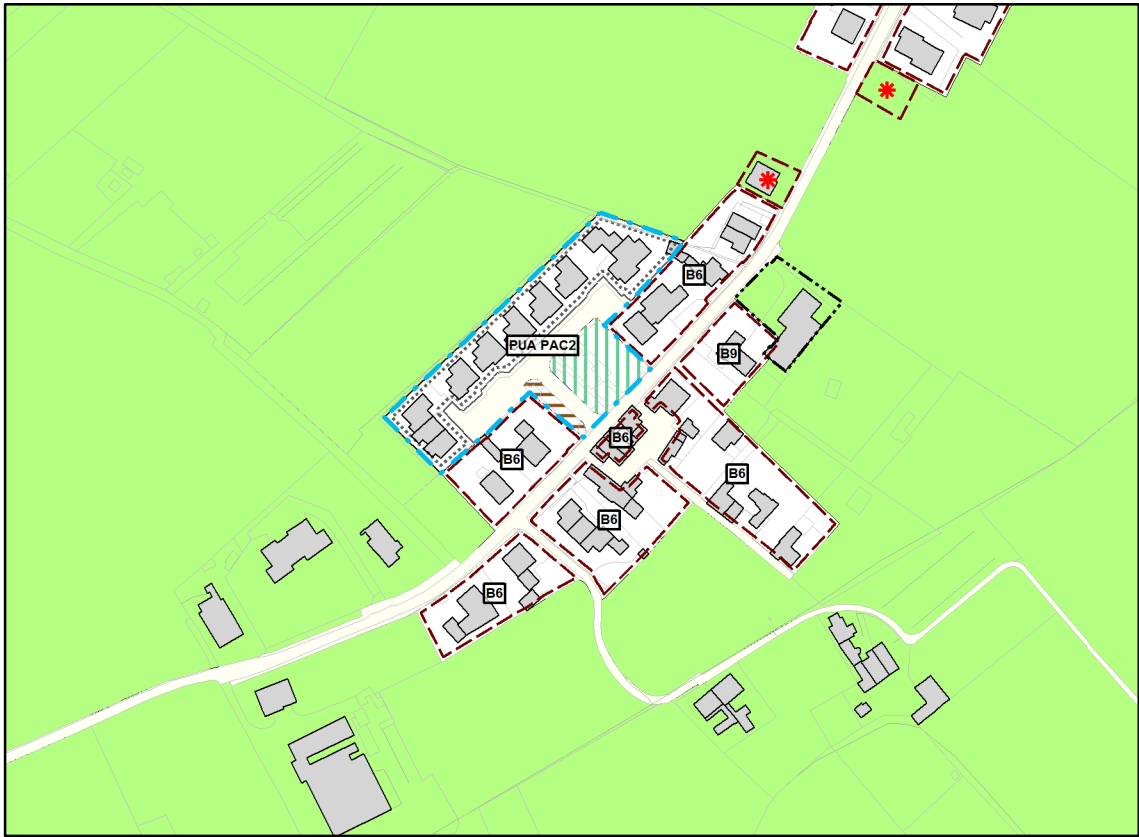
Il piano prevedeva la realizzazione di un lotto fondiario, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, la cessione delle strade, dei marciapiedi, del sedime dell'isola ecologica e del parcheggio sul lato sinistro della strada di accesso alla lottizzazione e la servitù di uso pubblico sull'area a verde e sul parcheggio lato destro della strada di accesso alla lottizzazione.

Il piano risulta completato.

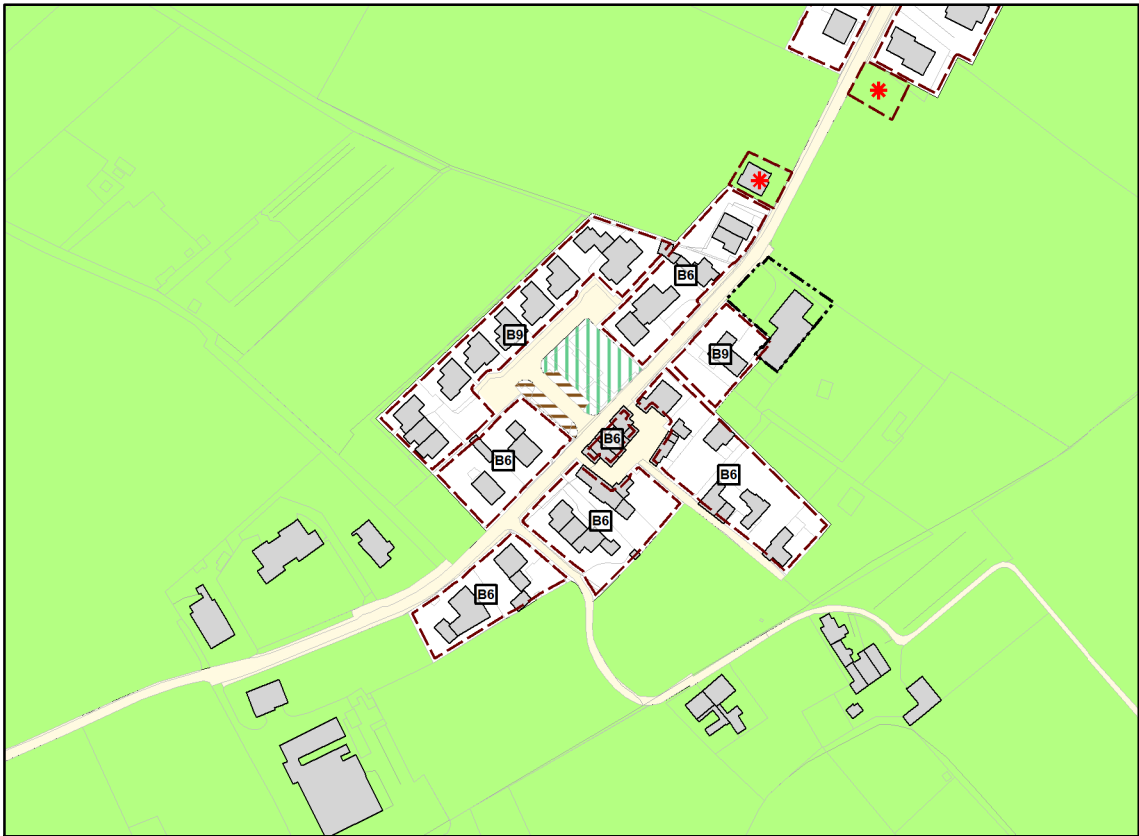
Dall'analisi delle previsioni di piano e della conseguente analisi dell'edificazione, l'indice di utilizzazione fondiaria è pari a 0,35 mq/mq. Valutando il parametro dell'altezza massima assegnato dal PRG all'area, pari a 7,5 ml, i lotti fondiari vengono riclassificati zona B9.

Le opere di urbanizzazione risultano collaudate e acquisite al patrimonio comunale o gravate da servitù di uso pubblico con atto 28119 RS del 27/10/2015.

Si riportano di seguito il PI vigente e la proposta di variante.



PI Vigente



Proposta di variante

Piano di Lottizzazione di Casale n. 3 (PAC 3) – Cà Tezza

Il piano di lottizzazione riguarda una porzione dell'originaria zona di PRG denominata PAC3 di Strada dei Pizzolati a Casale.

È stato approvato con delibera di CC n. 140 del 21/06/2013 e la convenzione attuativa è stata sottoscritta in data 07/11/2013. Con delibera di CC n. 263 del 07/12/2016 è stata approvata una variante, che ha previsto un'integrazione alla convenzione originaria, sottoscritta il 27/06/2017.

Il piano prevedeva la realizzazione di un lotto fondiario, la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria, strade, marciapiedi, sedime dell'isola ecologica, parcheggio e parco pubblico, la realizzazione e cessione di un bacino di laminazione. Infine era prevista la realizzazione di due attraversamenti pedonali, in parte fuori ambito, lungo Strada dei Pizzolati.

Con l'integrazione alla convenzione si è stabilito che l'area a parco pubblico e il bacino di laminazione rimarranno in proprietà privata e gravati da servitù di uso pubblico.

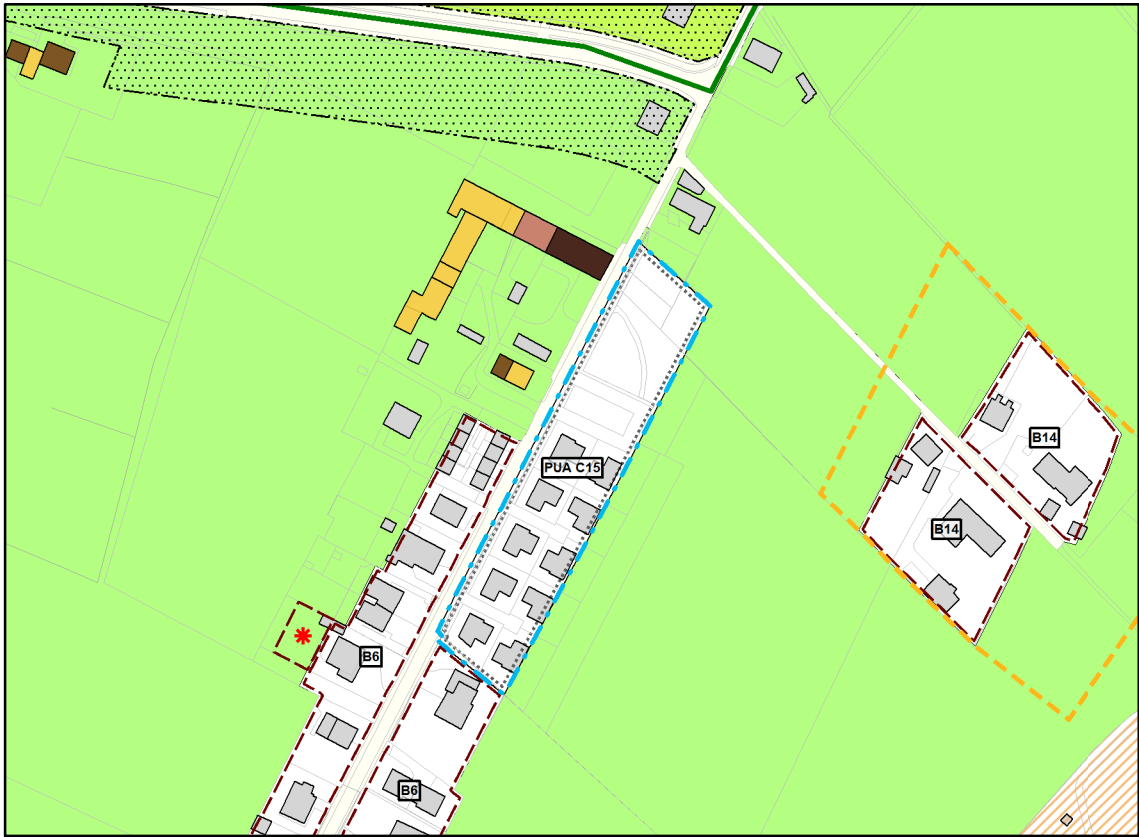
Il piano risulta completato, nonostante non abbia ancora terminato la propria validità.

Dall'analisi delle previsioni di piano e della conseguente analisi della consistenza edilizia, l'indice di utilizzazione fondiaria è pari a 0,35 mq/mq. Valutando il parametro dell'altezza massima assegnato dal PRG all'area, pari a 7,5 ml, il lotto fondiario viene riclassificato zona B9 ($U_f = 0,35 \text{ mq/mq}$ e $H_{\text{max}} = 7,5 \text{ m}$).

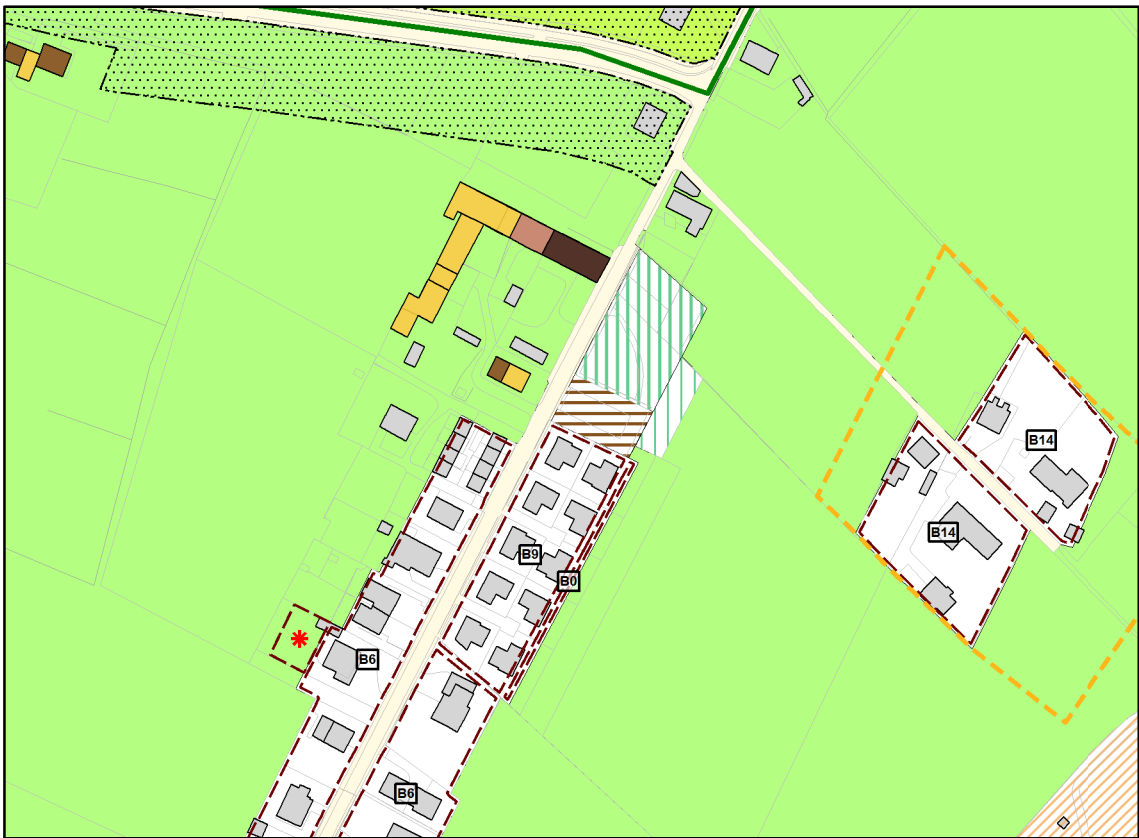
Per quanto riguarda la fascia fondiaria per la quale è prescritta la destinazione a verde privato si propone la riclassificazione quale zona B0.

Le opere di urbanizzazione risultano collaudate e acquisite al patrimonio comunale o gravate da servitù di uso pubblico con atto 10173 del 18/01/2019.

Si riportano di seguito il PI vigente e la proposta di variante.



PI Vigente



Proposta di variante

Piano Particolareggiato n. 4 “i Pomari” (ambito edificato del “PIRUEA Pomari”)

Il PP4 riguarda un'ampia porzione di territorio comunale, nota come zona Pomari.

Tale piano è stato approvato con delibera di Delibera GC n. 7743/834 del 9/04/1987, Delibera GRV n. 3776 del 30/06/1987 e Presa d'atto con delibera GC n. 2616 del 17/11/1987 e convenzione attuativa sottoscritta in data 28/09/1988.

Va evidenziato che a completamento delle opere rimaste inattuate del PP4 è stato redatto il “PIRUEA Pomari” nel quale sono individuate due tipologie di ambiti: una riferita all'edificato attuato secondo le previsioni del PP4 (A.E. “ambito edificato”), l'altra nella quale sono previsti i nuovi interventi (A.I. “ambito di intervento”).

Si procede pertanto alla riclassificazione dei soli ambiti individuati dal PIRUEA come A.E. “ambiti edificati”, in quanto il PIRUEA non risulta completato e rimangono ancora da attuare alcune opere di urbanizzazione.

Dall'analisi delle previsioni del PP4 e della conseguente analisi dell'edificazione, nel piano sono riconoscibili sia lotti residenziali che lotti a destinazione commerciale direzionale. Per quanto riguarda i lotti a destinazione residenziale si possono individuare tre tipologie di zona:

- zona B6 ($U_f = 0,5$ mq/mq e $H_{max} = 7,5$ m) per gli edifici lungo via A. Franchetti;
- zona B1 ($U_f = 1$ mq/mq e $H_{max} = 18$ m) per gli edifici lungo via E. Fermi e lungo via P. da Palestrina che non hanno spazi ad uso commerciale a piano terra;
- zona B18 ($U_f = 1$ mq/mq e $H_{max} = 18$ m) per gli edifici lungo via E. Fermi che hanno spazi commerciali a piano terra.

Per i lotti che presentano destinazione puramente commerciale/direzionale, si propone di classificarli in funzione delle altezze e delle diverse tipologie di strutture di vendita, ossia se sono compatibili le medie strutture di vendita (medio/piccole sino a 1500 mq) o le grandi strutture di vendita (superiori a 2500 mq):

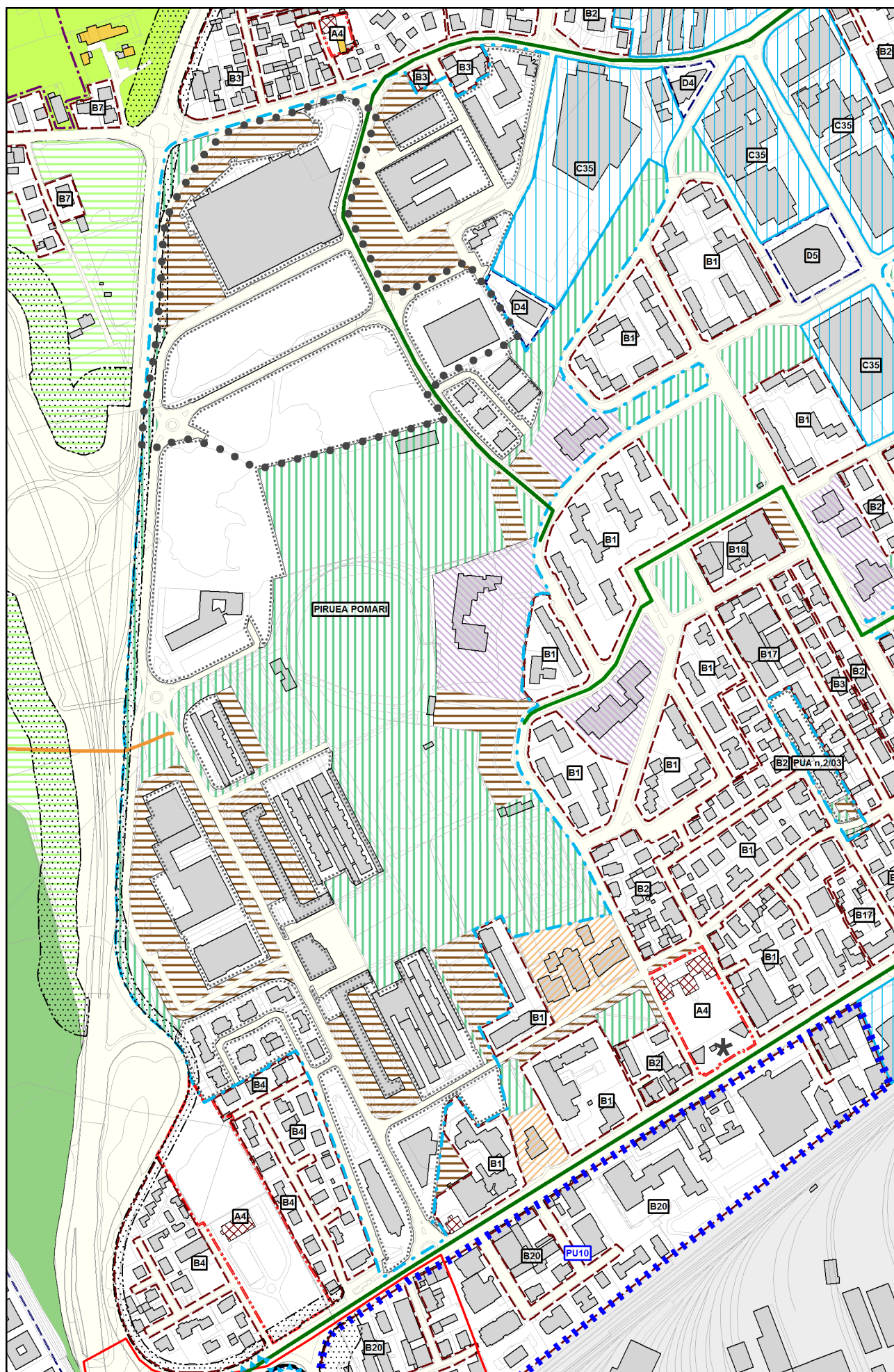
- zona D1 ($U_f = 0,8$ mq/mq e $H_{max} = 10$ m) per gli edifici lungo via Quasimodo e via Moneta, che consente esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 1500 mq;
- zona D3 ($U_f = 0,8$ mq/mq e $H_{max} = 15$ m) per gli edifici lungo via Pieropan, che consente esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 1500 mq;
- nuova zona D22 ($U_f = 0,8$ mq/mq e $H_{max} = 15$ m) per l'edificio lungo strada delle Cattane, che consente grandi strutture di vendita, superiori a 2500 mq.

Con la nuova ZTO D22, oltre ad ammettere la grande struttura di vendita, si prevede di consentire le destinazioni d'uso direzionali, artigianali di servizio, sale espositive e convegni, palestre e altre strutture sportive, motorie, riabilitative, nonché attività per lo spettacolo, l'intrattenimento e per il ristoro.

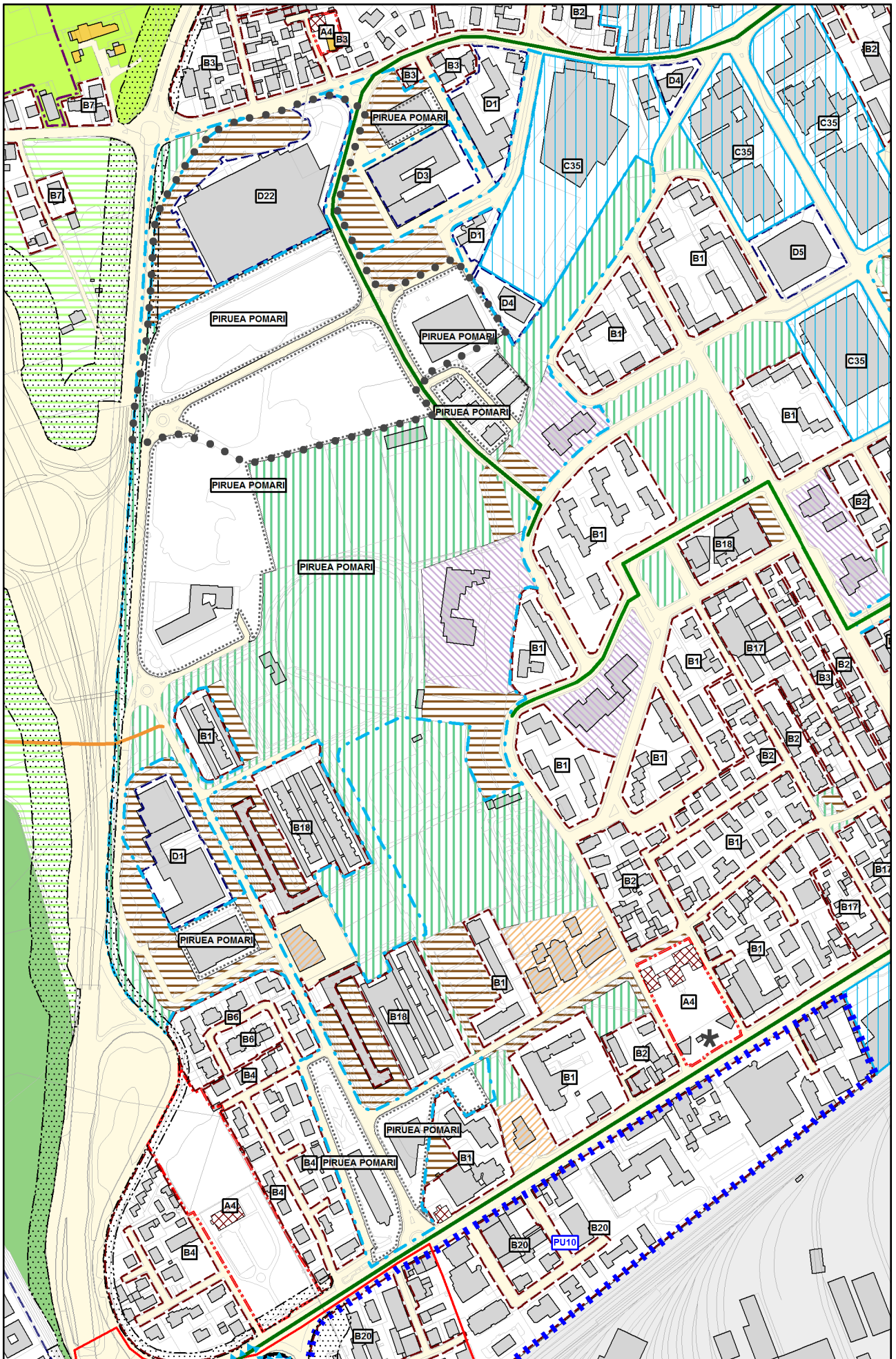
Infine, si propone la classificazione quale zona Fb per la sede della Confartigianato presente in viale Fermi.

Le opere di urbanizzazione afferenti al vecchio Piano particolareggiato n. 4 risultano collaudate, ma non ancora acquisite al patrimonio comunale.

Si riportano di seguito il PI vigente e la proposta di variante.



PI vigente



Proposta di variante

Piani per i quali si individuano le opere di urbanizzazione e gli ambiti fondiari

PUA C13 – Campedello

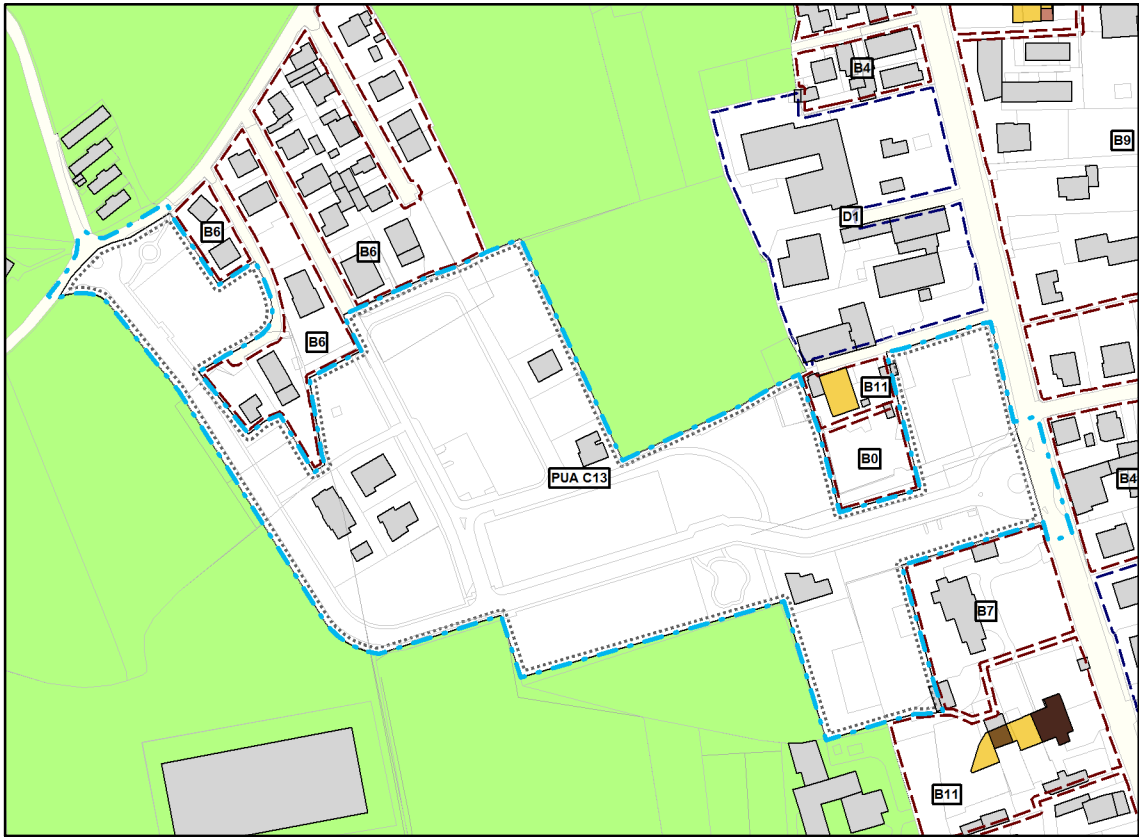
Il piano di lottizzazione riguarda una porzione delle zone di PRG denominate PAC 2 e PAC3 di Campedello.

È stato approvato con delibera di CC n. 50 del 20/03/2013 e la convenzione attuativa è stata sottoscritta in data 15/07/2014. Con delibera di CC n. 126 del 05/09/2018 è stata inoltre approvata una variante, che ha previsto un'integrazione alla convenzione originaria, sottoscritta il 21/11/2019.

Il piano prevede la realizzazione di alcuni lotti fondiari, la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria (strade, marciapiedi, parcheggi, verde di arredo, parco pubblico e isola ecologica) e la realizzazione di una piazza fronte viale Riviera Berica.

Le opere di urbanizzazione risultano già realizzate e l'edificazione privata è in corso di attuazione. Si propone, pertanto, di individuare la nuova viabilità e le aree a verde e parcheggio così come già realizzate.

Si riportano di seguito il PI vigente e la proposta di variante.



PI Vigente



Proposta di variante

PUA C14 – Campedello

Il piano di lottizzazione riguarda una porzione dell'originaria zona di PRG denominata PAC4 Campedello - Pergoletta.

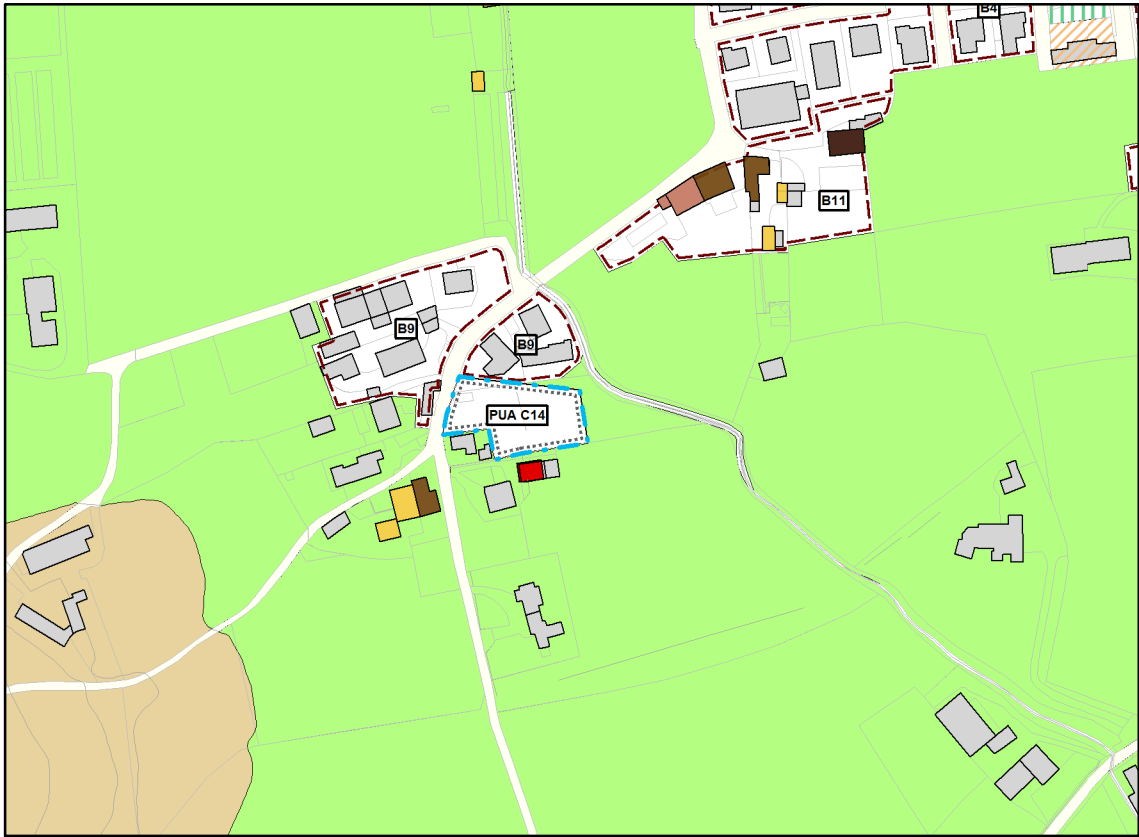
È stato approvato con delibera di GC n. 6 del 19/01/2016 e la convenzione attuativa è stata sottoscritta in data 06/02/2018.

Il piano prevede la realizzazione di un lotto fondiario, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, con previsione di cessione di viabilità e marciapiedi e servitù di uso pubblico sull'area a verde.

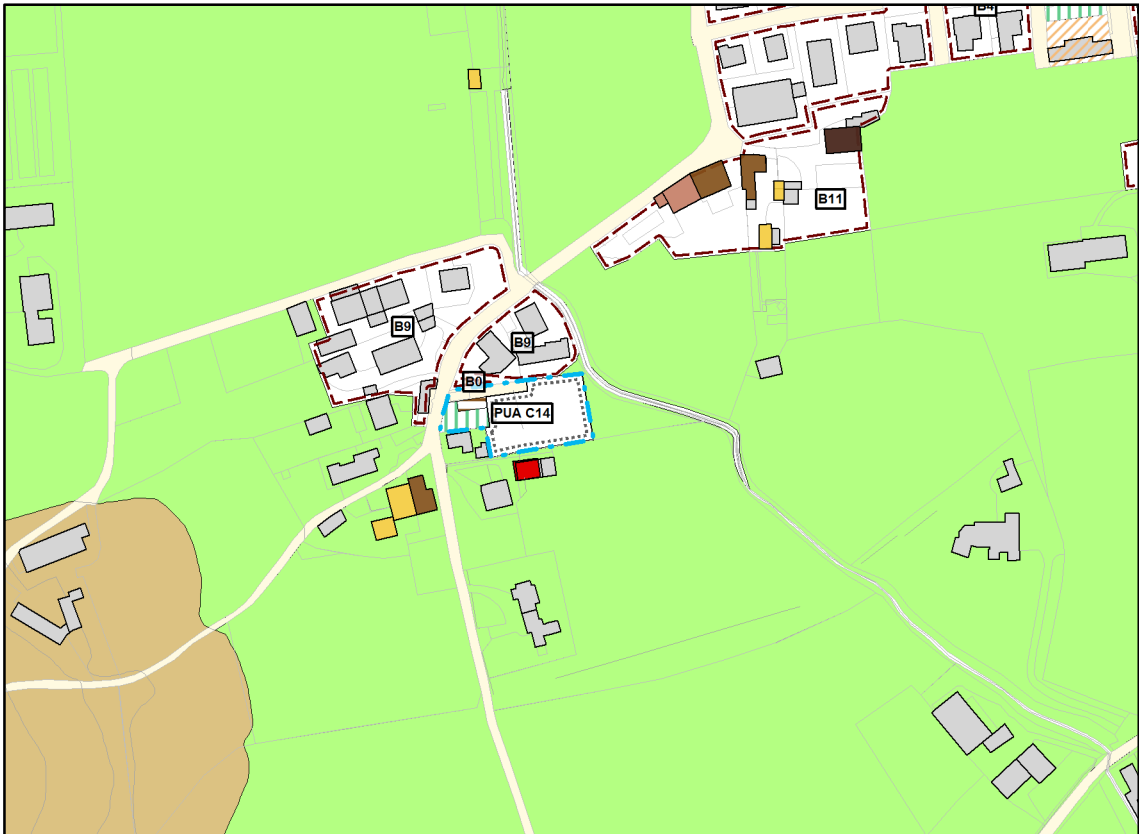
Le opere di urbanizzazione risultano già realizzate e l'edificazione privata è in corso di attuazione. Si propone, pertanto, di individuare la strada di lottizzazione e le aree a verde e parcheggio così come già realizzate.

A seguito della modifica del perimetro si propone di riclassificare come zona B0 la porzione di ambito che risulta esclusa dal piano di lottizzazione .

Si riportano di seguito il PI vigente e la proposta di variante.



PI Vigente



Proposta di variante

PUA C10 – Strada Parolina

Il piano di lottizzazione riguarda la porzione di PI soggetta a piano attuativo denominata zona C10 sita a Bertesinella in strada Parolina.

È stato approvato con delibera di CC n. 42 del 15/03/2016 e la convenzione attuativa è stata sottoscritta in data 15/07/2016.

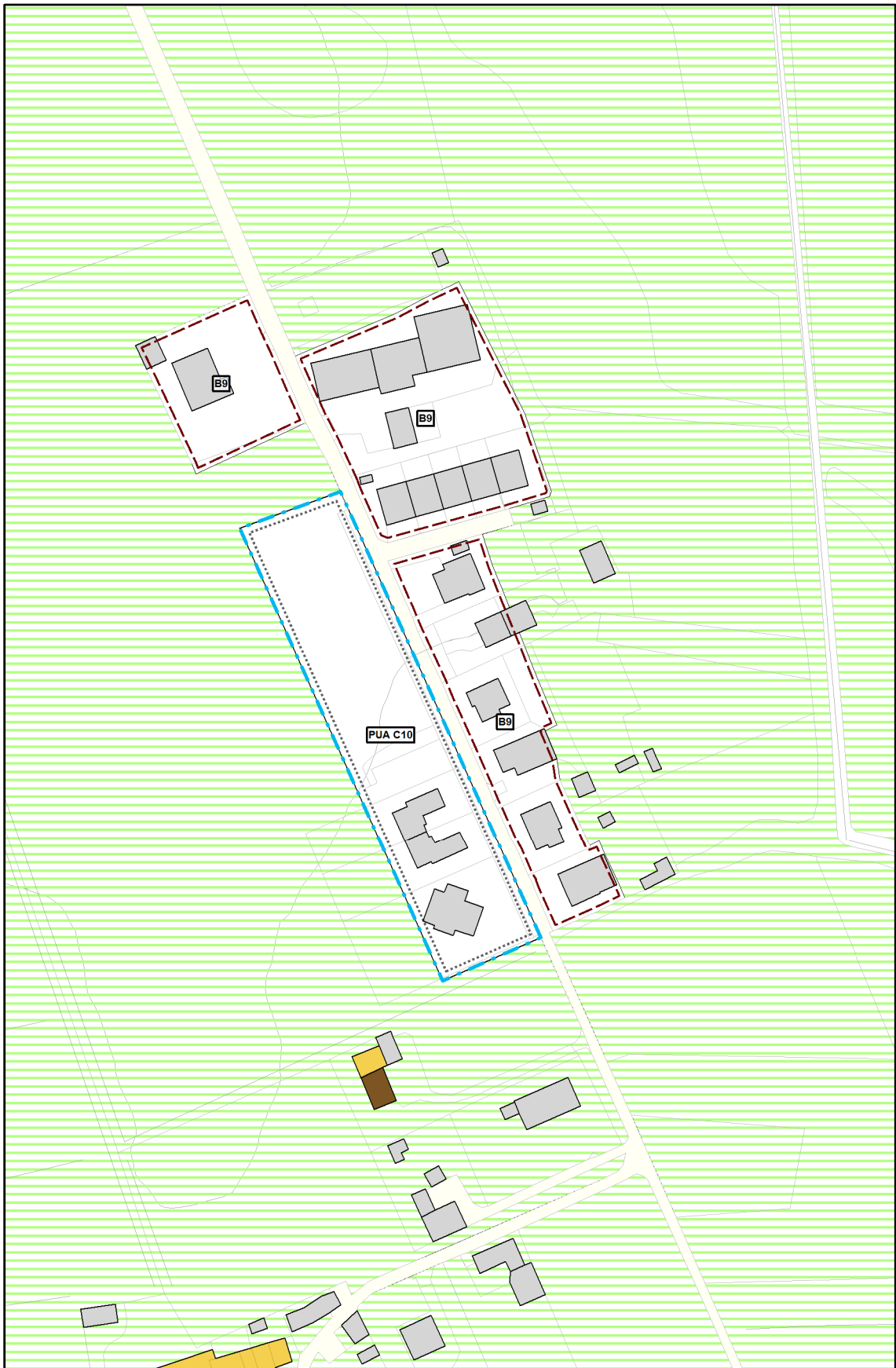
Il piano prevede la realizzazione di due lotti fondiari, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, con previsione di cessione di viabilità e parcheggio pubblico e servitù di uso pubblico sull'area a verde, la realizzazione di un bacino di laminazione, che rimarrà in proprietà privata, con vincolo di inedificabilità assoluta e obbligo di conservazione della destinazione come opera di drenaggio idraulico.

Data la ridotta sezione di Strada Parolina e la pericolosità dell'immissione in Strada di Bertesina, la ditta lottizzante si è impegnata a realizzare l'allargamento della sezione stradale per tutto il fronte prospiciente il piano, oltre che nel tratto di congiunzione dell'area d'intervento con la proprietà limitrofa a Nord. Inoltre si è impegnata a sistemare l'innesto tra Strada di Bertesina e Strada Parolina.

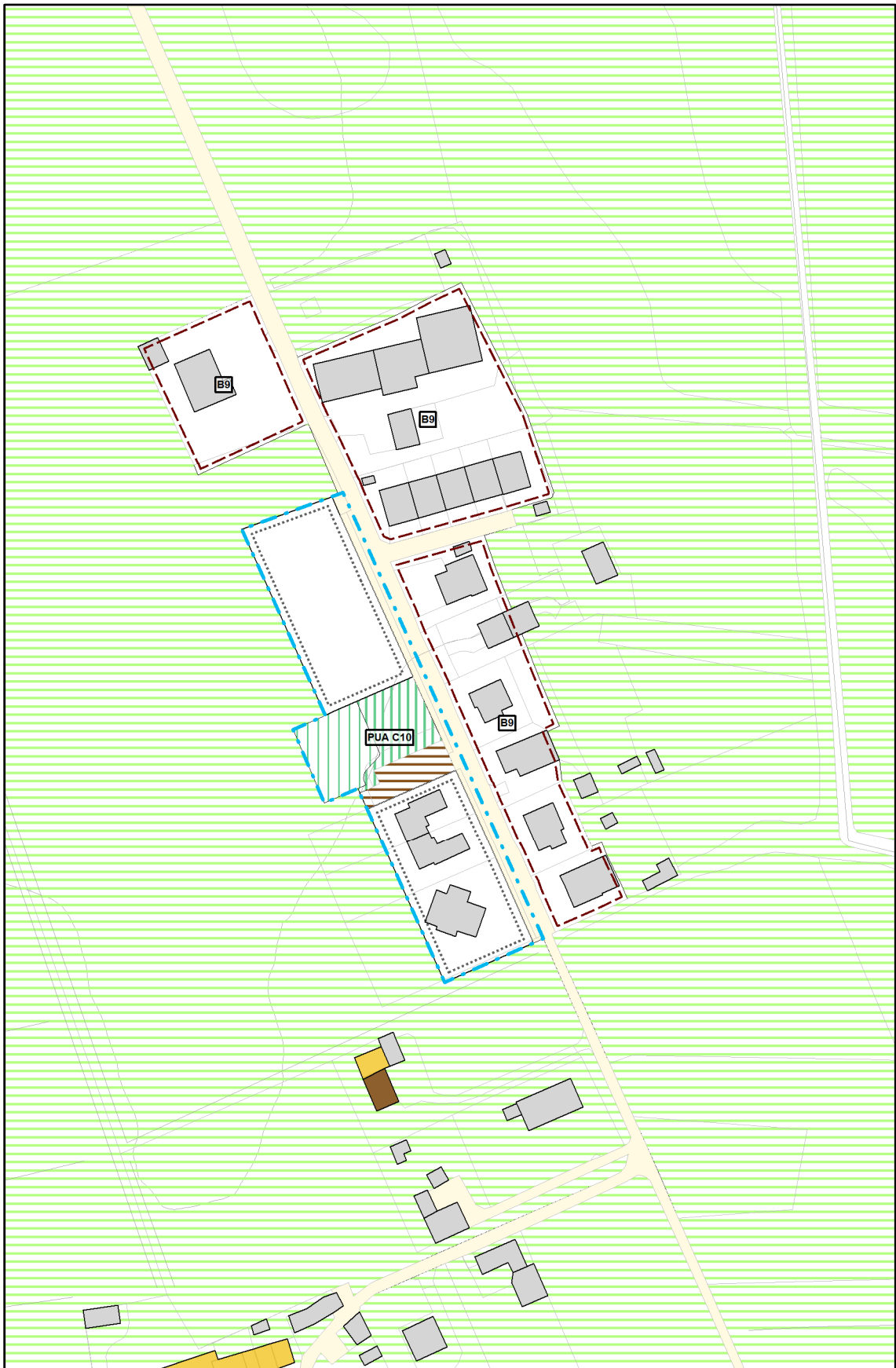
Le opere di urbanizzazione risultano già realizzate e l'edificazione privata è in corso di attuazione. Si propone, pertanto, di individuare la strada di lottizzazione e le aree a verde e parcheggio così come già realizzate.

Si registra una modifica del perimetro originario della zona al fine della realizzazione del bacino di laminazione.

Si riportano di seguito il PI vigente e la proposta di variante.



PI Vigente



Proposta di variante

PUA C26 – San Pietro Intrigogna

Il piano di lottizzazione riguarda una porzione dell'originaria zona di PRG denominata PASP 2 di San Pietro Intrigogna.

È stato approvato con delibera di CC n. 7 del 19/01/2016 e la convenzione attuativa è stata sottoscritta in data 16/03/2016.

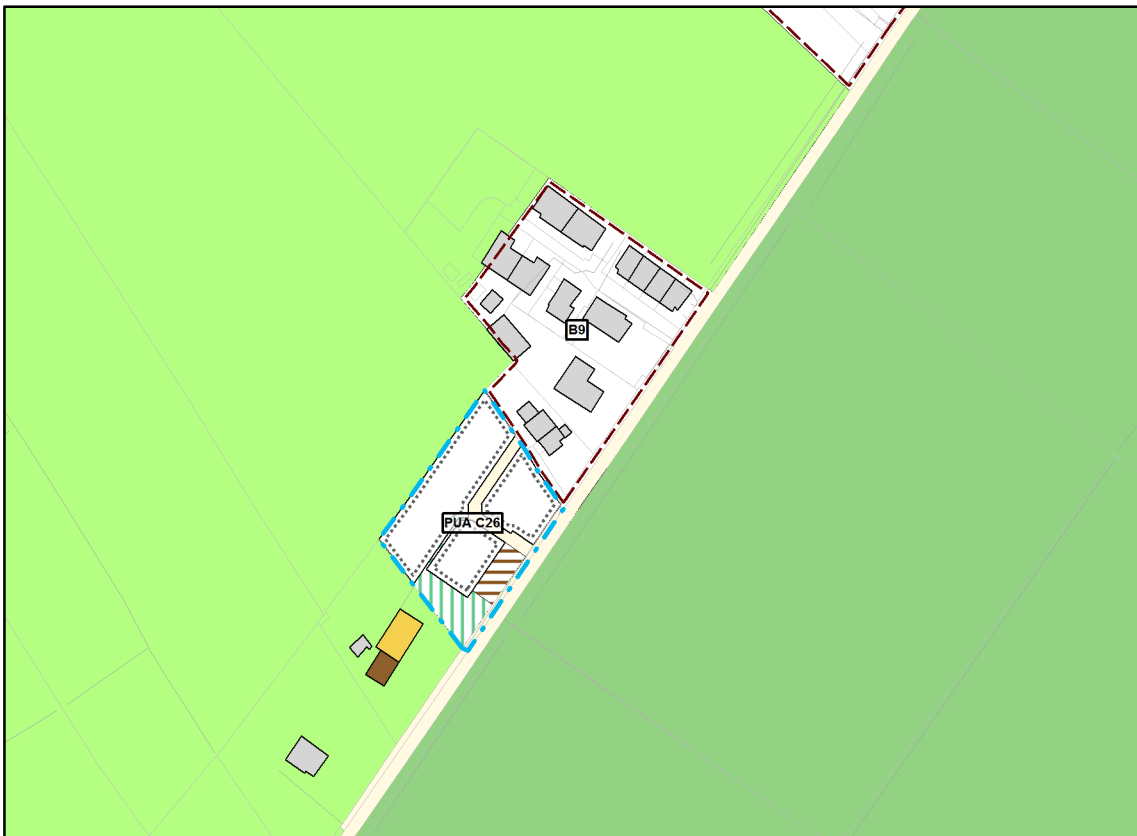
Il piano prevede la realizzazione di tre lotti fondiari, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, con previsione di cessione per il parcheggio pubblico e la relativa viabilità di accesso e servitù di uso pubblico sull'area a verde e sulla viabilità di accesso ai lotti fondiari, nonché la realizzazione di un bacino di laminazione, che rimarrà in proprietà privata, con vincolo di inedificabilità assoluta e obbligo di conservazione della destinazione come opera di drenaggio idraulico.

Le opere di urbanizzazione risultano già realizzate. Si propone, pertanto, di individuare la strada di lottizzazione e le aree a verde e parcheggio così come già realizzate.

Si riportano di seguito il PI vigente e la proposta di variante.



PI Vigente



Proposta di variante

Piani per i quali vengono rivisti gli ambiti fondiari e le opere di urbanizzazione sulla base delle funzioni approvate

Piano Urbanistico Attuativo “Granatieri di Sardegna”

Il piano urbanistico attuativo riguarda la zona di PRG denominata CA/E 0,8/15 di via Granatieri di Sardegna.

È stato approvato con delibera di CC n. 30 del 16/06/2005 e la convenzione attuativa è stata sottoscritta in data 18/12/2006.

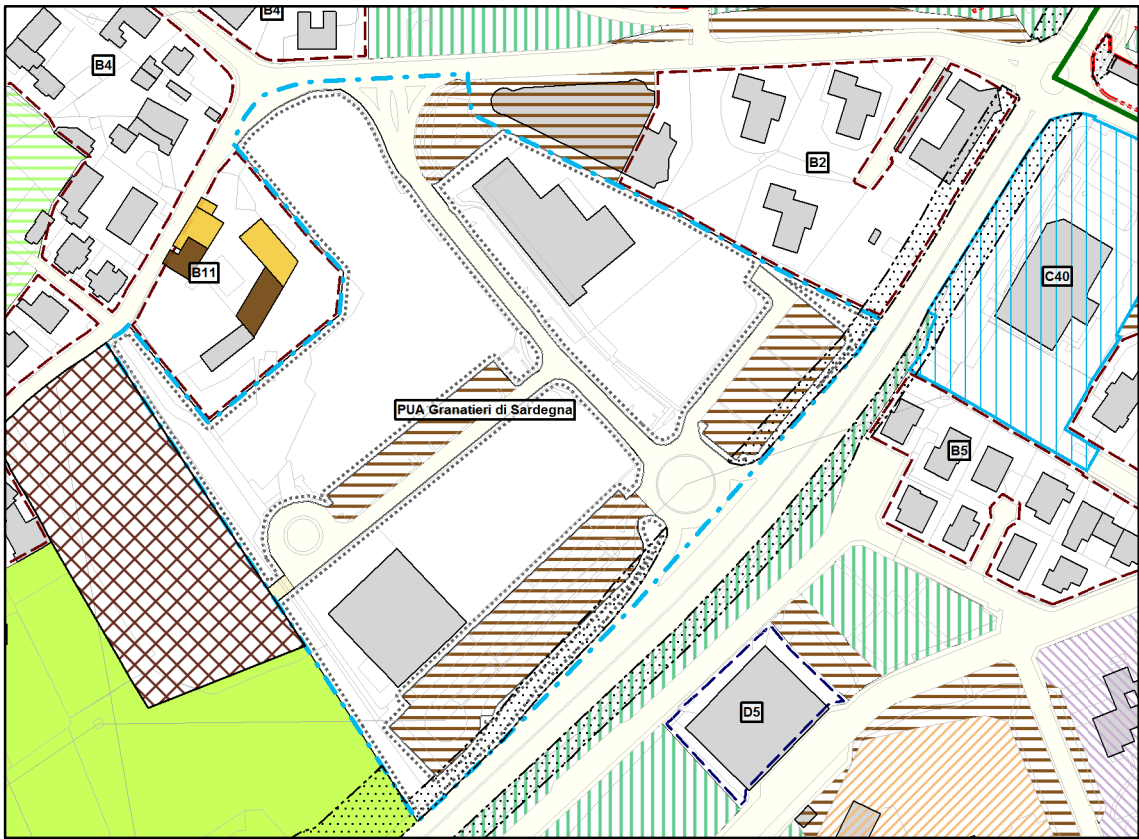
Il piano prevede la realizzazione di tre lotti fondiari a destinazione economico-produttiva, la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria (strade, marciapiedi, parcheggi, verde di arredo, parco pubblico e isola ecologica).

Riprendendo il piano, al fine di valutarne l'eventuale consolidamento, avendo esaurito la propria valenza temporale, si è rilevato che le opere di urbanizzazione non sono state completamente e correttamente individuate. Infatti, non risultano le aree a verde pubblico e l'area a parcheggio lungo via Divisione Acqui.

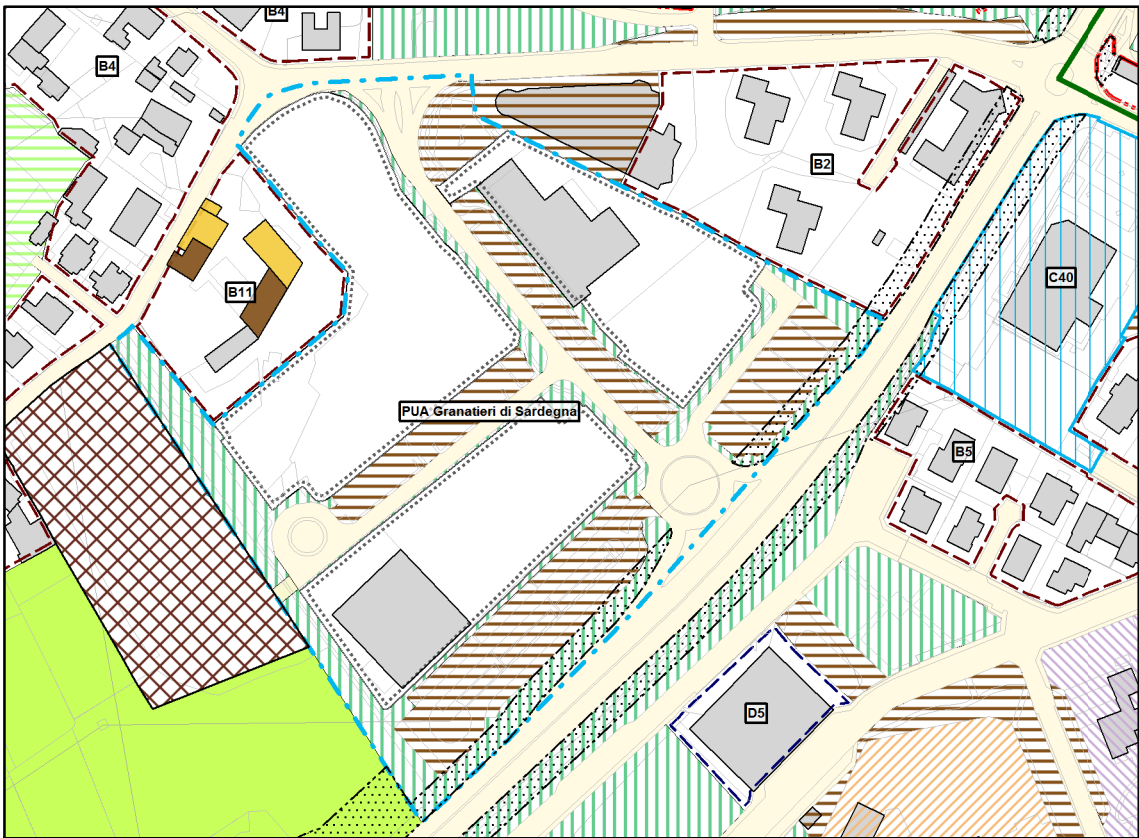
Si procede, pertanto, con la ridefinizione della zonizzazione, andando a individuare correttamente gli ambiti.

Non risulta possibile, invece, il completo consolidamento assegnando la zonizzazione di completamento, in quanto non sono rispettati i parametri minimi di cui all'art. 2 del DM 1444/1968.

Si riportano di seguito il PI vigente e la proposta di variante.



PI Vigente



Proposta di variante

Piano Urbanistico Attuativo n.215 in località Vicenza Est

Il piano urbanistico attuativo riguarda la zona di PRG denominata parte CA/E 0,8/15 e parte AICA/E posta tra viale della Serenissima e via Scolari a Vicenza Est.

È stato approvato con delibera di CC n. 68 del 20/11/2008 e la convenzione attuativa è stata sottoscritta in data 15/12/2009.

Il piano prevede la realizzazione di due lotti fondiari a destinazione economico-produttiva, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria con cessione della viabilità e servitù di uso pubblico sulle aree a parcheggio.

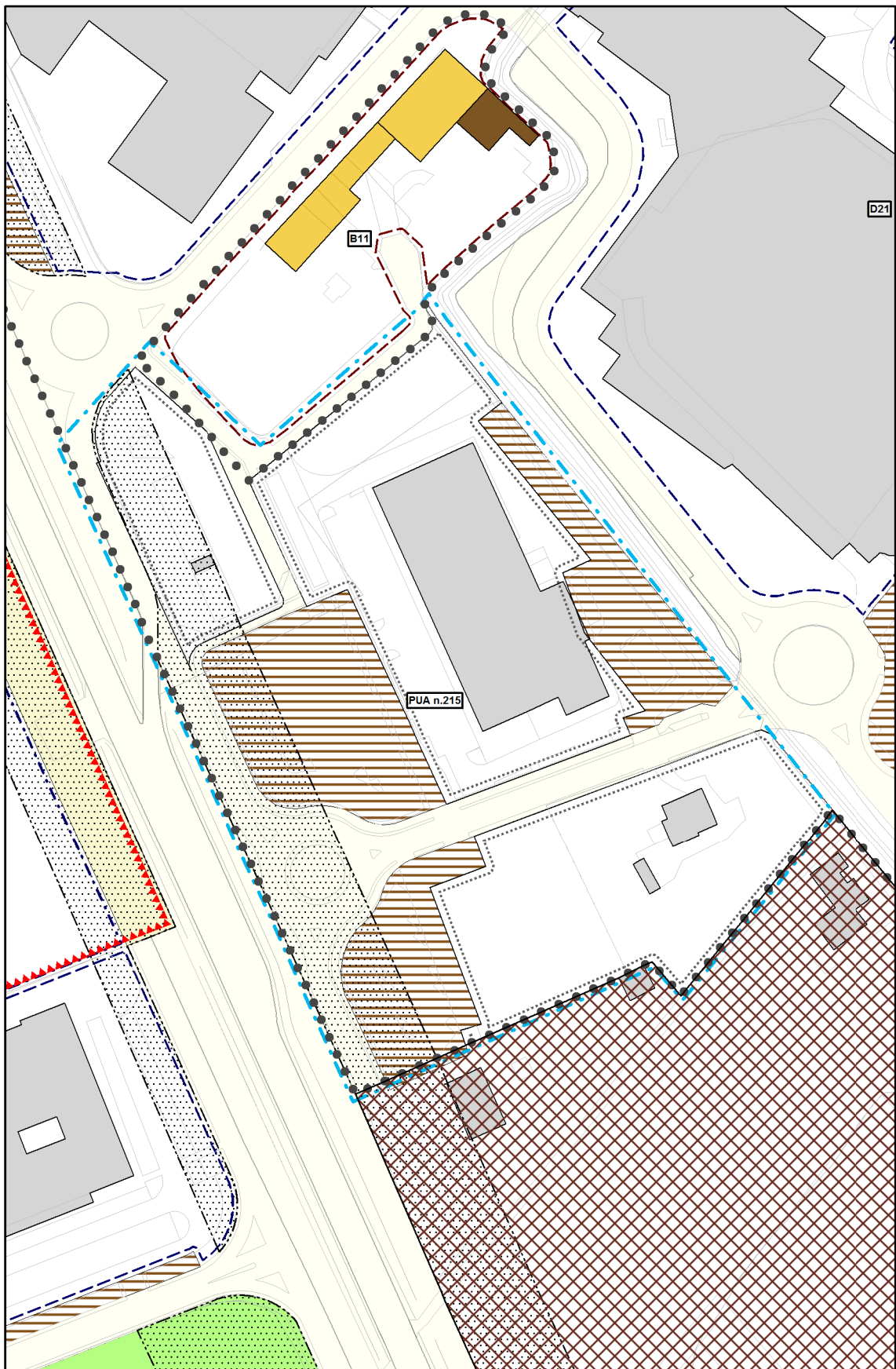
Riprendendo il piano, al fine di valutarne l'eventuale consolidamento, si è rilevato che le opere di urbanizzazione non sono state individuate correttamente, in quanto sono state riviste in fase di permesso a costruire al fine di realizzare due aree da destinare a bacini di laminazione.

Si procede, pertanto, con la ridefinizione della zonizzazione, andando a individuare correttamente le aree a parcheggio e individuando gli ambiti dei bacini di laminazione.

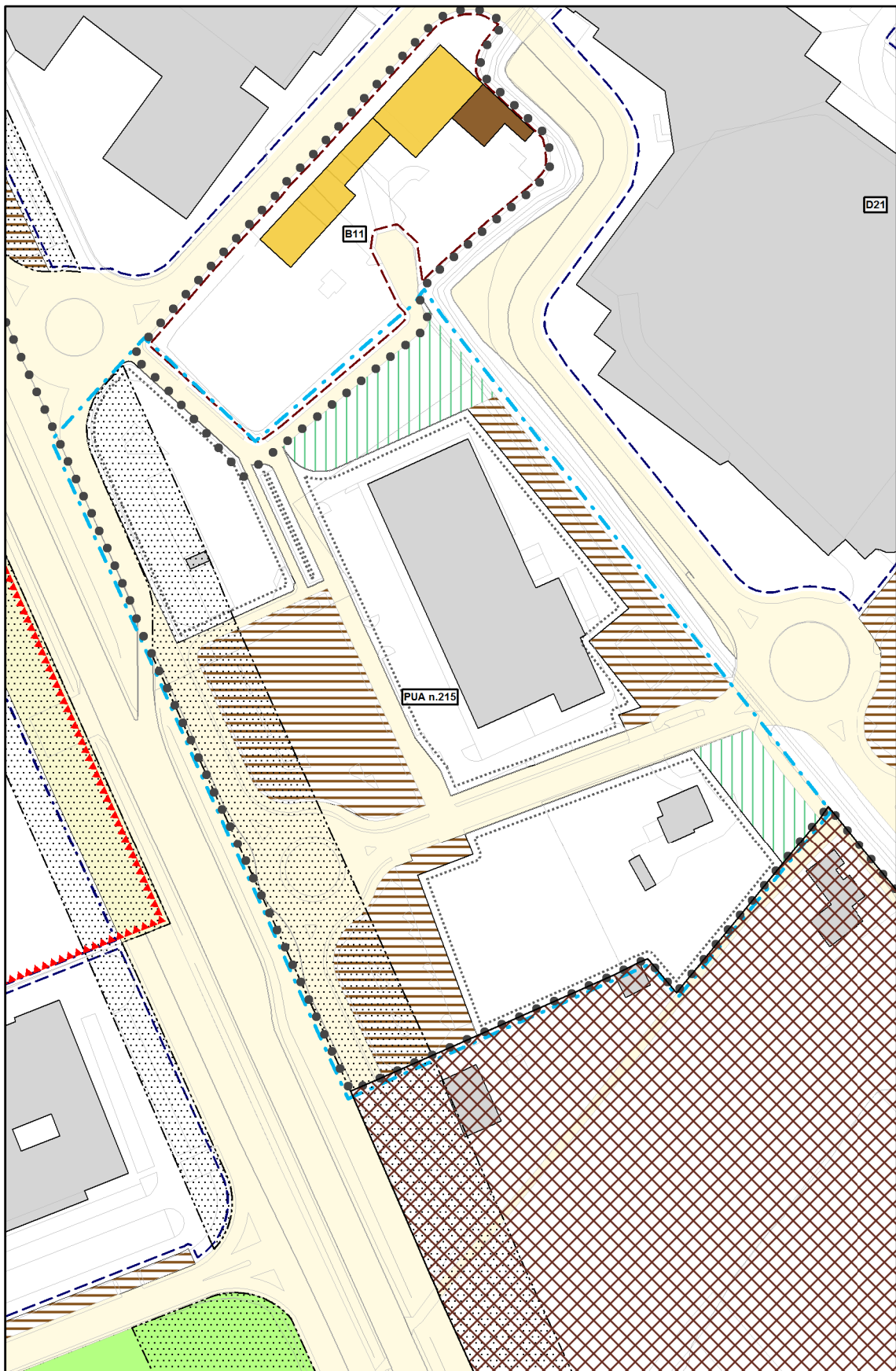
Si rivedono di conseguenza anche gli ambiti fondiari.

Non risulta possibile, invece, il completo consolidamento assegnando la zonizzazione di completamento, in quanto non sono rispettati i parametri minimi di cui all'art. 2 del DM 1444/1968.

Si riportano di seguito il PI vigente e la proposta di variante.



PI Vigente



Proposta di variante

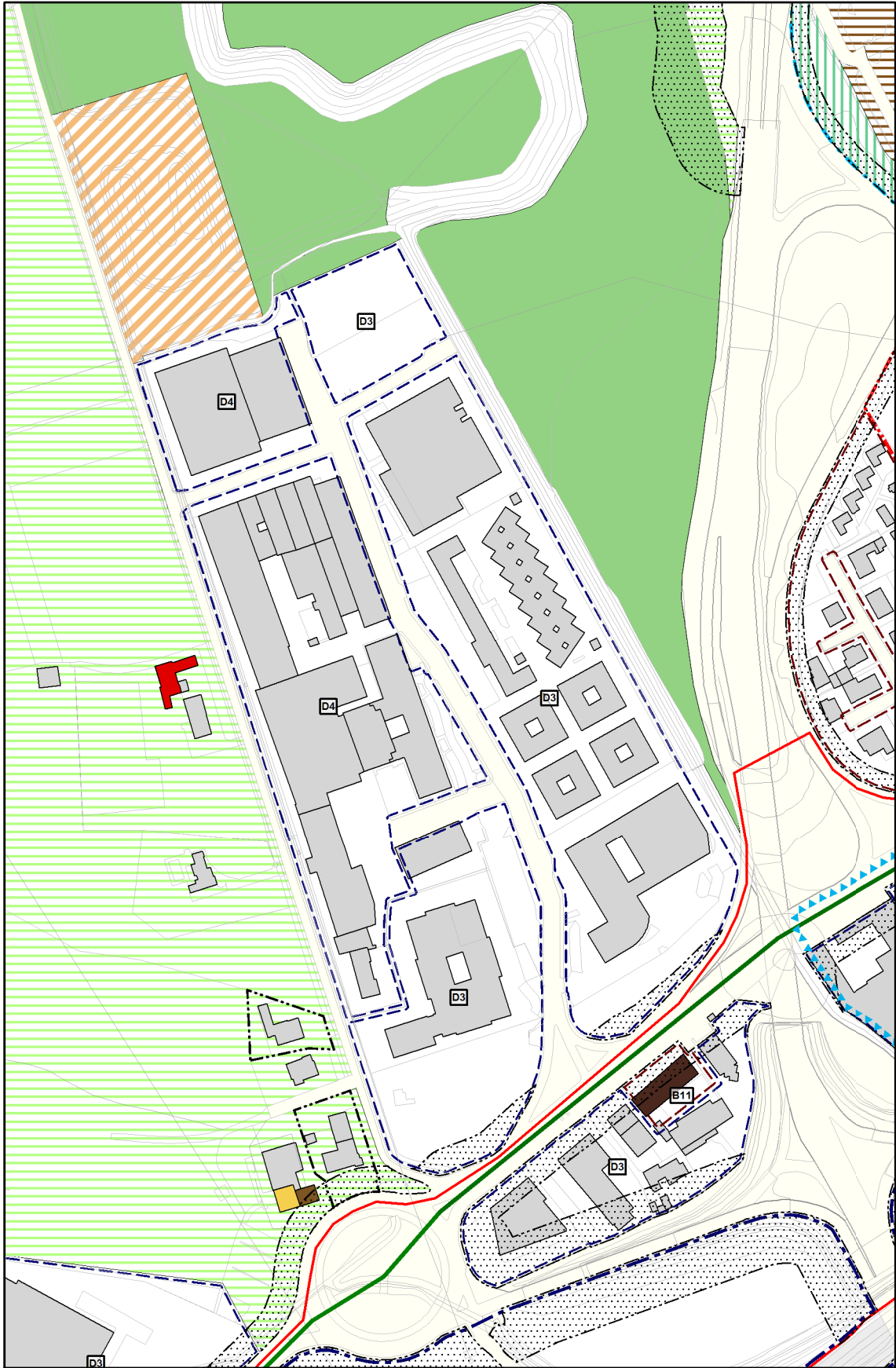
Piano Urbanistico Attuativo n.183 “Sacma”

Le aree di Via Vecchia Ferriera, afferenti l'ex piano urbanistico attuativo n.183 “Sacma,” erano classificate dal PRG come I/PEC, zona industriale con piano esecutivo confermato. Il piano approvato con delibera di GRV n. 13722/5106 del 15/11/1977 e Presa d'atto con delibera GC n. 344 del 6/04/1978 è stato convenzionato in data 8/06/1978. Prevedeva la realizzazione di lotti fondiari a destinazione economico-produttiva e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria con obbligo di cessione.

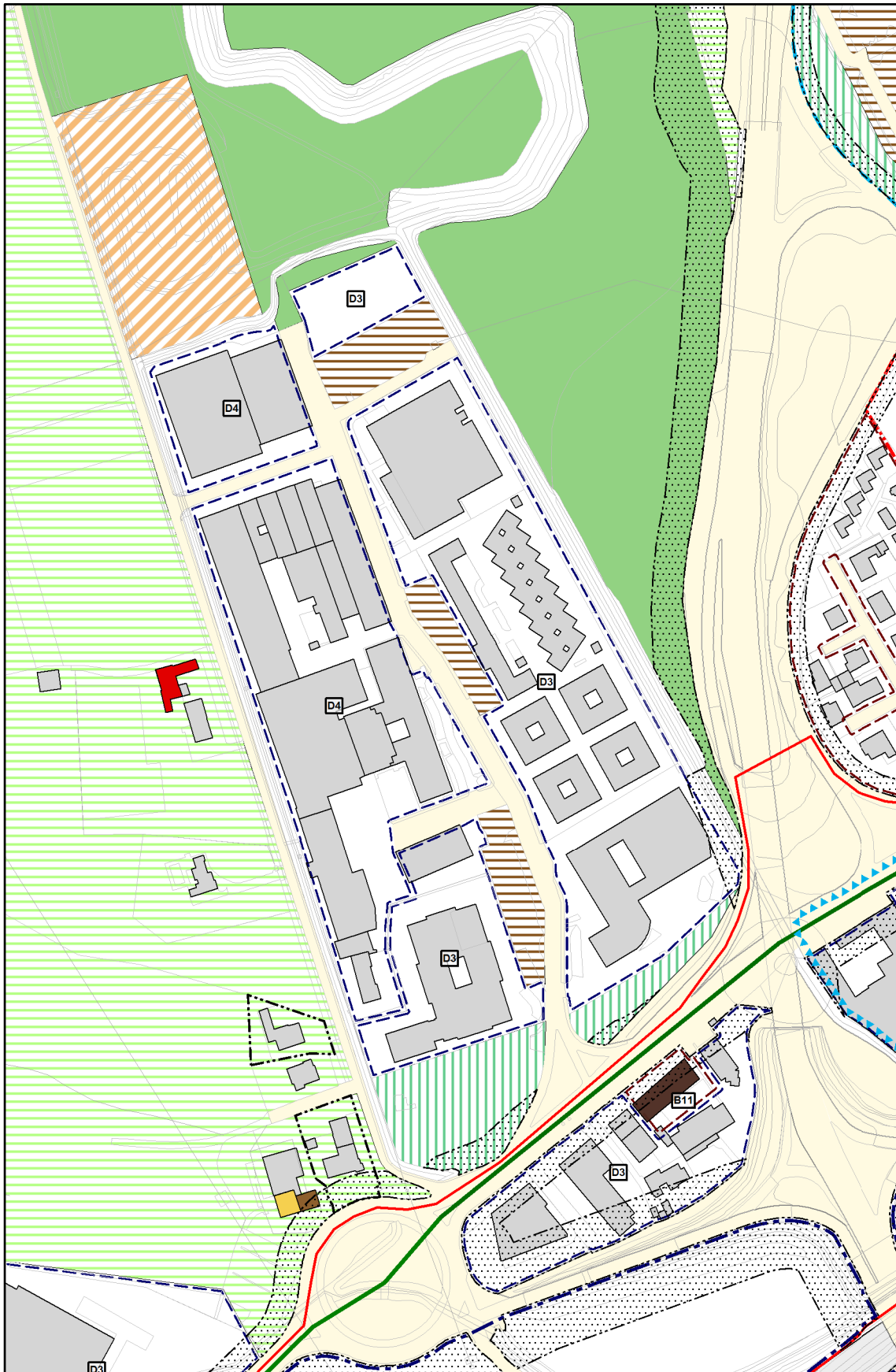
Nel “consolidamento” del piano “Sacma” non sono state individuate le opere di urbanizzazione a verde e parcheggio, in quanto l'ultima variante al PRG - approvata nel 2011 - non aveva riconosciuto a sua volta le aree a servizi pubblici, mantenendole all'interno del fondiario privato. Inoltre l'ultimo lotto fondiario a confine con la roggia Dioma, già definito come zona produttiva D3, aveva in realtà una delimitazione più piccola e cuneiforme verso il corso d'acqua.

Con la presente variante si procede a individuare le aree a verde pubblico lungo strada Padana verso Verona e le aree a parcheggio pubblico lungo via Vecchia Ferriera, nonché a riclassificare l'area a Nord, sopra descritta, sulla base dello stato dei luoghi che meglio conface rispetto l'ambito di PUA .

Si riportano di seguito il PI vigente e la proposta di variante.



PI Vigente



Proposta di variante

Piano Particolareggiato n. 12 di Via Quadri “Parco città”

Le aree di Via Quadri, afferenti l'ex piano particolareggiato n.12 “Parco Città,” erano classificate dal PRG come PP12.

Il piano approvato con delibera di GC n. 1736 del 24/05/1990, successivamente variato con provvedimento di CC n. 58 del 16/06/1998, è stato convenzionato in data 29/11/1990 e integrata in data 11/02/199.

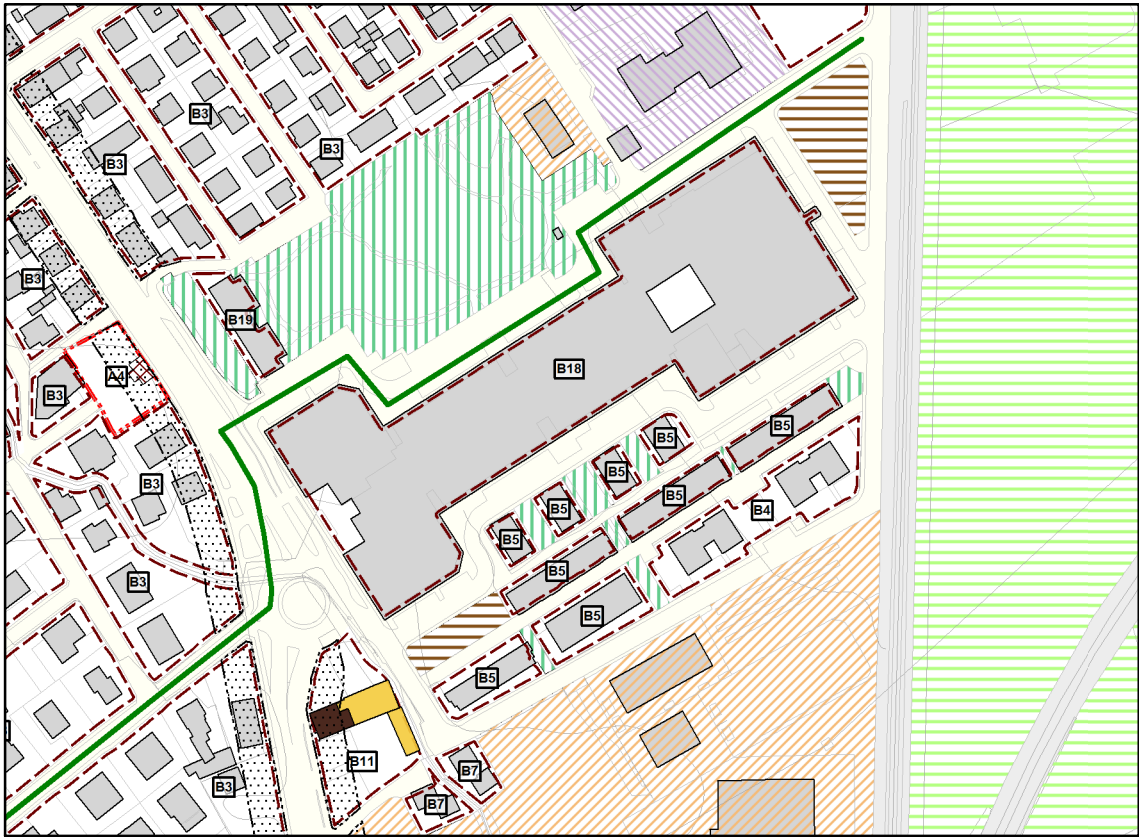
Prevedeva la realizzazione di lotti fondiari a destinazione residenziale, mista commerciale-direzionale-artigianale, e la realizzazione delle opere di urbanizzazione nonché della sede di Circoscrizione.

Nel “consolidamento” del piano particolareggiato n. 12 non sono state riportate correttamente le destinazioni d'uso di alcuni lotti fondiari. In particolare si è rilevato che due lotti a destinazione esclusivamente direzionale, sono stati classificati quali zona residenziale e mista. Inoltre si ritiene di rivedere la destinazione di due ambiti posti tra via Nervi e via Samonà, pertinenti ai fabbricati residenziali, che erano stati erroneamente individuati quali area a verde pubblico.

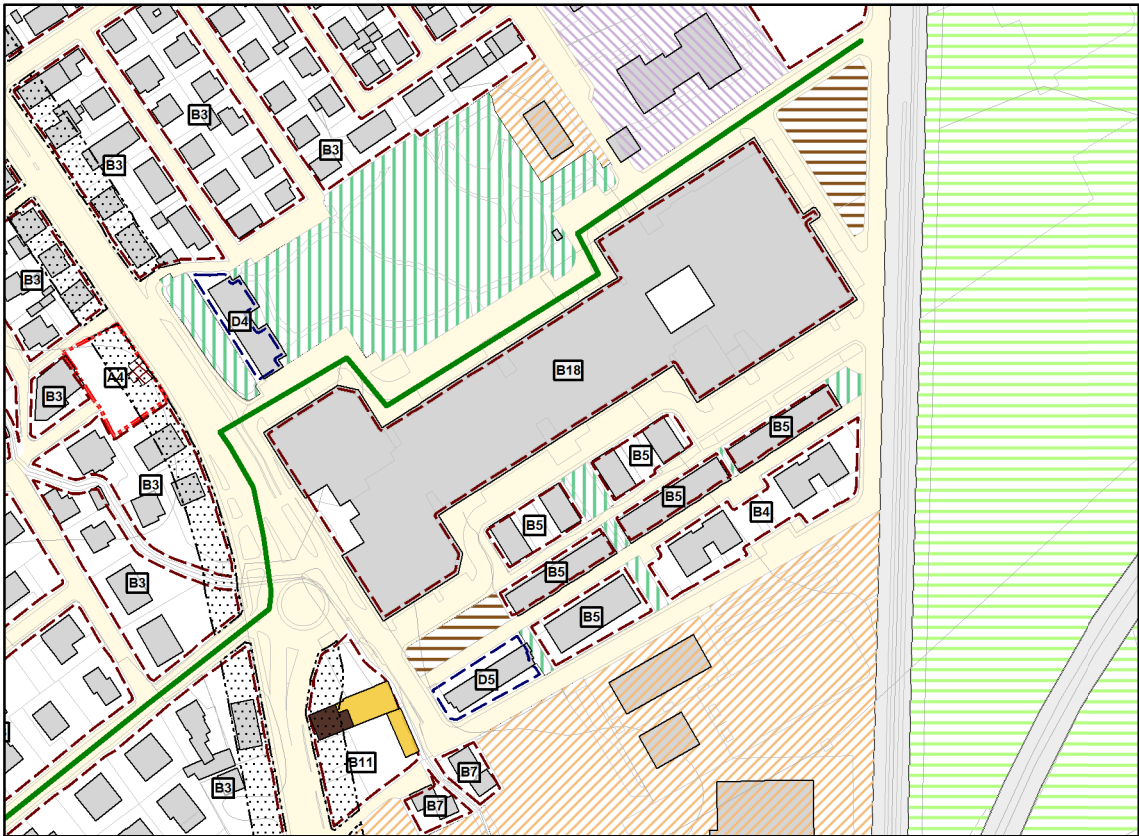
Con la presente variante si procede a riclassificare:

- zona D4 ($U_f = 1 \text{ mq/mq}$ e $H_{\text{max}} = 15 \text{ m}$) l'area posta a ridosso dell'area verde di via Mollino, precedentemente individuata come zona B19;
- zona D5 ($U_f = 1 \text{ mq/mq}$ e $H_{\text{max}} = 12 \text{ m}$) l'area posta all'angolo tra via Scarpa e via Sant'Elia, precedentemente individuata come zona B5;
- zona B5 ($U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$ e $H_{\text{max}} = 9 \text{ m}$) tra via Nervi e via Samonà, le due area precedentemente individuate come zona Fc.

Si riportano di seguito il PI vigente e la proposta di variante.



PI Vigente



Proposta di variante

Modifiche apportate all'Elaborato 6 – Norme Tecniche Operative (NTO)

La definizione in zone di completamento degli ambiti fondiari dei piani attuati ha reso necessaria l'introduzione di nuove zone residenziali ed economico/produttive di completamento e l'eliminazione di una previsione di area residenziale di espansione.

Di seguito si riporta il nuovo testo degli articoli 37, 38 e 39 con evidenziate le modifiche apportate (testo stralciato ~~barrato~~, testo introdotto rosso corsivo sottolineato).

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	0,5	–	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	–	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
<u>B25</u>	<u>0,25</u>	<u>–</u>	<u>7,5</u>
<u>B26</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>9,5</u>

- 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.

- d. 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.

- e. Nella zona B26 si applicano i parametri, le deroghe alle distanze e gli allineamenti definiti nel piano di lottizzazione n. 214 in località Bertesina.

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:
- uffici pubblici e privati, studi professionali, istituti di credito;
 - esercizi commerciali per la vendita al dettaglio;
 - pubblici esercizi;
 - locali di spettacolo e divertimento purchè non arrecanti disturbo al vicinato e non compatibili con altre disposizioni di PI e/o di settore;
 - 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;
 - attività artigianali di servizio, di riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente collegati alla residenza;
 - depositi e magazzini di attività artigianali in esercizio e regolari alla data di entrata in vigore del PI (23/03/2013);
 - autorimesse private o pubbliche;
 - servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
 - 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.

Art. 38 ZTO C – Zona residenziale di espansione assoggetata a PUA

1. Trattasi di aree scarsamente o per nulla urbanizzate ed edificate, prive di complete e funzionali connessioni con il tessuto urbano. Il PI individua dette aree e ne regola la trasformazione definendo per ciascuna specifici parametri urbanistici, modalità e prescrizioni attuative.
Obiettivo del PI è quello di integrare dette aree nel contesto urbano in cui si collocano anche risolvendo, attraverso la loro urbanizzazione, eventuali carenze funzionali dei vicini insediamenti.

La destinazione d'uso è residenziale integrata con usi terziari e commerciali nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi commi in considerazione del carattere residenziale delle zone e della tipologia edilizia, la superficie di vendita degli esercizi commerciali non potrà essere superiore a 1.500 mq.

In queste zone il PI si attua mediante preliminare formazione di PUA esteso all'intero ambito interessato.

Per gli edifici esistenti il PUA potrà stabilire specifiche disposizioni che comunque non potranno determinare incremento del complessivo indice territoriale di zona. Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito, fermo il limite complessivo di volumetria previsto per ciascun ambito, il mantenimento del volume esistente.

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

ZTO	Ut (mq/m ²)	H max (m)	S (mq)	K	Prescrizioni
C3	0,25	9	–	0,3	
C4	0,30	12	3.280 min. 69% St	0,3	
C6	0,58	12	6.652 min. 38% St	0,2	Si confermano gli impegni assunti conseguenti all'approvazione del PUA (Delibera CC n.60 del 29/09/2010).
C7	0,26	7,5	704 min. 24% St	0,3	Le due aree sono assoggettate ad un unico PUA. 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.
C9	– (vedi prescri- zioni)	7,5	2.400 min. 24% St	0,3	Il Comune in sede di convenzionamento del PUA dovrà disciplinare gli impegni assunti dai lottizzanti con Atto d'Obbligo trascritto all'Ufficio del Territorio di Vicenza ai nn. 20649-13263 e 20560-13264 e secondo le richieste contenute nell'Ordine del Giorno approvato dal CC nella seduta del 27/10/2005, a fronte di una capacità edificatoria pari a superficie utile complessiva di mq 2.500, come previsto nel citato Atto d'Obbligo.

C10	0,20	7,5	750	0,0	Rimane a carico dei soggetti attuatori l'allargamento di strada Parolina per l'ampiezza minima di legge.
C12	0,32	7,5	8.960 min. 45% St	0,0	L'altezza massima va determinata dalla strada rialzata sopra quota inondazioni.
C13	0,20	7,5	11.070 min. 23% St	0,3	Il nuovo collegamento stradale dovrà prevedere a lato una pista ciclabile. Si prescrive che non vi siano accessi carrai direttamente da viale Riviera Berica. Dovrà essere realizzata una piazza alberata di almeno 1000 mq affacciata su viale Riviera Berica. Dovrà essere prevista idonea alberatura a schermare l'autostrada. L'ambito potrà essere suddiviso in due comparti funzionali. L'edificio con destinazione commerciale-direzionale fronte viale Riviera Berica potrà avere altezza massima 10 m, con al piano terra un porticato aperto sulla piazza.
C14	0,25	7,5	400 min. 22% St	0,3	
C15	0,17	7,5	4.129 min. 47% St	0,3	L'ampliamento di via Pizzolati in corrispondenza del PUA e la sua alberatura per accentuarne la convergenza prospettica sulla testata della villa.
C16	0,26	7,5	1.010 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.
C17	0,21	7,5	1.555 min. 24% St	0,3	L'ampliamento di via Casale in corrispondenza del PUA e la sua alberatura. Il piano dovrà prevedere la progettazione dell'area a verde pubblico a sud, che sarà attuata dal Comune.
C24	0,39	10	1.650 min. 25% St	0,3	
C26	0,17	7,5	1.000 min.	0,3	La progettazione dovrà essere subordinata a uno studio di supporto ambientale di valenza storica. Si

			20% St		prescrive di mantenere un'area ineditata per una profondità di 20 m sul lato ovest del piano.
C28	0,28	10	7.400 min. 25% St	0,3	Dovranno essere disposte delle alberature lungo il perimetro del PUA in adiacenza alla pista ciclabile.
C29	0,29	10	10.200 min. 25% St	0,3	
C30	Comp. 1 0,19	9	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	9	4.525 min. 41% St	0,3	
	Comp. 3 0,31	9	5.130 min. 38% St	0,3	
C31	0,25	7,5	2.240 min. 30% St	0,3	Dovrà essere garantito un collegamento ciclopeditonale con l'edificio a nord del piano.
C33	0,5	15	42.470 min. 41% St	0,3	Si confermano gli impegni assunti conseguenti all'approvazione del PUA (Delibera CC n. 11 del 12/02/2008) e Programma Integrato (Delibera CC n. 10 del 11/02/2008).

Per le ZTO C24, C29 e C30 si rimanda alle schede puntuali contenute nell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche.

Art. 39 ZTO D – Zona per insediamenti economico – produttivi

1. Ambito per insediamenti economici e produttivi soggetto a riqualificazione
 - a. Trattasi del tessuto produttivo esistente caratterizzante la Zona Industriale di Vicenza Ovest da sottoporre a trasformazione attraverso interventi di ristrutturazione e riqualificazione di ampie porzioni del tessuto con lo scopo di migliorare la funzionalità mediante una nuova urbanizzazione e la innovazione morfologica e tipologica degli insediamenti.
 - b. Detto tessuto è individuato nei seguenti otto Ambiti:
 - (D11) aree situate tra la Ferrovia, Viale Sant'Agostino, Viale dell'Industria e Viale degli Scaligeri.

Sono destinate dal PI a nuovi insediamenti di tipo terziario e commerciale integrati con una forte dotazione di aree e attrezzature pubbliche con l'obiettivo di strutturare un aggregato insediativo rinnovato per dotazioni di servizi e di funzioni economiche.

Tra gli obiettivi di riqualificazione, come previsto dal PAT, il PI prevede la realizzazione di un ambito a verde che costituisca un corridoio ambientale lungo il corso della Dioma, prevedendo la formazione di percorsi ciclo-pedonali, la creazione di servizi pubblici a servizio delle attività economiche e delle adiacenti zone residenziali, nonché la riorganizzazione del sistema infrastrutturale.
 - (D12) aree situate tra Viale dell'Industria, Viale Sant'Agostino, Viale del Lavoro e Viale degli Scaligeri.

Sono destinate dal PI per funzioni produttive e di artigianato di servizio, integrate con attività di tipo terziario e commerciale, allo scopo di costituire una zona di transizione tra gli Ambiti a preminente vocazione artigianale/industriale e gli Ambiti con destinazione terziaria.

Tra gli obiettivi di riqualificazione è prioritaria la riorganizzazione del sistema di mobilità, determinando le condizioni per il potenziamento del TPL, la creazione di percorsi pedonali e ciclabili, la realizzazione di parcheggi, nonché la riqualificazione del corso d'acqua per la creazione di un corridoio ecologico e ambientale.
 - (D13) aree situate tra Viale del Lavoro, Via dell'Economia, l'Autostrada e Viale degli Scaligeri.

Sono ammesse attività di tipo terziario e commerciale accompagnate dalla realizzazione di servizi pubblici o privati ad uso pubblico, al fine di migliorare la qualità insediativa e le condizioni di vivibilità degli utenti.

La riqualificazione della Dioma, la realizzazione di parcheggi, percorsi pedonali/ciclabili e di aree a verde pubblico, che consentono una maggiore integrazione con l'adiacente zona residenziale, sono gli obiettivi che il PI si pone per il terzo Ambito.
 - (D14) aree situate tra Viale della Scienza, Viale degli Scaligeri e l'Autostrada.

Sono destinate in via preminente per insediamenti industriali e limitate quote di terziario e servizi pubblici.
 - (D15) aree situate tra la Ferrovia, Via dell'Oreficeria e Viale della Scienza.

Sono caratterizzate da insediamenti prevalentemente commerciali e direzionali per le quali si conferma la prevalente vocazione terziaria e si prevedono interventi di integrazione al sistema infrastrutturale e urbano.
 - (D16) aree situate tra la linea ferroviaria, Viale degli Scaligeri, Viale della Scienza e Via dell'Oreficeria.

Sono caratterizzate dalla presenza della Fiera di Vicenza, sono confermate le attività per rafforzare detta funzione e costituire il Quartiere Fieristico con funzioni espositive, congressuali e di accoglienza degli espositori e dei visitatori, nonché funzioni commerciali, direzionali e culturali. Obiettivi del PI sono il miglioramento dell'accessibilità e della mobilità, l'innovazione dei servizi e la qualità ambientale delle urbanizzazioni e dell'apparato verde.

- (D17) aree situate tra Viale del Lavoro, Viale Sant'Agostino, l'Autostrada e Via dell'Economia.

Sono caratterizzate dalla presenza di attività eterogenee che, per la loro collocazione, il PI destina a nuovi insediamenti economici, compatibili con la residenza, che integrino la dotazione di attrezzature pubbliche. Sono altresì ammesse attività terziarie e commerciali a scala locale e di quartiere.

- (D18) aree situate tra la Strada Padana Vs. Verona, Via dei Capuleti, Via dei Montecchi, la Ferrovia e Via degli Ontani.

Sono destinate ad ospitare attività commerciali, direzionali e terziarie connesse alle funzioni di servizio al sistema infrastrutturale dell'Alta Velocità.

- c. L'attuazione degli Ambiti da D11 a D17 è assoggettata a perequazione per la realizzazione di opere di ammodernamento, rifunzionalizzazione e riqualificazione dei servizi, delle infrastrutture e delle reti pubbliche e per il recupero ambientale della Dioma e del Retrone, con particolare riguardo per le funzioni di mobilità, di compensazione e mitigazione idraulica e per l'innovazione tecnologica.

- d. Negli Ambiti elencati nel presente comma, per la quota parte corrispondente alla capacità edificatoria, gli interventi dovranno partecipare alla complessiva attuazione delle opere indicate che dovranno essere oggetto della predisposizione di uno Schema Direttore di cui all'art. 52.

Tra le opere di riqualificazione che dovranno essere realizzate pro quota, anche per stralci minimi, da parte dei soggetti che interverranno in ciascun ambito, di seguito si indicano quelle prioritarie che dovranno essere considerate per la redazione dello Schema Direttore:

- ristrutturazione delle infrastrutture viarie mediante la separazione delle diverse modalità di trasporto, la formazione di controstrade e di rotatorie, la separazione dei flussi locali da quelli di attraversamento;
- realizzazione di percorsi TPL, ciclabili e pedonali, in sede propria, e di ampie aree a parcheggio con immissione da contro strada e viabilità dedicata;
- formazione di fasce verdi alberate e arbustive lungo gli assi viari e lungo i percorsi pedonali e ciclabili;
- riqualificazione della Roggia Dioma mediante la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e la formazione di aree verdi;
- realizzazione di nuove opere viarie per ridurre le confluenze sulle intersezioni maggiormente caricate e per separare i flussi diretti alla specifica zona da quelli di attraversamento;
- predisposizione di un nuovo sistema di segnaletica per facilitare l'individuazione dei percorsi e per ridurre il disordine informativo;
- rinnovo, adeguamento e modernizzazione delle reti fognarie, acquedottistiche, energetiche, telefoniche e dati, illuminazione pubblica.

Le nuove opere da realizzare prioritariamente, compatibilmente con la sostenibilità economica che verrà valutata mediante l'applicazione dei criteri e

delle metodologie di cui alla delibera di Giunta comunale n. 365 del 14/12/2011 e successive deliberazioni di adeguamento dei valori economici, saranno indicate nello Schema Direttore da approvare da parte della Giunta comunale e inserite in un programma operativo da concordare con i soggetti gestori delle reti al fine di garantire l'economicità e la funzionalità delle stesse.

- e. L'Ambito D18 è assoggettato a perequazione urbanistica, con cessione non onerosa al Comune del 40% della superficie. Gli interventi urbanistici ed edilizi sono assoggettati alla preliminare formazione di PUA in assenza del quale, sugli edifici esistenti, sono ammessi esclusivamente gli interventi edilizi di cui alle lett. a), b), c) e d) comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001.

In detto ambito sono in ogni caso ammessi, anche in mancanza dell'Accordo suddetto, gli interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 sugli edifici esistenti.

- f. Nell'Ambito D11 l'edificabilità è consentita nel limite massimo di Ut pari a 1,2 mq/mq e ammesse le destinazioni con i limiti dimensionali di seguito indicati:

- commercio 40% della Su edificabile totale;
- direzionale 100% della Su edificabile totale;
- artigianato di servizio 20% della Su edificabile totale;
- ricettività turistica 5% della destinazione commerciale massima ammessa;
- residenza 10% della edificabilità massima di cui il 20% per ERP-ERS.

In aggiunta alla edificabilità totale ammessa è consentito un incremento del 10% della Su edificabile totale per la realizzazione di servizi pubblici e d'interesse pubblico.

La quota di Su commerciale edificabile è generata per il 20% del totale ammesso nel medesimo ambito D11 e per il restante 80%, con un indice Ut di 0,07 mq/mq, negli ambiti D12, D13, D14; nel caso in cui al termine dei 5 anni di validità dette previsioni urbanistiche non siano state attuate si procederà alla revisione della disciplina per consentire comunque le trasformazioni urbanistiche anche in carenza dei trasferimenti di Su commerciali ammessi.

L'altezza massima consentita è di 25 m o 40 m in attuazione di PUA con previsione planivolumetrica e la superficie coperta massima è pari al 40% della Sf.

La distanza dal confine dell'ambito è stabilita in 1/2 dell'altezza con un minimo di 5 m.

La distanza dal confine di proprietà è stabilita in 1/3 dell'altezza. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica o di accordo, registrato e trascritto, tra i proprietari interessati.

La distanza tra edifici è stabilita in 1/3 dell'altezza con un minimo di 10 m in caso di pareti prospicienti di cui anche solo una sia finestrata. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica.

- g. Nell'Ambito D12 l'edificabilità è consentita nel limite massimo di Ut pari a 1,5 mq/mq e sono ammesse le destinazioni con i limiti dimensionali di seguito indicati:

- commerciale 10% della Su edificabile totale;
- direzionale 20% della Su edificabile totale;
- industriale e artigianale 100% della Su edificabile totale;
- logistica 20% della Su edificabile totale;
- artigianato di servizio 10% dell'edificabilità totale.

In aggiunta alla edificabilità totale ammessa è consentito un incremento del 10% della Su edificabile totale per la realizzazione di servizi pubblici e d'interesse pubblico.

Oltre alla percentuale commerciale ammessa, l'ambito genera superficie commerciale con un indice Ut di 0,07 mq/mq realizzabile esclusivamente nell'ambito D11, l'utilizzo della superficie e il trasferimento sono subordinati alla preventiva trascrizione nel Registro Immobiliare; nel caso in cui al termine dei 5 anni di validità dette previsioni urbanistiche non siano state attuate si procederà alla revisione della disciplina per consentire comunque le trasformazioni urbanistiche anche in carenza dei trasferimenti di Su commerciali ammessi.

L'altezza massima consentita è di 20 m e la superficie coperta massima è pari al 50% della Sf. Non sono sottoposte a limitazioni di sviluppo in altezza i corpi di fabbrica aventi natura di corpo tecnico e gli altri elementi e componenti impiantistici che non costituiscono Volume o Superficie utile.

La distanza dal confine dell'ambito è stabilita in 1/2 dell'altezza con un minimo di 5 m.

La distanza dal confine di proprietà è stabilita in 1/3 dell'altezza. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica o di accordo, registrato e trascritto, tra i proprietari interessati.

La distanza tra edifici è stabilita in 1/3 dell'altezza con un minimo di 10 m in caso di pareti prospicienti di cui anche solo una sia finestrata. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica.

- h. Nell'Ambito D13 l'edificabilità è consentita nel limite massimo di Ut pari a 1,5 mq/mq e sono ammesse le destinazioni con i limiti dimensionali di seguito indicati:

- commerciale 5% della Su edificabile totale;
- direzionale 10% della Su edificabile totale;
- industriale e artigianale 100% della Su edificabile totale;
- logistica 20% della Su edificabile totale;
- artigianato di servizio 5% dell'edificabilità totale.

In aggiunta alla edificabilità totale ammessa è consentito un incremento del 5% della Su edificabile totale per la realizzazione di servizi pubblici e d'interesse pubblico.

Oltre alla percentuale commerciale ammessa, l'ambito genera superficie commerciale con un indice Ut di 0,07 mq/mq realizzabile esclusivamente nell'ambito D11, l'utilizzo della superficie e il trasferimento sono subordinati alla preventiva trascrizione nel Registro Immobiliare; nel caso in cui al termine dei 5 anni di validità dette previsioni urbanistiche non siano state attuate si procederà alla revisione della disciplina per consentire comunque le trasformazioni urbanistiche anche in carenza dei trasferimenti di Su commerciali ammessi.

L'altezza massima consentita è di 20 m e la superficie coperta massima è pari al 50% della Sf. Non sono sottoposti a limitazioni di sviluppo in altezza i corpi di fabbrica aventi natura di corpo tecnico e gli altri elementi e componenti impiantistiche che non costituiscono Volume o Superficie utile.

La distanza dal confine dell'ambito è stabilita in 1/2 dell'altezza con un minimo di 5 m.

La distanza dal confine di proprietà è stabilita in 1/3 dell'altezza. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica o di accordo, registrato e trascritto, tra i proprietari interessati.

La distanza tra edifici è stabilita in 1/3 dell'altezza con un minimo di 10 m in caso di pareti prospicienti di cui anche solo una sia finestrata. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica.

- i. Nell'Ambito D14 l'edificabilità è consentita nel limite massimo di Ut pari a 1,2 mq/mq e sono ammesse le destinazioni con i limiti dimensionali di seguito indicati:

- commerciale 5% della Su edificabile totale;
- direzionale 5% della Su edificabile totale;
- industriale e artigianale 100% della Su edificabile totale;
- logistica 40% della Su edificabile totale;
- artigianato di servizio 5% dell'edificabilità totale.

In aggiunta alla edificabilità totale ammessa è consentito un incremento del 5% della Su edificabile totale per la realizzazione di servizi pubblici e d'interesse pubblico.

Oltre alla percentuale commerciale ammessa, l'ambito genera superficie commerciale con un indice Ut di 0,07 mq/mq realizzabile esclusivamente nell'ambito D11, l'utilizzo della superficie e il trasferimento sono subordinati alla preventiva trascrizione nel Registro Immobiliare; nel caso in cui al termine dei 5 anni di validità dette previsioni urbanistiche non siano state attuate si procederà alla revisione della disciplina per consentire comunque le trasformazioni urbanistiche anche in carenza dei trasferimenti di Su commerciali ammessi.

L'altezza massima consentita è di 20 m e la superficie coperta massima è pari al 50% della Sf. Non sono sottoposti a limitazioni di sviluppo in altezza i corpi di fabbrica aventi natura di corpo tecnico e gli altri elementi e componenti impiantistiche che non costituiscono Volume o Superficie utile.

La distanza dal confine dell'ambito è stabilita in 1/2 dell'altezza con un minimo di 5 m.

La distanza dal confine di proprietà è stabilita in 1/3 dell'altezza. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica o di accordo, registrato e trascritto, tra i proprietari interessati.

La distanza tra edifici è stabilita in 1/3 dell'altezza con un minimo di 10 m in caso di pareti prospicienti di cui anche solo una sia finestrata. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica.

Il comune in sede di formazione dello Schema Direttore e PUA per l'ambito indicato nel PI, assumerà i seguenti indirizzi: al fine di favorire da un lato il consolidamento e lo sviluppo delle attività siderurgiche e, dall'altro, le migliori condizioni di compatibilità insediativa nelle aree circostanti, sono individuati i seguenti ambiti entro i quali si applica la seguente disciplina integrativa:

- ambito del polo della siderurgia: gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento comportanti un incremento delle potenzialità produttive derivanti da attività di fusione e affinazione dell'acciaio, laminazione e finitura, sono subordinati all'adozione delle migliori tecniche disponibili al momento (BAT), al fine di conseguire un bilancio ambientale positivo (BAC) o comunque non negativo. Sono, inoltre, da favorirsi:
 - il maggiore utilizzo del trasporto su ferro al fine di trasferirvi quote crescenti del trasporto su gomma;
 - il recupero e il riutilizzo dell'energia termica;
 - la realizzazione di "architetture di bordo" e recinzioni che per tipologia e dimensioni si caratterizzino quali nuovi fronti unitari (in

particolare su viale della Scienza) anche con funzione di mitigazione (da polveri, rumori, ecc.): qualora per la realizzazione del nuovo fronte risultasse opportuna l'integrazione tra fabbricati, impianti tecnologici e recinzioni, potranno essere autorizzate le deroghe al distacco dalla strada che si rendessero necessarie per la realizzazione dell'intervento ed essere ammessa l'applicazione del Credito edilizio.

- mitigazione tra il polo siderurgico e le aree immediatamente esterne mediante le eventuali:

- creazione di un filtro continuo, anche visivo, mediante l'impianto di idonei schermi alberati lungo strada e, ove possibile, negli spazi pertinenziali integrati da architetture di terra;
- limitazione dell'altezza delle fronti finestrate e la quota di calpestio delle terrazze praticabili prospettanti il polo della siderurgia, che qualora maggiore di 25,0 m, dovrà essere oggetto di specifiche modalità progettuali per filtrare anche visivamente il rapporto con il polo della siderurgia;
- protezione passiva (per protezione dal rumore dalle vibrazioni, ecc.) da attuarsi per garantire idonee condizioni di salubrità ai fabbricati ricompresi in tale fascia.

- j. Nell'Ambito D15 l'edificabilità è consentita nel limite massimo di Ut pari a 1,2 mq/mq e sono ammesse le destinazioni con i limiti dimensionali di seguito indicati:

- commercio 40% della Su edificabile totale;
- direzionale 100% della Su edificabile totale;
- artigianato di servizio 20% della Su edificabile totale;
- logistica 20% della Su edificabile totale.

In aggiunta alla edificabilità totale ammessa è consentito un incremento del 10% della Su edificabile totale per la realizzazione di servizi pubblici e d'interesse pubblico.

L'altezza massima consentita è di 25 m e la superficie coperta massima è pari al 40% della Sf.

La distanza dal confine dell'ambito è stabilita in 1/2 dell'altezza con un minimo di 5 m.

La distanza dal confine di proprietà è stabilita in 1/3 dell'altezza. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica o di accordo, registrato e trascritto, tra i proprietari interessati.

La distanza tra edifici è stabilita in 1/3 dell'altezza con un minimo di 10 m in caso di pareti prospicienti di cui anche solo una sia finestrata. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica.

- k. Nell'Ambito D16 l'edificabilità è consentita nel limite massimo di Ut pari a 1,2 mq/mq e sono ammesse le destinazioni con i limiti dimensionali di seguito indicati:

- commercio 100% della Su edificabile totale;
- direzionale 100% della Su edificabile totale;
- logistica 20% della Su edificabile totale.

In aggiunta alla edificabilità totale ammessa è consentito un incremento del 10% della Su edificabile totale per la realizzazione di servizi pubblici e d'interesse pubblico.

L'altezza massima consentita è di 25 m o 40 m in attuazione di PUA con previsione planivolumetrica e la superficie coperta massima è pari al 50% della Sf.

La distanza dal confine dell'ambito è stabilita in 1/2 dell'altezza con un minimo di 5 m.

La distanza dal confine di proprietà è stabilita in 1/3 dell'altezza. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica o di accordo, registrato e trascritto, tra i proprietari interessati.

La distanza tra edifici è stabilita in 1/3 dell'altezza con un minimo di 10 m in caso di pareti prospicienti di cui anche solo una sia finestrata. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica.

- l. Nell'Ambito D17 l'edificabilità è consentita nel limite massimo di Ut pari a 0,8 mq/mq e sono ammesse le destinazioni con i limiti dimensionali di seguito indicati:

- commercio 20% della Su edificabile totale;
- direzionale 60% della Su edificabile totale;
- artigianato di servizio 20% della Su edificabile totale;
- logistica 20% della Su edificabile totale;
- ricettività turistica 5% della destinazione commerciale massima ammessa;
- residenza 20% della edificabilità massima di cui il 20% per ERP-ERS.

In aggiunta alla edificabilità totale ammessa è consentito un incremento del 10% della Su edificabile totale per la realizzazione di servizi pubblici e d'interesse pubblico.

L'altezza massima consentita è di 15 m e la superficie coperta massima è pari al 40% della Sf.

La distanza dal confine dell'ambito è stabilita in 1/2 dell'altezza con un minimo di 5 m.

La distanza dal confine di proprietà è stabilita in 1/3 dell'altezza. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica o di accordo, registrato e trascritto, tra i proprietari interessati.

La distanza tra edifici è stabilita in 1/3 dell'altezza con un minimo di 10 m in caso di pareti prospicienti di cui anche solo una sia finestrata. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica.

- m. Nell'Ambito D18 l'edificabilità è consentita nel limite massimo di Ut pari a 0,2 mq/mq e sono ammesse le destinazioni con i limiti dimensionali di seguito indicati:

- commercio 100% della Su edificabile totale;
- direzionale 100% della Su edificabile totale;
- artigianato di servizio 10% della Su edificabile totale;
- logistica 20% della Su edificabile totale;
- ricettività turistica 5% della destinazione commerciale massima ammessa.

In aggiunta alla edificabilità totale ammessa è consentito un incremento del 10% della Su edificabile totale per la realizzazione di servizi pubblici e d'interesse pubblico.

L'altezza massima consentita è di 25 m e la superficie coperta massima è pari al 40% della Sf.

La distanza dal confine dell'ambito è stabilita in 1/2 dell'altezza con un minimo di 5 m.

La distanza dal confine di proprietà è stabilita in 1/3 dell'altezza. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica o di accordo, registrato e trascritto, tra i proprietari interessati.

La distanza tra edifici è stabilita in 1/3 dell'altezza con un minimo di 10 m in caso di pareti prospicienti di cui anche solo una sia finestrata. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica.

- n. Negli Ambiti disciplinati dal presente comma è ammesso un incremento della Su fino al 10% aggiuntivo, da realizzare, nel rispetto degli altri parametri di zona, mediante l'utilizzo di Credito Edilizio a condizione che l'intervento edilizio preveda la realizzazione di pari superficie di standard a verde a terra o, in alternativa, la realizzazione della medesima superficie di verde orizzontale sul tetto dell'edificio (tetto verde).
- o. Prima dell'adozione dei PUA o del rilascio del titolo abilitativo per IED convenzionato per l'attuazione delle previsioni negli ambiti, la Giunta comunale approva, entro 180 giorni dall'entrata in vigore del PI (23/03/2013), uno Schema Direttore esteso all'intero perimetro di ciascun ambito, con i seguenti contenuti progettuali:
 - individuazione degli impianti e delle opere infrastrutturali che, anche per stralci, dovranno essere realizzate mediante i PUA e gli IED convenzionati compresi nel perimetro;
 - indicazione delle opere e degli impianti di competenza del Comune cui si prevede la realizzazione entro cinque anni dall'entrata in vigore del PI (23/03/2013);
 - i criteri e le modalità per garantire il corretto dimensionamento degli impianti e la funzionalità degli stralci esecutivi.
- p. Fino all'approvazione dello Schema Direttore di cui sopra, potranno comunque essere realizzati interventi edilizi diretti fino alla ristrutturazione edilizia e ampliamenti degli edifici esistenti fino al massimo del 50% dell'attuale Superficie Utile, con la medesima destinazione e nel rispetto degli altri parametri stabiliti per ciascun ambito.
- q. All'interno di ciascun Ambito l'attuazione per stralci è consentita, sulla base dello Schema Direttore di cui sopra, limitatamente ad interventi relativi ad aree di almeno 10.000 mq di St.

2. Zona per insediamenti economici e produttivi esistenti e di completamento

- a. Sono riconosciute quale luogo vocato alla produzione, conseguentemente sono ammesse le attività nel rigoroso rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente statale, regionale, provinciale e locale posta a tutela dei luoghi di lavoro e della tutela dell'ambiente e del paesaggio, con particolare riferimento alle seguenti matrici ambientali:
 - scarichi idrici;
 - approvvigionamento idrico;
 - emissioni in atmosfera;
 - emissioni odorigene;
 - produzione e gestione dei rifiuti;
 - rumore;
 - traffico;
 - energia e risparmio energetico;
 - campi elettromagnetici.
- b. Il PI riconosce l'importanza di perseguire lo sviluppo locale sostenibile attraverso la ricerca di diverse e ambientalmente più compatibili modalità di utilizzo delle risorse rinnovabili.

A tal fine il competente Organo comunale, nel rispetto del dimensionamento del presente PI, potrà adottare provvedimenti ritenuti idonei per favorire o incentivare l'applicazione di tecnologie o modalità costruttive ambientalmente sostenibili.

c. Nella zona D1 sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianali e industriali;
- laboratori di ricerca e analisi;
- uffici della pubblica amministrazione, uffici postali, uffici delle società di gestione dei servizi pubblici (acquedotto, fognatura, gestione rifiuti urbani, elettricità, gas), uffici delle rappresentanze di categoria dei lavoratori (sindacati) e degli imprenditori (artigiani, industriali ecc.), studi professionali (escluse le arti mediche a eccezione di quelle con prevalenza di pazienti portatori di gravi handicap, che richiedono spazi per l'utilizzo della struttura sanitaria maggiori, rispetto a quelli previsti dai soli requisiti di accessibilità dettati dalla L 13/1989);
- sale di esposizione e di vendita (showroom) purché a servizio delle attività produttive con superficie di vendita non superiore a 400 mq;
- impianti di stoccaggio merci, depositi e magazzini;
- impianti ed attività a servizio del traffico (garage, officine, impianti per la distribuzione del carburante, ecc.);
- attività commerciali con Superficie di vendita non superiore a 1.500 mq,
- attività commerciali all'ingrosso;
- palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportive, motorie, riabilitative e simili, private e/o pubbliche, purché non all'aperto;
- abitazioni per il titolare dell'impresa o per il personale di custodia, nella misura massima di 120 mq di Su per unità produttiva, il cui titolo abilitativo può essere rilasciato solo quando sia esistente o contestualmente realizzato non meno del 75% della Sc prescritta per le attività produttive;
- pubblici esercizi.

Sono escluse le seguenti lavorazioni:

- stabilimenti soggetti agli obblighi di cui al DLgs. 334/1999 (aziende a rischio di incidente rilevante);
- distillerie;
- galvanotecnica, galvanoplastica, galvanostegia;
- inceneritori;
- chimiche di base e di trasformazione e deposito delle relative materie prime;
- deposito gas tossici;
- petrolio: raffinerie;
- zincatura per immersione in bagno fuso;
- candeggio;
- fonderie di seconda fusione;
- tinture di fibre con prodotti che non ricadono in altre voci;
- mangimifici.

d. Nella zona D2 sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianali e industriali;
- laboratori di ricerca;
- uffici della pubblica amministrazione, uffici postali, uffici delle società di gestione dei servizi pubblici (acquedotto, fognatura, gestione rifiuti urbani, elettricità, gas), uffici delle rappresentanze di categoria dei lavoratori (sindacati) e degli imprenditori (artigiani, industriali ecc.);

- sale di esposizione e di vendita (showroom) purchè a servizio delle attività produttive con superficie di vendita non superiore a 400 mq;
 - impianti di stoccaggio merci, depositi e magazzini;
 - impianti ed attività a servizio del traffico (garage, officine, impianti per la distribuzione del carburante, ecc.);
 - attività commerciali con Superficie di vendita non superiore a 1.500 mq;
 - attività commerciali all'ingrosso;
 - abitazioni per il titolare dell'impresa o per il personale di custodia, nella misura massima di 120 mq di Su per unità produttiva, il cui permesso a costruire può essere rilasciato solo quando sia esistente o contestualmente realizzato non meno del 75% della Sc prescritta per le attività produttive;
 - pubblici esercizi.
- e. Nella zona D3 sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:
- artigianali;
 - attività direzionali;
 - attività artigianali di servizio;
 - impianti di stoccaggio merci, depositi e magazzini;
 - attività commerciali all'ingrosso;
 - attività commerciali con Superficie di vendita non superiore a 1500 mq;
 - sale di esposizione e convegni;
 - impianti ed attività a servizio del traffico (garage, officine, impianti per la distribuzione del carburante, ecc.);
 - pubblici esercizi;
 - abitazioni per il titolare dell'impresa o per il personale di custodia, nella misura massima di 120 mq di Su per unità produttiva, il cui permesso a costruire può essere rilasciato solo quando sia esistente o contestualmente realizzato non meno del 75% della Sc prescritta per le attività produttive.
- f. Nelle zone da D4 a D6 sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:
- attività commerciali con Superficie di vendita non superiore a 2500 mq;
 - attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi senza vendita diretta al pubblico;
 - attività direzionali;
 - attività artigianali di servizio;
 - laboratori di ricerca e analisi in genere;
 - sale di esposizione e convegni;
 - strutture per la sosta e la logistica;
 - impianti ed attività a servizio del traffico (garage, officine, impianti per la distribuzione del carburante, ecc.);
 - palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportive, motorie, riabilitative e simili, private e/o pubbliche, purché non all'aperto;
 - attività per lo spettacolo, l'intrattenimento e per il ristoro;
 - attività per la ricettività turistica;
 - abitazioni per il titolare dell'attività o per il personale di custodia, nella misura massima di 120 mq di Su per lotto.
- g. La zona D19, in ragione delle sue dimensioni e delle sue peculiarità, è assoggettata a PUA.
- L'edificabilità è ammessa nel limite massimo di Ut pari a 0,8 mq/mq. L'altezza massima consentita è di 15 m e la superficie coperta massima è pari al 60% della Sf. Le destinazioni d'uso ammesse sono esclusivamente le seguenti:

- uffici della pubblica amministrazione, uffici delle società di gestione dei servizi pubblici (acquedotto, fognatura, gestione rifiuti urbani, elettricità, gas), uffici delle rappresentanze di categoria dei lavoratori (sindacati) e degli imprenditori (artigiani, industriali ecc.);
 - attività di logistica delle merci, servizi per i trasportatori in transito, strutture tecniche ed amministrative connesse alla gestione delle merci;
 - attività commerciali all'ingrosso, fino al 30% della Su edificabile del lotto;
 - pubblici esercizi, fino al 5% della Su edificabile del lotto;
 - attività artigianali di servizio fino al 30% della Su edificabile del lotto;
 - abitazioni per il titolare dell'attività o per il personale di custodia, nella misura massima di 120 mq di Su per lotto.
- h.* Il PI, a eccezione della zona D19 di cui alla lettera precedente, si attua con IED secondo i seguenti indici:

ZTO	Uf (mq/mq)	Sc (%)	H max (m)
D1	0,8	60	10
D2	0,7	60	15
D3	0,8	60	15
D4	1	60	15
D5	1	60	12
D6	0,35	60	7,5

L'attuazione della previsione di PI relativa all'ampliamento della zona D2 di via Faedo è subordinata alla cessione non onerosa a favore del Comune, del tratto stradale che collega la rotatoria di via Scolari con via Faedo, previa stipula di apposita convenzione.

- i.* In tutte le zone di cui al presente comma si applicano le seguenti disposizioni relative alle distanze da rispettare all'interno degli ambiti:
- la distanza dal confine dell'ambito è stabilita in 1/2 dell'altezza con un minimo di 5 m;
 - la distanza dal confine di proprietà è stabilita in 1/3 dell'altezza, con un minimo di 5 m; sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica o di accordo, registrato e trascritto, tra i proprietari interessati.
 - la distanza tra edifici è stabilita in 1/3 dell'altezza con un minimo di 10 m in caso di pareti prospicienti di cui anche solo una sia finestrata. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica.
- j.* Nella zona D20 sono ammesse le seguenti destinazione d'uso commerciali:
- esercizi di vicinato;
 - media struttura di vendita.

L'edificabilità è ammessa nel limite massimo di Uf pari a 1 mq/mq.

L'altezza massima consentita è di 5 m e la superficie coperta è pari a 100%.

Il portico a uso pubblico esistente dovrà essere mantenuto o ricostruito nella posizione e nella profondità esistente e il medesimo non costituisce superficie coperta.

La distanza minima assoluta dai confini di proprietà e di zona che interessano la proprietà pubblica è derogata e il posizionamento del fabbricato è indicato con apposita grafia ("Posizionamento obbligatorio") nella scheda puntuale "ZTO D20 – Via dei Laghi e Via Lago di Levico".

Sono ammesse eventuali pensiline o coperture a sbalzo su suolo pubblico fronte via Lago di Fogliano, previo nulla osta del settore competente in materia di viabilità.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale che regolerà le modalità attuative, tecniche ed economiche, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico dei privati e l'eventuale realizzazione su area comunale di parcheggi pertinenziali necessari per soddisfare la dotazione minima dell'attività commerciale.

- k. Nella zona D21 valgono le norme e le previsioni contenute negli specifici strumenti attuativi approvati. Sono fatti salvi la Superficie utile residua, le altezze e le destinazioni previste dagli stessi.

- l. Nella zona D22 sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:
- attività commerciali comprese le grandi strutture di vendita in forma singola o aggregata;
 - attività direzionali;
 - attività artigianali di servizio;
 - sale di esposizione e convegni;
 - palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportive, motorie, riabilitative e simili, private e/o pubbliche, purché non all'aperto;
 - attività per lo spettacolo, l'intrattenimento e per il ristoro;
- L'edificabilità è ammessa nel limite massimo di U_f pari a 0,8 mq/mq.
L'altezza massima consentita è di 15 m.

3. Zona per insediamenti economici e produttivi di espansione assoggettati a PUA

- a. Comprende porzioni di territorio inedificato destinato all'insediamento di nuove attività di tipo economico produttivo con le specificazioni del presente comma.
- b. L'edificazione può avvenire esclusivamente attraverso PUA secondo i criteri di cui all'art. 5;
in sede di stesura del piano attuativo potranno essere stabilite ulteriori quote di parcheggio rispetto a quanto previsto dagli standard urbanistici, per rispondere a fabbisogni derivanti da particolari attività eventualmente inserite nell'area e che dovessero generare frequenti movimenti e soste, in funzione agli indirizzi strategici e all'assetto funzionale definito dagli strumenti di pianificazione della mobilità e del traffico.
- c. Il PI si attua con PUA esteso all'intero ambito secondo i seguenti indici:

ZTO	Ut (mq/mq)	Sc (%)	H max (m)
D7	0,8	60	15
D8	0,8	60	15
D9	0,35	60	15
D10	0,8	60	15

I PUA D7 e D10 dovranno prevedere a loro carico la realizzazione dei collegamenti viari con le strade esistenti: per il D7 il tratto da via Zamenhof a viale Da Vinci, per il D10 il tratto tra via Faedo e la viabilità del PUA n. 215.

- d. Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:
- medie strutture di vendita con S_v non superiore a 2500 mq;
 - attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi senza vendita diretta al pubblico;
 - attività direzionali e artigianali di servizio;
 - laboratori di ricerca e analisi in genere;
 - sale di esposizione e convegni;

- strutture per la sosta e la logistica;
 - impianti ed attività a servizio del traffico (garage, officine, impianti per la distribuzione del carburante, ecc.);
 - palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportive, motorie, riabilitative e simili, private e/o pubbliche, purché non all'aperto;
 - attività per lo spettacolo, l'intrattenimento e per il ristoro;
 - attività per la ricettività turistica;
 - abitazioni per il titolare dell'attività o per il personale di custodia, nella misura massima di 120 mq di Su per lotto.
- e. In tutte le zone di cui al presente comma si applicano le seguenti disposizioni relative alle distanze da rispettare all'interno degli ambiti:
- la distanza dal confine dell'ambito è stabilita in $1/2$ dell'altezza con un minimo di 5 m;
 - la distanza dal confine di proprietà è stabilita in $1/3$ dell'altezza. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica o di accordo, registrato e trascritto, tra i proprietari interessati;
 - la distanza tra edifici è stabilita in $1/3$ dell'altezza con un minimo di 10 m in caso di pareti prospicienti di cui anche solo una sia finestrata. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica.