

COMUNE DI VICENZA

Provincia di Vicenza

Piano degli interventi - PI

VARIANTE PARZIALE 2024

FASCICOLO ISTRUTTORIO

elaborato giugno 2024

Il Sindaco
Giacomo Possamai

Il Segretario Generale
Stefania Di Cindio

L'Assessore
Cristina Balbi

Il Direttore Settore Urbanistica
Riccardo D'Amato

Allegato alla delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 23/07/2024

INTERVENTI PER LA RIGENERAZIONE URBANA

ID	Proposta di variante
2	Riclassificazione zona rurale periurbana aperta come zona residenziale e mista di completamento esistente B12
74	Individuazione nuovo Intervento Edilizio Diretto convenzionato IED n. 16 – viale della Pace
83	Individuazione nuovo Intervento Edilizio Diretto convenzionato IED n. 17 – viale Crispi
163	Modifica previsioni Intervento Edilizio Diretto convenzionato IED n. 5 – via Prati
266	Individuazione nuovo Intervento Edilizio Diretto convenzionato IED n. 19 – via Btg. Val Vestone

ID n. 2

Riclassificazione zona rurale periurbana aperta come zona residenziale e mista di completamento esistente B12

Si prevede il recupero di un fabbricato produttivo, individuato come opera incongrua, in zona rurale periurbana aperta inserendolo in una zona residenziale e mista esistente di completamento B12 ($U_f = 0,35$ e $H_{max} = 7,5$ ml). In particolare verranno realizzate delle unità abitative mediante la demolizione di parte della volumetria esistente e la realizzazione di un'area di mascheramento visivo con vegetazione arbustiva e arborea da eseguirsi con specifico progetto del verde.

L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dalla specifica scheda di progetto presente nell'Elaborato 5 – Fascicolo schede urbanistiche e quanto prescritto all'art. 12 dell'Elaborato 7 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

Si riportano di seguito i dati dimensionali:

Stato di fatto	Ipotesi di progetto	
St_{RPA}: 351.553 mq	St_{RPA}: 348.992 mq	
Sf_{B12}: 0 mq	Sf_{B12}: 1.911 mq	SU: 669 mq
		V: 2.007 mc
		Ab. teorici: 13
St_{Fc}: 0 mq	St_{Fc}: 650 mq	
St_{viab.}: 143 mq	St_{viab.}: 143 mq	

Per quanto riguarda il consumo di suolo va sottolineato che la riclassificazione da zona rurale a zona B comporta consumo di suolo in quanto il lotto oggetto di riclassificazione risulta esterno agli ambiti di urbanizzazione consolidata.

$$St_{RPA\ prog.} - St_{RPA\ esist.} = 348.992\ mq - 351.553\ mq = - 2.561\ mq$$

Estratto Elab. 3 – Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 – Zonizzazione **VARIANTE**



ID n. 74

Individuazione nuovo Intervento Edilizio Diretto convenzionato IED n. 16 – viale della Pace

Si prevede la realizzazione di un'area parcheggio Fd lungo Viale della Pace, un'area residenziale e mista esistente e di completamento B3 (Uf = 1 mq/mq e H max = 12 ml), analoga alle aree residenziali limitrofe, nella parte centrale del lotto e un'area residenziale di completamento B0 a ridosso della ferrovia.

Si riportano di seguito i dati dimensionali:

Stato di fatto	Ipotesi di progetto	
St_{D1}: 20.489 mq	St_{D1}: 15.280 mq	
St_{IED n. 16}: 0 mq	St_{IED n. 16}: 5.233 mq	
Sf_{B3}: 0 mq	Sf_{B3}: 2.786 mq	SU: 2.786 mq
		V: 8.358 mc
		Ab. teorici: 53
Sf_{B0}: 0 mq	Sf_{B0}: 794 mq	
St_{Fd}: 0 mq	St_{Fd}: 1.600 mq pari a circa 46 posti auto	

Per quanto riguarda il consumo di suolo si segnala che l'ambito oggetto di riclassificazione risulta già all'interno degli AUC e pertanto la riclassificazione non comporta consumo di suolo.

Estratto Elab. 3 – Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 – Zonizzazione **VARIANTE**



ID n. 83

Individuazione nuovo Intervento Edilizio Diretto convenzionato IED n. 17 – Viale Crispi

Si prevede la riclassificazione di una porzione di area residenziale di perequazione C35 ((Ut = 1 mq/mq e H max = 15 ml) come area residenziale e mista esistente e di completamento B16 (Uf = 1 mq/mq e H max = 15 ml), di due aree a parcheggio Fd poste ai margini est e ovest del lotto lungo Viale Crispi e Via Piccoli, collegate tra loro da un percorso alberato verde.

Si riportano di seguito i dati dimensionali:

Stato di fatto	Ipotesi di progetto	
St_{RP}: 13.270 mq	St_{RP}: 7.677 mq	
St_{IED n. 17}: 0 mq	St_{IED n. 17}: 5.593 mq	
Sf_{B16}: 0 mq	Sf_{B16}: 3.479 mq	SU: 3.479 mq
		V: 10.437 mc
		Ab. teorici: 70
Sf_{Fc}: 0 mq	Sf_{Fc}: 284 mq	
St_{Fd}: 0 mq	Sup_{Fd1}: 1.069 mq pari a circa 30 posti auto (parcheggio Viale Crispi)	
	Sup_{Fd2}: 761 mq pari a circa 22 posti auto (parcheggio Via Piccoli)	

Per quanto riguarda il consumo di suolo si segnala che l'ambito oggetto di riclassificazione risulta già all'interno degli AUC e pertanto la riclassificazione non comporta consumo di suolo.

Estratto Elab. 3 – Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 – Zonizzazione **VARIANTE**



ID n. 163

Modifica previsioni Intervento Edilizio Diretto convenzionato IED n. 5 – via Prati

Si prevede una revisione dall'attuale IED n. 5 di via Prati – via Deledda escludendo dall'ambito la porzione di lotto già edificata e ripensando la progettazione della zona per attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune Fb.

In particolare si prevede la realizzazione di un'area residenziale e mista esistente e di completamento B5 (Uf = 0,5 mq/mq e H max = 9 ml) e di una zona per servizi a supporto della mobilità Fd da destinare a parcheggio lungo via Deledda.

Si riportano di seguito i dati dimensionali:

Stato di fatto	Ipotesi di progetto	
St_{IED n. 5}: 8.037 mq	St_{IED n. 5}: 3.800 mq	
St_{B1}: 8.616 mq già edificata	St_{B1}: 8.616 mq già edificata	
St_{Fb}: 3.800 mq	Sf_{B5}: 2.960 mq	SU: 1.480 mq
		V: 4.440 mc
		Ab. teorici: 30
	St_{Fd}: 840 mq pari a circa 35 posti auto	

Per quanto riguarda il consumo di suolo si segnala che l'ambito oggetto di riclassificazione risulta già all'interno degli AUC e pertanto la riclassificazione non comporta consumo di suolo.

Estratto Elab. 3 – Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 – Zonizzazione **VARIANTE**



ID n. 266

Individuazione nuovo Intervento Edilizio Diretto convenzionato IED n. 19 – via Btg. Val Vestone

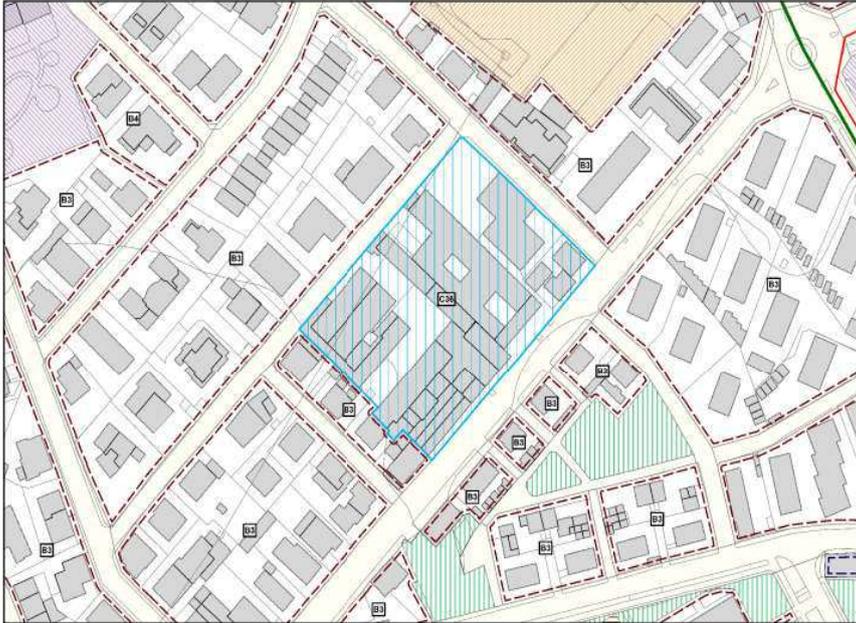
Si prevede la riclassificazione di una porzione di area residenziale di perequazione C36 ((Ut = 1 mq/mq e H max = 12 ml) come area residenziale e mista esistente e di completamento B4 (Uf = 0,4 mq/mq e H max = 12 ml). Sul fronte stradale di Via Btg. Val Vestone dovrà essere realizzata un'area di sosta pubblica.

Si riportano di seguito i dati dimensionali:

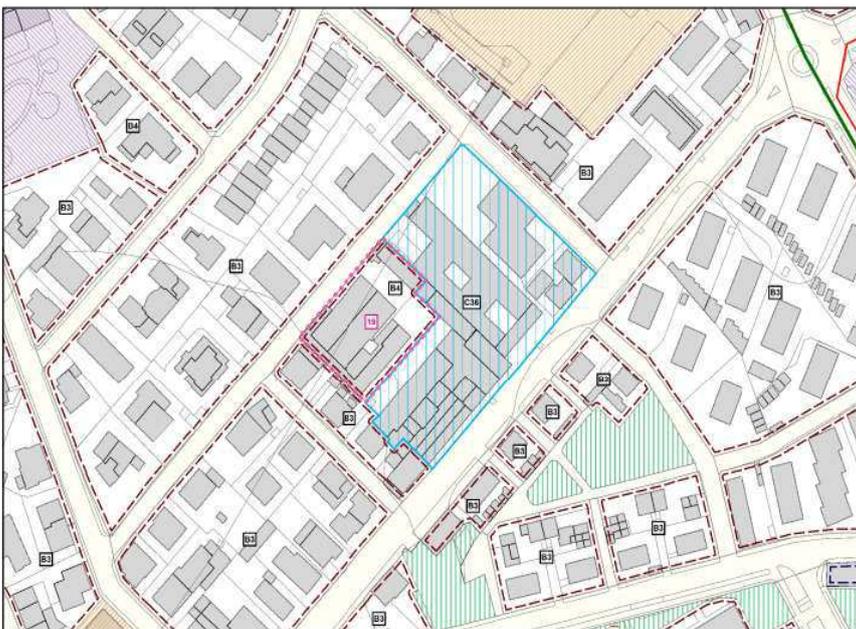
Stato di fatto		Ipotesi di progetto	
Sf_{RP}: 8.610 mq		Sf_{RP}: 6.505 mq	
St_{IED n.19}: 0 mq		St_{IED n.19}: 2.105 mq	
Sf_{B4}: 0	SU = 0 mq	Sf_{B4}: 2.105 mq	SU = 1:053 mq
	V = 0 mc		V = 3:159 mc
	Ab. teorici = 0		Ab. teorici = 21

Per quanto riguarda il consumo di suolo si segnala che l'ambito oggetto di riclassificazione risulta già all'interno degli AUC e pertanto la riclassificazione non comporta consumo di suolo.

Estratto Elab. 3 – Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 – Zonizzazione **VARIANTE**



ALTRE RICHIESTE DI VARIANTE

ID	Proposta di variante
34	Riclassificazione zona soggetta a PUA in corso di attuazione come zona per insediamenti economico – produttivi di completamento D21
51	Riclassificazione zona rurale agricola con individuazione di un intervento di cui all'art. 61 delle NTO come zona residenziale e mista di completamento B14
61	Modifica previsioni Intervento Edilizio Diretto convenzionato IED n. 9 – via Brotton
73	Riclassificazione zona a servizi di interesse collettivo Fb come zona residenziale mista e di completamento B3
81 - 109	Riclassificazione zona residenziale di espansione C31 come zona rurale periurbana aperta
86	Individuazione nuovo Intervento Edilizio Diretto convenzionato IED n. 18 – via Legione Antonini
169	Riclassificazione zona rurale periurbana interclusa come zona per servizi a supporto della mobilità (Fd)
270	Riclassificazione zona residenziale e mista di completamento B11 come zona per attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune (Fb)
271	Individuazione nuovo Intervento Edilizio Diretto convenzionato IED n. 20 – Strada del Pasubio

ID n. 34

Riclassificazione da zona a piano attuativo in corso di attuazione a zona per insediamenti economico-produttivi di completamento D21

Si prevede la riclassificazione degli ambiti fondiari afferenti al piano attuativo in corso di attuazione di via Granatieri di Sardegna come zona per insediamenti economico-produttivi di completamento D21. Contestualmente a tale modifica viene eliminato l'ambito di PUA in corso di attuazione.

Si riportano di seguito i dati dimensionali:

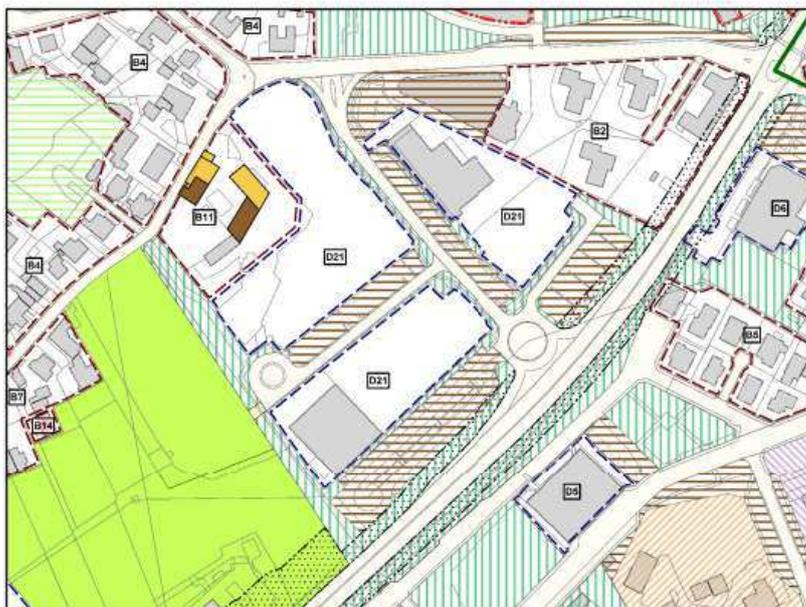
Stato di fatto	Ipotesi di progetto
Sf_{PUA}: 37.011mq	Sf_{PUA}: 0 mq
Sf_{D 21}: 0 mq	Sf_{D 21}: 37.011 mq

Per quanto riguarda il consumo di suolo si segnala che l'ambito oggetto di riclassificazione risulta già all'interno degli AUC e pertanto la riclassificazione non comporta consumo di suolo.

Estratto Elab. 3 – Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 – Zonizzazione **VARIANTE**



ID n. 51

Riclassificazione zona rurale agricola con individuazione di un intervento di cui all'art. 61 delle NTO come zona residenziale e mista esistente di completamento B14

Si prevede la riclassificazione dell'area rurale agricola con individuazione di un intervento per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo familiare di cui all'art. 61 delle NTO come zona residenziale e mista esistente di completamento B14 (Uf = 0 mq/mq e H max = 7,5 ml), riconoscendo l'avvenuta realizzazione dell'intervento stesso. Rimane comunque il simbolo che ne definisce l'origine e il tuttora vigente regime regolatorio di cui all'art. 61 comma 5.

A seguito di tale riclassificazione si procede anche alla ridefinizione dell'ambito della linea preferenziale di sviluppo insediativo non attuabile.

Si riportano di seguito i dati dimensionali:

Stato di fatto	Ipotesi di progetto
St_{RAG}: 203.737 mq	St_{RAG}: 203.281 mq
St_{B14}: 0 mq	St_{B14}: 451 mq

Per quanto riguarda il consumo di suolo si segnala che l'ambito oggetto di riclassificazione risulta già all'interno degli AUC e pertanto la riclassificazione non comporta consumo di suolo.

Estratto Elab. 3 – Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 – Zonizzazione **VARIANTE**



ID n. 61

Modifica previsioni Intervento Edilizio Diretto convenzionato IED n. 9 – via Brotton

Si rivede quanto previsto dall'attuale IED n. 9 di viale del Brotton escludendo dall'ambito la porzione di lotto già edificata e di proprietà di terzi, nonché la porzione di area pertinenziale dell'edificio residenziale che affaccia su via Alfieri.

In particolare si prevede la riduzione dell'area prevista a parcheggio, la riclassificazione delle aree pertinenziali degli edifici che affacciano su via Alfieri come zona B3 (Uf = 1 mq/mq e H max = 12 ml) e la revisione dei limiti del lotto edificabile in zona B4 (Uf = 0,5 mq/mq e H max = 12 ml), inglobandovi l'intera proprietà dei richiedenti, anche la porzione attualmente classificata quale zona B3.

Si riportano di seguito i dati dimensionali:

Stato di fatto		Ipotesi di progetto	
St_{IED n.9}: 1.871 mq		St_{IED n.9}: 1.664 mq	
Sf_{B3}: 15.578 mq già edificata		Sf_{B3}: 15.784 mq già edificata	
Sf_{B4}: 912 mq	SU = 456 mq	Sf_{B4}: 1.163 mq	SU = 582 mq
	V = 1.368 mc		V = 1.746 mc
	Ab. teorici = 9		Ab. teorici = 12
Sup_{Fd}: 958 mq		Sup_{Fd}: 501 mq pari a circa 14 posti auto	

Per quanto riguarda il consumo di suolo si segnala che l'ambito oggetto di riclassificazione risulta già all'interno degli AUC e pertanto la riclassificazione non comporta consumo di suolo.

Estratto Elab. 3 – Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 – Zonizzazione **VARIANTE**



ID n. 73

Riclassificazione zona per attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune Fb come zona residenziale e mista esistente di completamento B3

Si prevede la riclassificazione dell'edificio esistente lungo via Pecori Giraldi e della sua area di pertinenza attualmente ricadente in zona per attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune Fb come zona residenziale e mista esistente di completamento B3 ($U_f = 1 \text{ mq/mq}$ e $H_{\text{max}} = 12 \text{ ml}$), riconoscendo in questo modo la reale destinazione d'uso dell'immobile.

Si riportano di seguito i dati dimensionali:

Stato di fatto	Ipotesi di progetto	
Sup_{Fb}: 13.686 mq	Sup_{Fb}: 13.009 mq	
Sf_{B3}: 0 mq	Sf_{B3}: 677 mq	SU = 677 mq
		V = 2.031 mc
		Ab. teorici = 14

Per quanto riguarda il consumo di suolo si segnala che l'ambito oggetto di riclassificazione risulta già all'interno degli AUC e pertanto la riclassificazione non comporta consumo di suolo.

Estratto Elab. 3 – Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 – Zonizzazione **VARIANTE**



ID nn. 81 e 109

Riclassificazione zona residenziale di espansione assoggettata a PUA C31 come zona rurale periurbana aperta

Si prevede la riclassificazione della zona residenziale di espansione assoggettata a PUA C31 come zona rurale periurbana aperta. A seguito di tale riclassificazione si procede anche all'individuazione dell'ambito di linea preferenziale di sviluppo insediativo non attivata.

Si segnala che viene riclassificato tutto l'ambito soggetto a piano attuativo C31, anche la porzione di proprietà di terzi che non hanno presentato richiesta di riclassificazione in quanto si configurerebbe un lotto edificabile soggetto a PUA intercluso.

Infine si procede anche all'eliminazione degli indici, parametri e prescrizioni relativi alla zona C31 di cui alla tabella del comma 2 dell'articolo 38 delle NTO.

Si riportano di seguito i dati dimensionali:

Stato di fatto	Ipotesi di progetto
St_{C31}: 7.459 mq	St_{C31}: 0 mq
St_{RPA}: 22.113 mq	St_{RPA}: 29.572 mq

La porzione riclassificata quale area agricola va decurtata dalla previsione di suolo previsto in potenziale consumo.

Estratto Elab. 3 – Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 – Zonizzazione **VARIANTE**



ID n. 86

Individuazione nuovo Intervento Edilizio Diretto convenzionato IED n. 18 – via Legione Antonini

Si prevede la riclassificazione dell'area di proprietà prospiciente via Legioni Antonini da zona residenziale e mista esistente di completamento B21 (Uf = 1 mq/mq e H max = 12 ml), soggetta a piano di recupero, a zona residenziale e mista esistente di completamento B3 (Uf = 1 mq/mq e H max = 12 ml) in modo da permettere ai richiedenti di intervenire tramite intervento edilizio diretto. Si prevede inoltre la realizzazione di un'area per servizi a supporto della mobilità (Fd) da destinare a parcheggio pubblico.

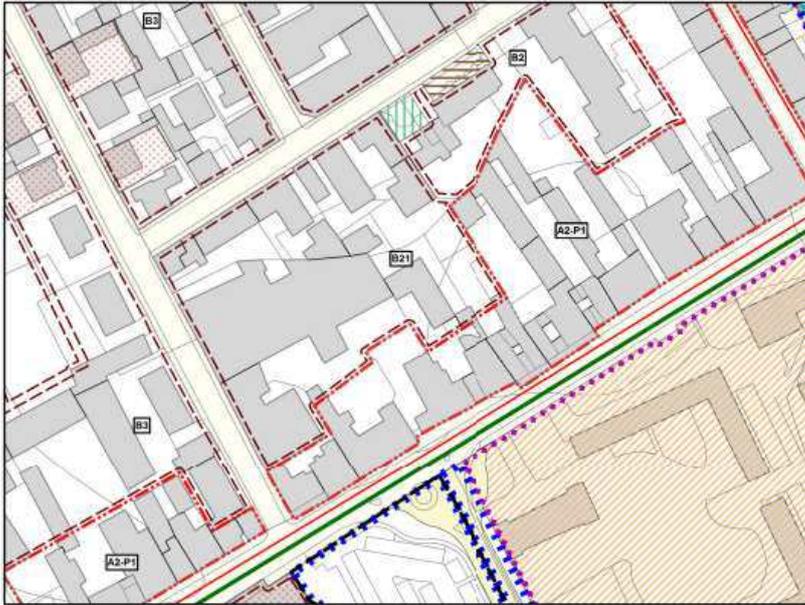
A seguito di tale modifica si prevede di riclassificare quale zona B3 della porzione di area residenziale che affaccia su via Nino Bixio, mentre il lotto posto a sud lungo via Legione Antonini mantiene la destinazione originaria B21.

Si riportano di seguito i dati dimensionali:

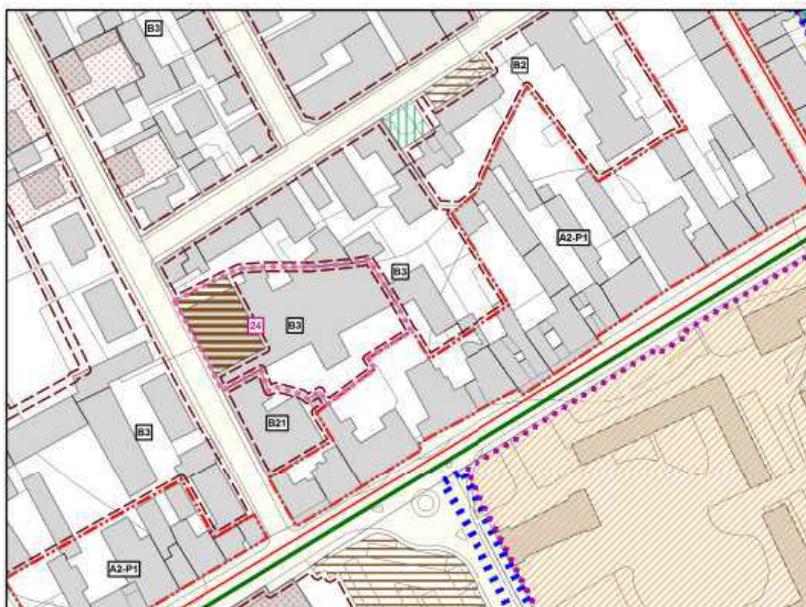
Stato di fatto	Ipotesi di progetto	
Sf_{B21}: 7.541 mq	Sf_{B21}: 782 mq	
St_{IED n.18}: 0 mq	St_{IED n.18}: 2.727 mq	
Sf_{B3}: 0	Sf_{B3}: 2.148 mq	SU = 2.148 mq
		V = 6.444 mc
		Ab. teorici = 43
Sup_{Fd}: 0 mq	Sup_{Fd}: 579 mq pari a circa 16 posti auto	
Sf_{B3}: 0 mq già edificata non oggetto d'intervento	Sf_{B3}: 4.032 mq già edificata non oggetto d'intervento	

Per quanto riguarda il consumo di suolo si segnala che l'ambito oggetto di riclassificazione risulta già all'interno degli AUC e pertanto la riclassificazione non comporta consumo di suolo.

Estratto Elab. 3 – Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 – Zonizzazione **VARIANTE**



ID n. 169

Riclassificazione zona rurale periurbana interclusa come zona per servizi a supporto della mobilità (Fd)

Si prevede la riclassificazione di una porzione di zona rurale periurbana interclusa come zona per servizi a supporto della mobilità (Fd) al fine di realizzare un'area attrezzata per la sosta e l'assistenza ai ciclisti lungo la pista ciclabile Casarotto.

A seguito di tale riclassificazione si procede a riconoscere quale viabilità esistente tutta via Lampedusa, fino all'intersezione con la pista ciclabile.

Si riportano di seguito i dati dimensionali:

Stato di fatto	Ipotesi di progetto
St_{RPI}: 41.462 mq	St_{RPI}: 39.617 mq
St_{Fd}: 0 mq	St_{Fd}: 1.356 mq
St_{viab.}: 0 mq	St_{viab.}: 489 mq

In riferimento alla disciplina regionale sul contenimento del consumo di suolo, ai sensi dell'art. 12, comma 1 del LR 14/2017 "sono sempre consentiti sin dall'entrata in vigore della presente legge ed anche successivamente, in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4, comma 2, lettera a):

.....

c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico".

In tal senso gli interventi previsti dalla variante non concorrono alla determinazione delle quantità di consumo di suolo di cui all'art. 19 del PAT "Limite quantitativo massimo di consumo di suolo".

Estratto Elab. 3 – Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 – Zonizzazione **VARIANTE**



ID n. 259

Riclassificazione di una porzione di zona per attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune (Fb) come zona residenziale e mista esistente e di completamento B3

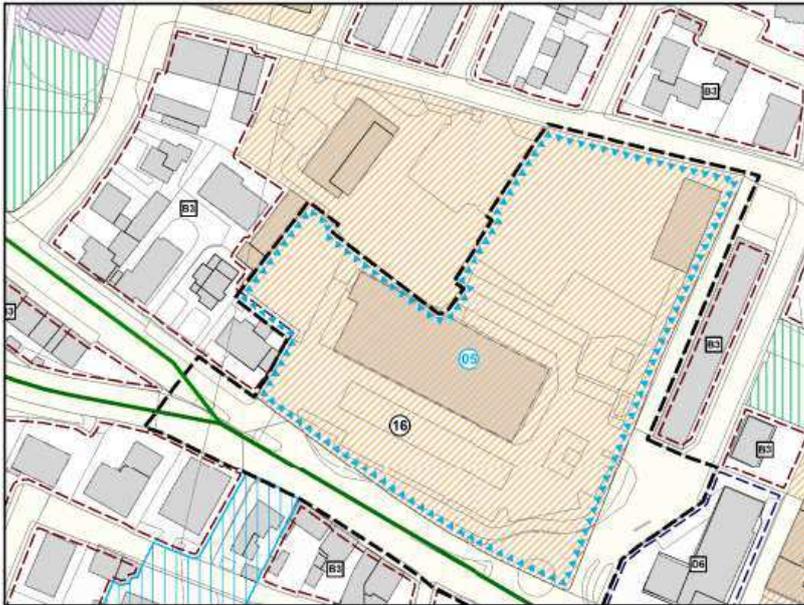
Si prevede la riclassificazione della porzione di zona per attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune (Fb) relativa all'area ex Enel occupata da un edificio esistente e che risulta esclusa sia dall'ambito dell'accordo art. 6 n. 15 che dall'ambito dell'area di degrado. Tale edificio verrà pertanto incluso nella limitrofa zona residenziale e mista esistente di completamento B3 (Uf = 1 mq/mq e H max = 9 ml).

Si riportano di seguito i dati dimensionali:

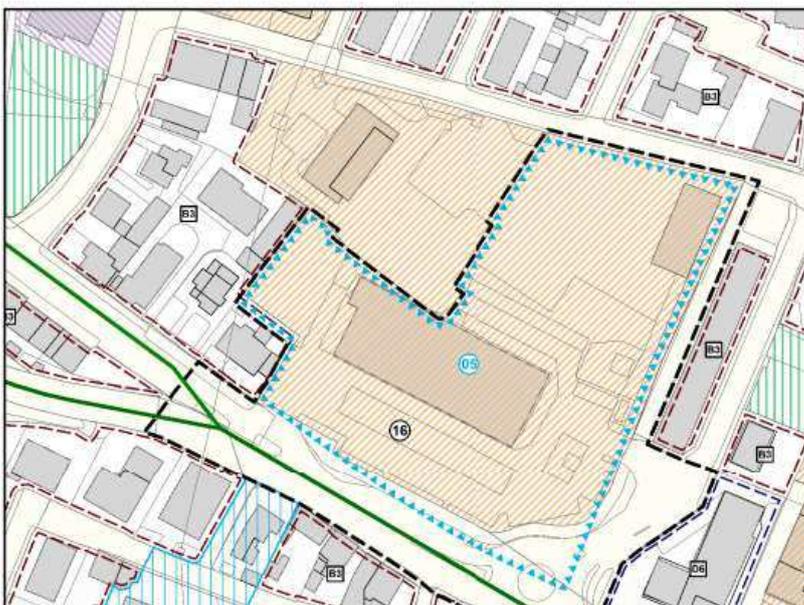
Stato di fatto	Ipotesi di progetto
St_{Fb}: 19.887 mq	St_{Fb}: 19.646 mq
St_{B3}: 5.735 mq	St_{B3}: 5.976 mq

Si precisa che non si ha consumo di suolo in quanto il lotto oggetto di riclassificazione risulta già inserito all'interno degli ambiti AUC.

Estratto Elab. 3 – Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 – Zonizzazione **VARIANTE**



ID n. 270

Riclassificazione zona residenziale e mista esistente e di completamento B11 come zona per attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune (Fb)

Si prevede la riclassificazione della porzione di zona residenziale e mista di completamento B11 posta all'angolo tra strada di Saviabona e strada del Borghetto di Saviabona come zona per attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune esistenti (Fb), riconoscendo in questo modo l'effettiva destinazione d'uso del lotto. Il grado di protezione sull'edificio esistente rimane inalterato.

Si segnala, che dall'analisi della situazione catastale è emerso che parte delle pertinenze dell'edificio tutela ricadono in zona B e in zona rurale ambientale. Nella riclassificazione quale zona a servizi di interesse collettivo sono state incluse anche queste ultime.

Si riportano di seguito i dati dimensionali:

Stato di fatto	Ipotesi di progetto
Sf_{B4}: 8.699 mq	Sf_{B4}: 8.520 mq
Sf_{B11}: 4.339 mq	Sf_{B11}: 0
St_{RAM}: 316.098 mq	St_{RAM}: 315.290 mq
St_{Fb}: 0 mq	St_{Fb}: 5.326 mq

In riferimento alla disciplina regionale sul contenimento del consumo di suolo, ai sensi dell'art. 12, comma 1 del LR 14/2017 "sono sempre consentiti sin dall'entrata in vigore della presente legge ed anche successivamente, in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4, comma 2, lettera a):

.....

c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico".

In tal senso gli interventi previsti dalla variante non concorrono alla determinazione delle quantità di consumo di suolo di cui all'art. 19 del PAT "Limite quantitativo massimo di consumo di suolo".

Estratto Elab. 3 – Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 – Zonizzazione **VARIANTE**



ID n. 271

Individuazione nuovo Intervento Edilizio Diretto convenzionato IED n. 20 – Strada del Pasubio

Si prevede la riclassificazione della porzione di zona rurale ambientale lungo strada Pasubio prevedendo un'area residenziale e mista di completamento B4 (Su = 0,5 mq e H max = 9 ml) nella quale recuperare la volumetria dell'edificio già esistente in zona B4. La porzione di area residenziale e mista di completamento B4 di proprietà dei richiedenti viene sulla quale esiste tale edificio verrà riclassificata in parte quale zona BX, in modo da formare un lotto edificabile rettangolare, e in parte come zona per servizi a supporto della mobilità (Fd) da destinare a parcheggi.

L'area agricola compresa nell'ambito dello IED dovrà essere opportunamente alberata al fine di costituire un filtro con la vicina zona rurale.

Si riportano di seguito i dati dimensionali:

Stato di fatto		Ipotesi di progetto	
Sf_{RAM}: 108.946 mq		Sf_{RAM}: 108.420 mq	
Sf_{B4}: 15.930 mq già edificata non interessata dallo IED		Sf_{B4}: 15.930 mq già edificata non interessata dallo IED	
St_{IED n.20}: 0 mq		St_{IED n.20}: 1.593 mq	
Sf_{B4}: 932 già edificata interessata dallo IED	SU = 466 mq	Sf_{B4}: 970 mq	SU = 485 mq
	V = 1.398 mc		V = 1.455 mc
	Ab. teorici = 9		Ab. teorici = 10
St_{Fd}: 0 mq		St_{Fd}: 442 mq pari a circa 12 posti auto	

Per quanto riguarda il consumo di suolo va sottolineato che la riclassificazione da zona rurale a zona B comporta consumo di suolo in quanto il lotto oggetto di riclassificazione risulta esterno agli ambiti di urbanizzazione consolidata.

$$St_{RAM\ prog.} - St_{RAM\ esist.} = 108.946\ mq - 108.420\ mq = - 525\ mq$$

Estratto Elab. 3 – Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 – Zonizzazione **VARIANTE**



ADEGUAMENTO ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

**ADEGUAMENTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI
AI CONTENUTI DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE DI COORDINAMENTO
"VILLE DEL PALLADIO" E "ARCHITETTURE DEL NOVECENTO"**

ai sensi dell'art. 81 della norme tecniche del PTRC

Il Piano territoriale regionale di coordinamento (PTRC), approvato con Delibera di Consiglio Regionale n.62 del 30 giugno 2020, in coerenza con il programma regionale di sviluppo, delinea gli obiettivi strategici e operativi per l'assetto del territorio regionale.

Il Piano fa emergere la stretta relazione che caratterizza la diffusa presenza sul territorio regionale di talune tipologie di beni, non sempre sottoposti a tutela paesaggistica, alle potenzialità di crescita culturale e sociale, con la conseguente necessità di rafforzare l'attenzione che il sistema degli strumenti di pianificazione regionale e locale pone verso gli elementi storicamente rappresentativi del paesaggio e dell'identità regionale, definiti dal Piano come "*Sistemi di valore da salvaguardare*".

Il sistemi di valori preliminarmente individuati e riportati nel *Documento per la valorizzazione del paesaggio Veneto* sono così definiti:

- I siti patrimonio mondiale dell'Unesco
- Le Ville venete
- Le Ville del Palladio
- Parchi e giardini di rilevanza paesaggistica
- Forti e manufatti difensivi
- Archeologia industriale
- Architetture del Novecento.

I temi del sistema di valore da tutelare sopra riportati, trovano specifico riferimento sotto il profilo di obiettivi di tutela e valorizzazione da perseguire con la pianificazione urbanistica comunale (PRC) nella Norme Tecniche del Piano, agli articoli da 73 a 79 .

L'art. 81 delle Norme Tecniche del Piano disciplina le modalità per adeguare gli strumenti urbanistici di Province e Comuni alle disposizioni dettate dal nuovo piano regionale. La Giunta regionale ha deliberato le Linee-guida di chiarimento di alcuni articoli della norma di piano, in particolare gli articoli 79 e 81 (DGR n. 1619 del 19 novembre 2021).

Ciascun articolo normativo è distinto in prescrizioni, indirizzi o direttive. Mentre le prime sono disposizioni immediatamente applicabili, i secondi hanno funzione di suggerimento, le terze possono ulteriormente distinguersi in articoli a cui i piani comunali (PAT o PI) si devono attivare successivamente

alla prioritaria azione di adeguamento del piano provinciale (PTCP), oppure i Comuni devono procedere con l'approvazione di varianti di adeguamento ai sensi dell'art. 12 comma 5 delle Norme.

Rispetto alla vigente pianificazione strategica (PAT) e operativa (PI) del territorio vicentino, il Comune di Vicenza intende procedere all'adeguamento al PTRC per alcuni dei *Sistemi di valore da salvaguardare* ritenuti più rilevanti in riferimento al sistema territoriale della città e all'importanza delle categorie di beni da tutelare. Per tali motivi, l'adeguamento riguarderà: a) le Ville del Palladio, b) le architetture del Novecento, sia con la loro individuazione nel PI che nella creazione di una disciplina normativa di valorizzazione e salvaguardia di questi sistemi.

LE VILLE DEL PALLADIO

Nel *sistema di valori*, la connotazione del territorio veneto viene ampiamente descritta nella sua imprescindibile relazione con i beni e i manufatti che nei secoli hanno dato identità al territorio e che per la loro elevata qualità sono stati internazionalmente riconosciuti rendendo il Veneto una terra di forte identità e individualità.

L'opera del Palladio ha un valore riconosciuto dallo Stato, con la notifica dell'eccezionale valore storico-artistico, dall'istituto UNESCO, con l'inserimento delle ville nell'elenco dei beni che costituiscono il patrimonio culturale dell'umanità (Protocollo n. 712-bis).

Nel territorio comunale sono tre le ville palladiane riconosciute per il loro indiscusso valore:

- Villa Almerigo Capra "La Rotonda"
- Villa Trissino a Cricoli
- Villa Gazzotti

La Regione intende valorizzare gli insediamenti di villa palladiani per conseguire due specifici obiettivi: mantenere la memoria dell'originaria ragion d'essere agraria di tali insediamenti e consentire, per quanto possibile, una percezione unitaria di un lascito architettonico - qual è quello palladiano - che è una delle espressioni più alte della cultura veneta.

Per conseguire questi obiettivi, il PTRC ha individuato ambiti agrari minimi di pertinenza di ciascun insediamento di villa palladiano, al fine di tutelare quella integrazione tra architettura e campagna che è espressione significativa e caratterizzante di quella riforma territoriale di cui l'architettura palladiana è la suprema manifestazione edilizia.

La specifica normativa di Piano, art. 75, pone come obiettivo prioritario la valorizzazione e la salvaguardia del loro carattere paesaggistico e la conservazione degli elementi naturali e paesaggistici che ne costituiscono il carattere rurale, anche mediante la qualificazione dei terreni, dell'assetto viario e delle originarie connessioni con i corsi d'acqua. Tutela mirata non solo alla salvaguardia e alla

valorizzazione degli edifici e del loro immediato intorno, ma, anche, alla ricomposizione della più vasta immagine territoriale e ambientale nei contesti di pertinenza di ciascun monumento.

Secondo lo stesso articolo 75, i proposti perimetri di valorizzazione e tutela possono essere meglio precisati e delimitati in sede di adeguamento, previa motivazione e predisposizione di analisi e studi specifici.

PERIMETRI DI TUTELA E VALORIZZAZIONE

Villa Almerigo Capra “La Rotonda”

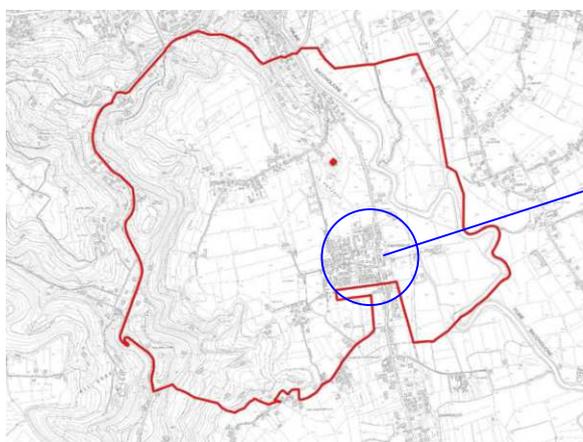
Il perimetro di tutela e valorizzazione di Villa Almerigo Capra detta “La Rotonda” riprende perlopiù il limite del Progetto Norma della Valletta del Silenzio allegato al Piano di Area dei Monti Berici (PAMOB) - Monte Berico, dorsale dei Berici, Strada della Porciglia-, inserendo il quartiere di Campedello lungo la Riviera Berica ed espandendosi a Est della villa oltre il Bacchiglione verso Strada di Casale.

A Sud del quartiere di Campedello, si rileva che il perimetro di tutela esclude una piccola porzione di terreno destinata all'attività agricola e dei lotti in tutto o in parte già edificati, che il PI classifica come zona rurale, zona residenziale di completamento (indice fondiario 0,5 mq/mq), zona di tutela storico-culturale con edificio tutelato.

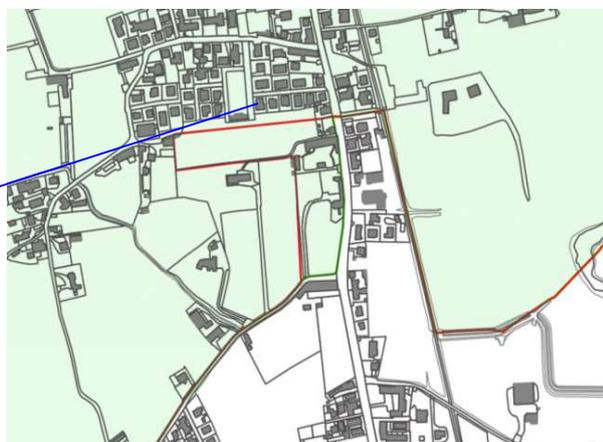
Seppur le prospettive di sviluppo edilizio nei lotti liberi della zona residenziale di completamento siano remote e che anche la zona rurale potrebbe essere oggetto di istanza di riclassificazione in quanto residuale e a completamento dell'edificato esistente, al fine di evitare che le attuali potenzialità e le future modifiche di zona che potrebbero arrecare pregiudizio alla generale tutela della Villa, si propone la seguente modifica al perimetro:

- prolungare il limite assestato su Strada della Porciglia fino alla Riviera Berica
- congiungere il nuovo limite di cui sopra al quartiere di Campedello lungo la Riviera Berica

inglobando così la porzione di territorio inizialmente esclusa, sottoponendola alla normativa generale di tutela.



1. Perimetro da PTRC



2. Proposta di modifica (in verde) - zoom

Le immagini qui riportate si riferiscono agli edifici che si intendono includere nel perimetro e, in particolare, la prima si riferisce alla zona in cui il limite attuale procede da est verso ovest oltrepassando viale della Riviera Berica per assestarsi a sud dell'edificato di Campedello, in questo punto la proposta di variazione di perimetro ipotizza di seguire, verso sud, il lato stradale fino all'intersezione su Strada della Porciglia per poi ricollegarsi al tratto di perimetro già proposto nel PTRC.





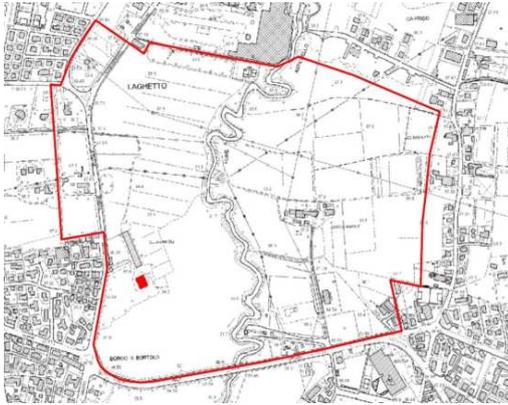
Villa Trissino a Cricoli

Il perimetro di tutela e valorizzazione di Trissino a Cricoli, si estende a Nord fino alla zona edificata commerciale/produttiva di via Marosticana e Strada dei Molini, escludendo un'abitazione fronte Marosticana; a Est fino alla cortina edilizia che affaccia Strada di Saviabona; a Sud si appoggia al ciglio stradale del Viale Cricoli; a Ovest si appoggia al ciglio della Marosticana fino all'ingresso alle pertinenze della Villa per poi allargarsi a sinistra fino limite di proprietà dell'edificato fronte Strada Marosticana e poi Lago di Garda.

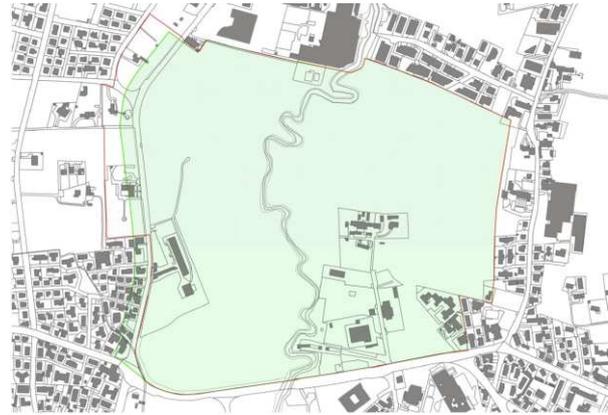
Il limite Ovest presenta un'assenza di tutela nella parte che fronteggia la pertinenza della Villa, una porzione già densamente edificata con tipologia edilizia eterogenea, che vede sia la presenza di alcuni edifici della prima edificazione esterna alla città rappresentata da fabbricati a uno o due piani, che costruzioni le cui altezze raggiungono anche i 18 metri o quella da 25 metri che si erge in corrispondenza della rotatoria di Viale Cricoli. Diversamente, nella parte che fronteggia la pertinenza a destinazione agricola a Nord della Villa, il limite si stende oltre il muro di cinta di protezione dell'area, al di là di Strada Marosticana, per circa 100 metri, interessando ambiti già destinati dal PAT e dal PI a possibile trasformazione o interventi sul costruito.

La zona che si estende al di là di Strada Marosticana ha di fatto perso i caratteri paesaggistici per ricondurla all'organizzazione agricola e storica che caratterizzava il sistema di impianto di Villa Trissino. La costruzione del quartiere di viale Dal Verme e di Laghetto hanno da tempo trasformato in modo irreversibile l'originario impianto agricolo. Strada Marosticana risulta infatti una barriera fisica e visiva del contesto della villa. L'area agricola a Nord-Est della villa è peraltro delimitata dal muro di cinta, mentre sul lato opposto della Marosticana vi sono già barriere vegetazionali (alberi o siepi) o fisiche a delimitazione delle proprietà che interrompono la continuità visiva dalla villa.

Al fine di controllare l'attività edilizia nella zona residenziale a Sud-Ovest, che fronteggia la Villa e le altre strutture – esclusa dall'attuale ambito di tutela – e di garantire un'adeguata salvaguardia e mitigazione visiva nella parte Nord – in considerazione della situazione di fatto dettata dalla cesura di Strada Marosticana e dalla presenza vegetazionale che funge già da barriera visiva nonché dell'assetto insediativo consolidatosi nel tempo dalle disposizioni di PRG/PRC – si ritiene idonea, per perseguire l'obiettivo di tutela, la creazione un'unica fascia cuscinetto lungo Marosticana per un offset di 30 metri dall'asse stradale verso il quartiere.



1. Perimetro da PTRC



2. Proposta di modifica (in verde)

Inoltre, si introducono degli aggiustamenti di dettaglio, in appoggio alla base cartografica del PI, così da rendere coerente l'ambito allo stato di fatto.

Di seguito alcune foto del tratto di strada Marosticana che si intende includere nella perimetrazione di tutela di Villa Trissino, vedute da Sud verso Nord.









Villa Gazzotti

Il perimetro di tutela e valorizzazione di Villa Gazzotti a Bertesina, si estende a Ovest e a Sud fino alla viabilità locale principale della frazione di Bertesina, Strada dell'Ospedaletto e Strada di Bertesina, a Est e a Nord fino alla corrispondenza con gli elementi storici riconoscibili del frazionamento fondiario della campagna circostante.

Il contesto tutelato è per la maggior parte territorio rurale, con la presenza di edifici residenziali datati perlopiù tra gli anni '50 e '90, di due o tre piani, collocati lungo la viabilità locale principale. Recenti opere di valorizzazione del borgo hanno visto la sistemazione viaria con la creazione di slarghi e golfi pedonali in corrispondenza del sagrato della limitrofa chiesa e dell'ingresso alla Villa, nonché la creazione di una piazza, fronte l'edificio tutelato, che di fatto è una grande area a verde, con vialetti e uno spiazzo circolare verso il limite sud.

Per questo ambito di tutela non si opera alcuna modifica del perimetro.



1. Perimetro da PTRC

ARCHITETTURE DEL NOVECENTO

Il progetto regionale sulle Architetture del Novecento prende forma dal 2008, con l'avvio di un'indagine ricognitiva sui manufatti più significativi presenti nei comuni del Veneto, seguita da verifiche esplorative sul campo, da una campagna fotografica e da ricerche di archivio, attraverso anche il contributo dato dagli Ordini degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori delle varie province.

Obiettivo del progetto è identificare un patrimonio diffuso di tanti autori dell'architettura contemporanea, non limitandosi alla semplice salvaguardia dei singoli elementi di pregio architettonico e urbanistico, ma anche riconoscere il ruolo rivestito da tali architetture nel conferire qualità e identità al territorio veneto contemporaneo, interpreti formali dei grandi cambiamenti del XX secolo e dell'evoluzione sociale e culturale avvenuta fino a oggi.

Nel 2012, in esito ai lavori della ricerca avviata nel 2008, la Regione Veneto edita una pubblicazione intitolata "NOVECENTO ARCHITETTURE E CITTA' DEL VENETO", curata da Davide Longhi, in collaborazione con Riccardo Rampazzo, quale panorama conoscitivo del progetto regionale per il nuovo PTRC, che racconta i manufatti selezionati – breve storia, datazione, autore – in specifiche schede.

Le architetture così catalogate entrano nell'elenco del *Sistema di valore* denominato *Architetture del Novecento* del *Documento per la valorizzazione del paesaggio veneto* allegato all'approvato PTRC, quale esempio rappresentativo della produzione architettonica del secolo scorso.

Secondo l'articolo 79 delle norme del PTRC, i Comuni, nei propri strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, possono modificare, a seguito di adeguata motivazione, l'elenco e la nomenclatura dei manufatti nonché identificare l'impianto urbanistico dei sistemi di edifici e gli elementi tipologici, costruttivi, architettonici e decorativi, caratterizzanti il pregio architettonico e urbanistico e rappresentativi del valore paesaggio delle Architetture del Novecento, dettando una specifica disciplina per la loro salvaguardia, valorizzazione, recupero e riqualificazione.

Con riferimento all'elenco riportato nel *Documento per la valorizzazione del paesaggio veneto*, si è proceduto a un esame puntuale degli immobili censiti dal Piano regionale, utilizzando anche la precedente pubblicazione "itinerari di architettura vicentina contemporanea" edita dal vicentino Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori, oltre alla verifica speditiva per alcune situazioni legate perlopiù ai sistemi di quartiere (Sant'Elena – *da intendersi Sant'Andrea*, Viale Bartolomeo D'Alviano) o per edifici segnati di valore dal PAT.

Dal lavoro di verifica emerge la necessità di apportare modifiche all'elenco, introducendo alcuni edifici singoli e, nel caso del quartiere di Sant'Elena - erroneamente denominato, da intendersi *Sant'Andrea* - introducendone di nuovi ed eliminando gli esempi non rappresentativi, o per mancanza dei caratteri

tipologici e costruttivi identitari del Novecento o perché hanno subito trasformazioni o alterazioni recenti (ristrutturazioni con Piano Casa, manutenzioni super bonus, etc) che ne hanno compromesso il valore. Nello specifico, riferendosi alla pubblicazione "itinerari di architettura vicentina contemporanea", si intende riconoscere anche i seguenti esempi di architettura del novecento:

Sede provinciale CGIL in via Vaccari 128, realizzato tra il 1979 e il 1980, su progetto di A. Girardi e G. Secone, quale esempio di edificio *"la cui scelta del calcestruzzo armato a faccia a vista, della modulazione complessiva e della copertura piana rispondono all'intenzione dei progettisti di sottolineare la destinazione "diversa" di servizio alla collettività, precisata dalla emergenza dei collegamenti verticali e dei servizi nel vertice dell'area*



Penitenziaria di Monte Berico in viale X Giugno, realizzata nel 1973, su progetto di A. Girardi, S. Los e F. Motterle, quale esempio di architettura inserita in un *"luogo molto particolare, luogo processionale fatto di percorsi di meditazione e preghiera"* realizzato in cemento armato con inerte bianco e nero per evidenziare i diversi involucri edilizi, le fasce laterali in pietra bianca di Vicenza, tetto a volta sottile di cemento armato conformata a paraboloido iperbolico.



Edificio residenziale e commerciale in contrà Canove, realizzato tra il 1959 e il 1961, su progetto G. Papesso, quale esempio di *"ristrutturazione urbana in centro storico con edifici attestati sul marciapiede a formare una cortina urbana, improntato alla massima sincerità espressiva con l'uso della struttura a vista"*.



Edificio residenziale in contrà Santa Caterina, realizzato nel 1978, su progetto A. Faresin, I. Faresin e S. Novello, quale esempio di struttura moderna ricostruita *“che garantisce un vuoto articolato e una relazione con equilibrio rispetto ai corpi antichi”* (chiesa Santa Chiara, palazzetto del '600).



Edificio residenziale in corso Padova 172-174, quale esempio ben conservato di unità abitativa multipla articolata in un blocco centrale e due corpi laterali simmetrici, con un linguaggio compositivo della facciata principale uniforme, caratterizzato dalla presenza di due ingressi ben articolati ai lati del corpo centrale, aperture regolari e terrazzini differenziati per tipologia e materiale.



Rispetto agli esiti della verifica speditiva, per il Quartiere di Sant'Andrea, considerate le caratteristiche peculiari degli immobili ivi ubicati, quali tipologia costruttiva, linguaggio compositivo delle facciate, si intende riconoscere gli immobili ubicati ai seguenti civici:

1. Edificio residenziale, via Fogolino 18
2. Edificio residenziale, via Miglioranza 12
3. Edificio residenziale, via Carpioni 5
4. Edificio residenziale, piazza Scamozzi 3
5. Edificio residenziale, via Calderari 7
6. Edificio residenziale, via Calderari 14
7. Edificio residenziale, via Calderari 8
8. Edificio residenziale, via Formenton 5
9. Edificio residenziale, via Formenton 13
10. Edificio residenziale, via Formenton 15
11. Edificio residenziale, via Salvi 27-29
12. Edificio residenziale, via Salvi 34
13. Edificio residenziale, via Salvi 30

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



ed eliminare dall'elenco i seguenti:

1. Edificio residenziale in Borgo Scroffa e via Muttoni (codice ID 25.06)
2. Edificio residenziale in via Muttoni 40 (codice ID 25.07)
3. Edificio residenziale in contrà Mure San Domenico (codice ID 25.15)
4. Edificio residenziale in via San Domenico 54-56 (codice ID .25.16)

1



2



3



4



Per quanto riguarda il *Sistema Quartiere Viale Bartolomeo D'Alviano*, conosciuto come *Quartiere Italia*, realizzato tra il 1946 e il 1956, e non nel 1930 come indicato nell'elenco, si ritiene che la sola impronta urbanistica, "edifici a blocco (..) realizzati tutti secondo lo stesso orientamento", e la medesima regola compositiva degli elementi costruttivi e di facciata, non siano sufficienti a definire un'eccellenza architettonica e soprattutto una rappresentatività del Novecento da tutelare, se non per essere solo uno degli esempi di interventi pubblici a favore delle residenzialità nel dopo guerra.



Ai sensi dell'art. 79 delle Norme Tecniche del PTRC, si procede alla modifica della nomenclatura e all'aggiornamento dell'elenco approvato, come di seguito riportato:

(grassetto: le introduzioni; barrato: lo stralcio)

- 01, Teatro comunale Città di Vicenza, 1984 - 2007, G. Valle, P. Valle
- 02, Casa e Studio Ettore Gallo, attuale Biblioteca Internazionale "La Vigna", **contrà Porta Santa Croce 3**, 1962 - 1965, C. Scarpa
- 03, Casa e appartamenti Borgo, **contrà del Quartiere 8**, 1974 - 1979, C. Scarpa, F. Guiotto
- 04, Edificio residenziale e commerciale, **viale Milano 50**, 1956 - 1957, T. Panciera
- 05, Stazione Ferroviaria
- 06, Caffè Moresco, **viale Dalmazia**
- 07, Edificio **commerciale/direzionale** dell'Ordine degli Architetti di Vicenza, **Viale Roma 3**
- 08, Edificio **residenziale/direzionale**, **viale Roma 8**
- 09, Palazzetto "Laverda" sede di Confindustria, **contrada Mure Porta Castello 9**
- 10, Cinema "Corso", **corso Fogazzaro 31**
- 11, Edificio residenziale — commerciale, **corso Palladio 72**
- 12, Facciata ovest della Loggia del Capitano **Capitaniato**, 1936, O. Rossato
- 13, Edificio in Contrà Oratorio dei Proti **12-20**, Istituto pubblica Assistenza e Beneficenza
- 14, Studio Notarile *Boschetti*, **Stradella Santi Apostoli 6**, 1933, Morselletto
- 15, Ufficio Poste e Telecomunicazioni, 1935 - 1940, G. B. Imperiali
- 16, Sistema: Quartiere Barche - **Piarda**
- 16.01, Casa della madre e del fanciullo ora "Asilo Nido Piarda", **contrà della Piarda 20**, 1953 - 1956, G. Spellanzon
- 16.02 Casa della Giovane Italia, **contrà delle Barche 55**, 1934 - 1936, F. Mansutti, G. Miozzo
- 16.03, Scuola Elementare "Vittorino da Feltre", **contrà dei Burci 20**
- 16.04, Istituto Magistrale "Don Giuseppe Fogazzaro", **contrà dei Burci 19-21-23**, 1936 - 1939
- 17, Ostello Olimpico, **viale Giuriolo 9**
- 18, Bar-caffetteria **Edificio commerciale, viale Giuriolo 17**
- 19, Edificio in Contrà San Pietro **2-8**
- 20, Portale d'ingresso dello Stadio Comunale, **Largo P. Rossi**, 1935
- 21, Caserma "Borghesi", **Borgo Casale 39, 1935**
- 22, Istituto Professionale "Fedele Lampertico", **viale G. Trissino 30, 1962-1964**
- 23, Stazione di Servizio, **viale Della Pace**, 1951, G. Falavigna
- 24, Azienda sanitaria ULSS 8, Dipartimento di Prevenzione, **via IV novembre 44**, 1932
- 25, Sistema: Quartiere Sant'Elena - **Sant'Andrea**
- 25.01, Edifici residenziale, **via Miglioranza 2, via Maffei 1**
- 25.02, Edificio residenziale, **via Miglioranza 6-8**
- 25.03, Edificio residenziale, **via Miglioranza 14**
- 25.04, Edificio residenziale, **via Miglioranza 16**

- 25.05, Edificio residenziale, **via Fogolino 9**,
25.06, Edificio residenziale
25.07, Edificio residenziale
25.08, Edificio residenziale, **via Fogolino 14 – via Miglioranza 17**
25.09, Edificio residenziale, **via Fogolino 10**
25.10, Edificio residenziale, **via Miglioranza 11-13**
25.11, Edificio residenziale, **piazza Scamozzi 1**
25.12, Edificio residenziale, **via Legione Gallieno 40**
25.13, Edificio residenziale, **via Legione Gallieno 44**
25.14, Edificio residenziale, **via Legione Gallieno 46**
25.15, Edificio residenziale
25.16, Edificio residenziale
25.17, Edificio residenziale, **piazza Scamozzi 2**
25.18, Edificio residenziale, **via Salvi 41**
25.19, Edificio residenziale, via Fogolino 18
25.20, Edificio residenziale, via Miglioranza 12
25.21, Edificio residenziale, via Carpioni 5
25.22, Edificio residenziale, piazza Scamozzi 3
25.23, Edificio residenziale, via Calderari 7
25.24, Edificio residenziale, via Calderari 14
25.25, Edificio residenziale, via Calderari 8
25.26, Edificio residenziale, via Formenton 5
25.27, Edificio residenziale, via Formenton 13
25.28, Edificio residenziale, via Formenton 15
25.29, Edificio residenziale, via Salvi 27-29
25.30, Edificio residenziale, via Salvi 34
25.31, Edificio residenziale, via Salvi 30
26, Seminario Vescovile Maggiore, **Borgo Santa Lucia 51**
27, Edificio residenziale, **via San Francesco 51**
28, Sistema: Quartiere Viale Bartolomeo D'Alviano
28.01, Quartiere residenziale, 1930
29, Palazzetto dello Sport, 1961 – 1962, G. Davanzo
30, Sistema: Quartiere del Sole
30.01, Chiesa Parrocchiale San Carlo, 1960, S. Musmeci
30.02, Edificio INA Casa, 1957-1959, S. Ortolani, T. Panciera, G.Ferri **Ferrari**, R. Todescato, P.Grazioli
30.03, Quartiere del Comitato per la produzione edilizia (CPE), 1956-1967, I. Gardella, A. Castelli Ferrieri,
P. Marcolin, V. Pastor
31, Edificio residenziale, **viale Verona 55**
32, Casa studio Fornasari, **viale x Giugno 189**, 1966-1967, L. Fornasari, B. Pomè
33, Sede provinciale CGIL, via Vaccari 128, 1979 - 1980, A. Girardi, G. Secone

- 34, Penitenzieria di Monte Berico, viale X Giugno, 1973, A. Girardi, S. Los, F. Motterle***
35, Edificio residenziale e commerciale, contrà Canove, 1959 - 961, G. Papesso
36, Edificio residenziale, contrà Santa Chiara 15, 1978, A. Faresin, I. Faresin, S. Novello
37, Edificio residenziale, corso Padova 172-174

**ADEGUAMENTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI
AI CONTENUTI DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO
"EDIFICI LIBERTY"**

ai sensi degli artt. 11bis c.1, 17 c.5, 18 c. 5bis, della LR 11/2004

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT), sulla base di una ricognizione sullo status edilizio nelle zone residenziali di completamento di P.R.G. - cosiddette zone R/C - svolta nei primi anni 2000, individua nell'*Elaborato 2 – Carta delle Invarianti* gli edifici riconducibili allo spirito "liberty" sorti soprattutto nella prima fascia di sviluppo periferico, destinati perlopiù a residenza o attività private.

La disciplina dell'art. 9 delle NTA del PAT demanda al Piano degli Interventi (PI) l'aggiornamento della ricognizione delle invarianti di natura storico-monumentali e architettonici, tra le quali anche le testimonianze edilizie riconosciute come "Edificio Liberty".

Riferimento principale per la verifica e l'aggiornamento degli elementi indicati nel PAT come "*Edificio Liberty*" è la pubblicazione edita nel 1983 dall'Ente Provinciale per il Turismo, testi di F. Barbieri – M. Amaglio – R. Schiavo, intitolata "Il vicentino in LIBERTY". Tale carnet, oltre a ripercorrere le tappe del liberty a Vicenza e provincia, racconta gli edifici ancora riscontrabili in città, gli elementi che li caratterizzano e, in alcuni casi, il progettista dell'immobile.

Dal confronto tra gli *edifici Liberty* del PAT e quelli descritti nel capitolo curato dal prof. Franco Barbieri, emerge tuttavia l'assenza di alcuni esempi edilizi significativi, sia nel centro storico e addizioni novecentesche che nelle zone allora interessate dalla ricognizione degli anni 2000, così come risulta non fondata l'individuazione di alcuni di essi, basata su una qualità architettonica non riconducibile allo "*spirito liberty*". Ne è seguita anche una verifica speditiva sul campo per valutare le risultanze del raffronto avvenuto e per vagliare le effettive individuazioni degli immobili testimoni dell'espressione Liberty del primo novecento, sia in stile *floreale* che "*pastiche*" eclettico retrò, da tutelare nel Piano degli Interventi, nonché valutare l'eventuale grado di tutela, "valore architettonico", da assegnare agli immobili non riconducibili al *liberty*.

Sulla scorta di quanto operato, la proposta di variante al Piano degli Interventi, in adeguamento al PAT, prevede:

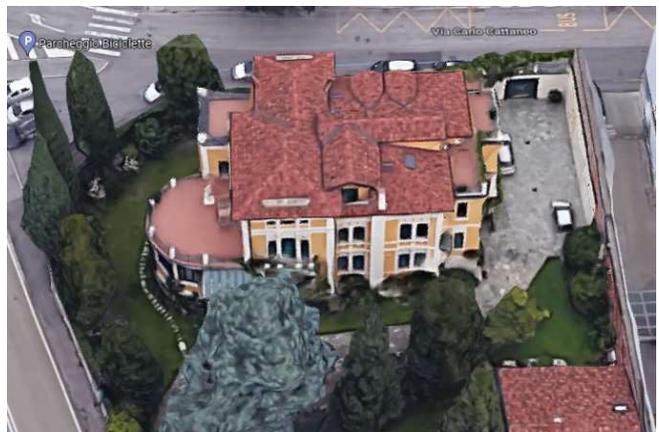
- a. riconoscere gli effettivi edifici del primo novecento testimoni dello "*spirito Liberty*" e dell'eclettismo architettonico del tempo, parte confermando quelli indicati dal PAT e parte di nuova individuazione;
- b. classificare quelli non riconducibili al Liberty come "*Edificio di valore architettonico*", con valore rs1 oppure rs2, già tutelati dalla disciplina dell'art. 14, comma 10 delle NTO del vigente PI, ovvero, ove necessario, non assegnare loro nessun grado di tutela;

- c. introdurre una specifica disciplina di tutela a integrazione dell'art.14 delle vigenti Norme Tecniche Operative (NTO).

Gli edifici Liberty ed eclettismo primo Novecento e gli edifici di valore architettonico così determinati dopo le valutazioni eseguite, sono individuati nell'Elaborato 3 - Zonizzazione del Piano degli Interventi, con conseguente aggiornamento della Banca dati alfa-numerica e vettoriale del PRC, operato ai sensi degli artt. 11bis c.1, 17 c.5, 18 c. 5bis, della LR 11/2004.

Edifici Liberty ed eclettismo primo Novecento

Villa Beltrame in Viale Mazzini
Datazione 1903



Casa Beltrame in Piazzale Giusti 12/14
Datazione 1908



Casa Bognali in Contrà Cantarane e Contrà Lodi
Datazione 1908



Edificio in Via Frà Paolo Sarpi 30
Datazione 1911



Edificio in Contrà Mure San Michele 25-27-29
Datazione 1903



Edificio in Contrà Barche 15

Datazione 1907



Complesso scolastico in Corso Porta Padova

Datazione 1905-1906



Casa Trevisan in Contrà Torretti 9

Datazione 1903



Villa Piovene, Salviate in Via Nazario Sauro
Datazione 1912
PAT



Villa Bicego in Contrà Porta Lupia 5
ing. Luigi Cappellari
Datazione 1908



Villa Danieli in Contrà Porta Lupia 7/7A
ing. Luigi Cappellari
Datazione 1908



Casa Gastaldon in Contrà S.Silvestro 43/45
ing. Tullio Chemello
Datazione 1910



Villa Benetti in Viale Dante 13
ing. Luigi Cappellari
Datazione 1911



Villa in Viale Risorgimento 18
Datazione 1911



Casa Vicario in Viale Risorgimento 28/32
ing. Luigi Cappellari
Datazione 1911



Villa Zanconato in Viale Risorgimento 14
ing. Luigi Cappellari
Datazione 1911



Villino Cazzola in Viale Risorgimento 44
Datazione 1911



Villa Crovatto in Viale Risorgimento 36
Datazione 1911



Edificio in Via Legione Gallieno 34



Fabbricato della oreficeria, ex sede M.O.T. in
Viale Trento 52
Ing. Luigi Cappellari
Datazione 1909



Casa Maronato in Borgo Scroffa 65
Datazione 1907



Edificio in Corso SS. Felice e Fortunato 98



Casa Arcaro in Corso SS. Felice e Fortunato 207
ing. Luigi Cappellari
Datazione 1909



Edificio in Corso SS. Felice e Fortunato 211-215
Datazione 1909



Casa Rossetto in via dei Mille 44
Datazione 1909



Villino Costi in via Legione Antonini 47
ing. Leonardo Scaldaferro
Datazione 1908-1909



Edificio in via Legione Antonini 28
Datazione 1911



Villino Ghedina in via Legione Antonini 41/43
ing. Carlo Morseletto
Datazione 1911



Edificio in via Legione Antonini 55
Datazione 1911



Edificio in via Andrea Mario 50

Datazione 1911



Birreria Bottigliera Vini Caffè in corso S.S. Felice
e Fortunato 362

ing. Silvio Caregaro-Negrin

Datazione 1913



Fabbricato per bagni e lavatoi in via dei Mille e
via Nino Bixio

Datazione 1913



Garage Vaccari in corso S.S. Felice e Fortunato
100
Datazione 1911



Edificio in via Donizzetti 4
Datazione 1909



Edificio "Società italo-argentina" in via
Donizzetti 8
Datazione 1909



Edificio "Società italo-argentina" in via
Donizzetti 12/14
Datazione 1911



Edificio in Viale della Pace 154



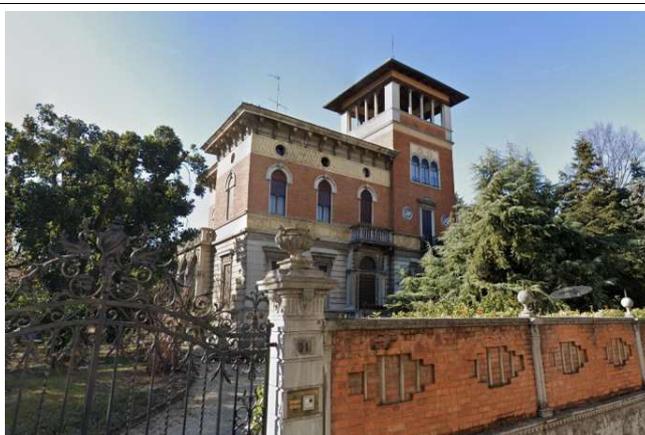
Casa Dallari in viale Cialdini 18
Datazione 1912



Edificio in Viale Verona 28



Edificio residenziale in via Legione Antonini 91



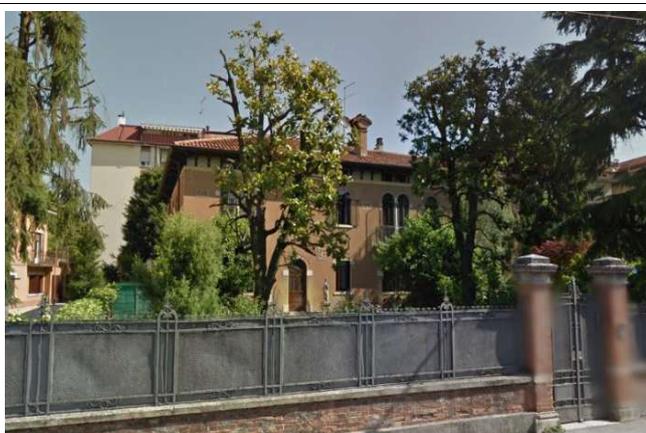
Edificio residenziale in via dei Cairoli 69



Edificio residenziale in viale D'Alviano 77



Edificio residenziale via Mentana 50



Edificio residenziale in via Trebazio 2



Edificio residenziale in Corso Padova 178



Edificio residenziale in Borgo Casale 101



EDIFICI NON RICONDUCEBILI AL LIBERTY, DA TUTELARE ART. 14 COMMA 10 DELLE NTO

Edificio in Via Vaccari 2



Edificio in Via Rossi 155-157



Edificio in Via Rossi 143-147



Edificio in Via dei Cairoli 32



Edificio in Viale Mazzini 5, corso SS. Felice e Fortunato 88



Edificio in Via Manzoni 2



Edificio in Via Durando 14



Edificio in Viale Margherita 115



Edificio in Corso Padova 216



Edificio in Via Bonato 2



Edificio in Via Casermette 2



EDIFICI NON RICONDUCEBILI AL LIBERTY, DA SOTTRARRE A TUTELA

Edificio in Via Saudino 20



Edificio in Borgo Casale 62



Edificio in Stradella Forti in Corso Padova 34



MODIFICA ART. 14 COMMA 10 E CONSEGUENTE ASSEGNAZIONE CATEGORIA O GRADO DI INTERVENTO

Il Piano degli Interventi assegna una specifica tutela a quegli edifici esterni al Centro Storico con caratteristiche costruttive, tipologiche o decorative tali da dover essere preservate e valorizzate, senza però impedirne adeguamenti o trasformazioni necessari al loro pieno utilizzo.

Gli edifici sono suddivisi in quattro categorie di intervento, così indicate:

- valore monumentale;
- valore architettonico, soggetti a restauro conservativo (rs1) o restauro e risanamento (rs2);
- valore ambientale, soggetti a ristrutturazione (r) o ristrutturazione con tutela dei prospetti (r*);
- valore testimoniale.

Per ciascuna categoria, la normativa di PI, art. 14 comma 10, stabilisce i criteri di intervento sul patrimonio edilizio individuato.

Nel corso del tempo, in sede applicativa della disciplina di tutela, sia da parte dell'Ufficio Tecnico che da parte dei privati, è emersa la necessità di riformulare la normativa tale da consentire, sempre nel rispetto dell'obiettivo di conservazione e valorizzazione del bene censito, un insieme di interventi edilizi più coerenti con il livello di tutela assegnato dal piano, soprattutto nell'ottica del loro ammodernamento o della loro ri-funzionalizzazione ai fini residenziali.

Sulla scorta di tali input, si è avviata una riflessione sui contenuti della norma e sugli effetti applicativi, focalizzando l'attenzione sulle eventuali ridondanze e incongruenze della norma, sui possibili limiti operativi posti dai criteri di intervento, anche alla luce della continua evoluzione normativa sotto il profilo edilizio, che ha portato a rivedere la disciplina del comma 10 nei seguenti termini:

- modifiche non significative nella parte generale del comma;
- introduzione della prescrizione di produrre un'accurata analisi degli elementi tipologici e strutturali del bene di valore monumentale ;
- riscrittura dei criteri di intervento sia della categoria degli *Edifici di valore architettonico* che di *valore ambientale*;
- eliminazione del grado di intervento *ristrutturazione con tutela dei prospetti (r*)* della categoria *Edifici di valore ambientale*.

Con l'eliminazione del grado di intervento *r**, si è proceduto alla valutazione dei relativi edifici e l'attribuzione di una diversa categoria o di un diverso grado di intervento, scegliendo di volta in volta se assoggettarli a maggior o minor tutela, ossia, riconducendoli alla categoria di edifici di valore architettonico *rs2* o di valore ambientale *r*.

Di seguito si riportano alcune casistiche esemplificative delle scelte effettuate.

	Nuova categoria o grado di intervento
	<p>rs2</p> <p><i>Strada della Commenda.</i> Villa padronale.</p>
	<p>rs2</p> <p><i>Viale Nicolosi.</i> Barchessa con porticato.</p>
	<p>r</p> <p><i>Strada della Commenda</i> Corpo laterale di Villa San Giovanni <i>La Commenda.</i></p> <p>Corpo adiacente all'edificio minore.</p>



r

Stradella dei Perin

Edificio minore isolato (già ristrutturato).

Di seguito si riporta l'elenco degli edifici con indicata la nuova categoria o grado di intervento.

Quadro Conoscitivo ID/n_edif	Località	Nuova categoria o grado di intervento
2845/1	Strada San Pietro in Trigogna	r
2721/2	Strada della Commenda	r
2722/3	Strada della Commenda	rs2
2723/4	Strada della Commenda	r
2724/5	Strada della Commenda	rs2
2694/8	Viale Riviera Berica	r
2695/9	Viale Riviera Berica	rs2
2735/10	Viale Dieci Giugno	rs2
2701-2702/11-12	Strada della Pergoletta	rs2
2705-2706/13-14	Strada della Pergoletta	r
2657-2658/15-16	Viale Dieci Giugno	r
2665/17	Strada della Pergoletta	r
2981/18	Viale Riviera Berica	r
2991/21	Strada delle Cà Tosate	r
2763/23	Via della Rotonda	rs2
2994/24	Strada Monte Grande	rs2
2770/25	Via della Rotonda	r
3067/26	Strada vicinale Monte Crocetta	rs2
3069/27	Strada vicinale Monte Crocetta	r

3070/28	Strada vicinale Monte Crocetta	rs2
3075/29	Viale Ferrarin	rs2
3077/30	Viale Ferrarin	rs2
3079/31	Viale Ferrarin	r
3016/32	Strada Casale	r
2790/33	Viale Dieci Giugno	r
3328/34	Via Cul de Ola	r
3094-3095/35-36	Strada delle Maddalene – Strada delle Beregane	rs2
3098/37	Strada del Martello	rs2
2872/38	Strada dei Pizzolati	r
2805/39	Strada della Porciglia	r
2811/40	Strada della Porciglia	r
2926/41	Contrà della Caimpenta	rs2
2927/42	Contrà della Caimpenta	rs2
2819/43	Strada di Bertesina	r
2941/44	Strada San Benedetto	r
3237/45	Strada Postumia	rs2
3239/46	Strada del Monte Crocetta	r
3442/47	Strada Pasubio	r
3144/48	Strada di Lobbia	rs2
3255-3256/49-50	Stradone Nicolosi	rs2
3459/53	Strada Pasubio	r
3461/54	Strada Pasubio	r
3462/55	Strada Pasubio	r
3035-3036/56-57	Strada Pasubio	r
3345/58	Strada Pasubio	rs2
3188/59	Stradone Nicolosi	rs2
3351-3352-3353/60-61-62	Strada di Poggio	rs2
3355/63	Strada di Poggio	rs2
3050-3051-3053/64-65-68	Strada Sant'Antonino	rs2
3052/66	Strada Sant'Antonino	rs2
3503-3504/67-69	Contrà delle Scalette	r

3506/70	Contrà delle Scalette	r
3665/71	Via Falsarego	rs2
3298/72	Via Groppino	rs2
3587/73	Va Lago Maggiore	r
3304/74	Via Groppino	rs2
3373-3374/75-76	Strada di Saviabona	r
3381/77	Strada Pasubio	r
3703/78	Strada Foscarina	rs2
3473/79	Viale Dieci Giugno	rs2
3778/80	Strada di Lobbia	r
3780/81	Strada di Lobbia	r
3483/82	Strada della Commenda	r
3486/83	Strada della Commenda	r
3725/84	Via Sardegna	r
3737/85	Strada Casale	rs2
3534/86	Strada Businello	r
3745-3746/87-88	Strada Casale	r
3761/89	Strada Casale	rs2
3857/90	Strada Pasubio	r
3789/91	Stradella dei Perin	r
3572/92	Via San Bastiano	r
3790/93	Strada dell'Ospedaletto	rs2
3577/94	Via San Bastiano	r
3578/95	Via San Bastiano	r
3896/96	Via Pordoi	rs2

Si sono inoltre valutate le quarantotto istanze pervenute a seguito dell'avviso pubblico PGN. 119215/2021. In ragione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici, il loro stato di conservazione o alterazione, nonché del contesto in cui si inseriscono, si è operato nel modificare la categoria o il grado di intervento di trentasette edifici e nel confermare la tutela dei restanti nove edifici.

Edifici con indicata la nuova categoria o grado di intervento.

Istanza ID	PGN	Località	Categoria o grado di intervento	
			attuale	nuova
5	138986/2021	Strada Marosticana	parte r	nessuna tutela
6	140917/2021	Strada di Casale	rs2	r
16	150683/2021	Strada di Bertesinella	parte rs2	r
23	156522/2021	Strada della Commenda	rs1	rs2
28	158533/2021	Strada di Bertesina	r	nessuna tutela
63	166120/2021	Via Chiarini	rs2 - r	r
77	181281/2021	Strada Maglio di Laghetto	rs2	r
107	200733/2021	Strada di Saviabona	r	nessuna tutela
126	202614/2021	Strada Pasubio	rs2	nessuna tutela
132	203274/2021	Strada di Bertesina	rs2	r
144	203718/2021	Strada di Casale	parte rs1	rs2
145	203722/2021	Strada Cul de Ola	rs2	r
159	204152/2021	Via dei Cappuccini	rs2 - r	r - nessuna tutela
183	204610/2021	Strada Pasubio	rs2 - r	rs2 – nessuna tutela
202	204927/2021	Strada di Casale	rs2 - r - r*	r
217	263/2022	Via Battaglione Valtellina	r*	r
219	267/2022	Strada Maglio di Laghetto	rs2	r
230	63190/2013	Strada di Casale	rs1	rs2
231	94093/2012	Stradone dei Nicolosi	rs2	r
232	6129/2014	Strada Maglio di Laghetto	rs2	r
233	30856/2014	Strada Marosticana	rs1	rs2
234	40560/2014	Strada della Porciglia	r*	rs2
235	74381/2014	Strada Postumia	rs2	r
236	33996/2015	Strada Marosticana	r	nessuna tutela
237	53174/2016	Strada di Bertesinella	rs2 - r	rs2 – nessuna tutela
238	65654/2016	Strada del Martello	r	nessuna tutela
239	70093/2016	Strada Marosticana	valore testimoniale	rs2 - r
240	76252/2016	Strada Businello	r	rs2
242	100591/2016	Strada delle Caperse	r	nessuna tutela

243	102339/2016	Strada delle Cattanee	r	nessuna tutela
245	26864/2017	Strada dei Roccoli	r*	rs2
246	33392/2018	Strada del Megjaro	rs2 - r	r – nessuna tutela
247	9865/2019	Strada dei Templari	r	nessuna tutela
248	171355/2020	Strada di Bertesina	rs2 - r	r – nessuna tutela
249	77024/2021	Strada Biron di Sopra	r*	nessuna tutela
262	57070/2022	Strada Postumia	rs2	r
274	107801/2018	Strada della Parolina	rs2 - r	r – nessuna tutela

Edifici di cui si conferma la categoria o grado di intervento.

Istanza ID	PGN.	Località	Categoria o grado di intervento	
			attuale	confermata
133	203536/2021	Via Faedo		r
139	203664/2021	Strada Cul de Ola		r
148	203740/2021	Via della Valdorsa		r
152	203774/2021	Strada di Polegge		r
167	204386/2021	Strada Cul de Ola		rs2 - r
218	264/2022	Strada dell'Ospedaletto		r
220	268/2022	Strada di Polegge		rs2
241	92502/2016	Strada di Lobbia		rs2 - r
244	115896/2016	Via delle Casone		r

L'Ufficio ha preso in esame anche i contesti di valore testimoniale valutandone la tutela imposta dal piano con la reale situazione dei luoghi e dello stato di fatto dell'ambito.

L'analisi ha portato a una revisione delle tutele, sostituendole con l'assegnazione delle categorie di intervento dei singoli edifici ove ritenuto più opportuno.

Quadro Conoscitivo ID/n_pertinenza	Località	Nuova categoria o grado di intervento
007	Via Giuseppe Vaccari 12	rs1
008	Via Rossi 145	rs2

009	Via Rossi 155	r
010	Borgo Casale 62/64	-
023	Viale Trieste 326	-
024	Via Prospero Alpino 29	-
025	Via Ragazzi del '99, 2	-
026	Viale Astichello 194	-
027	Via Virgilio Bardella 18	-
033	Via Federico Saudino 21	-
034	Strada del Pasubio 242/252	-
035	Strada del Pasubio 300	r
036	Strada Marosticana 264/270	rs2 - r
038	Via Quintino Sella 12/14	-
040	Viale Verona 28	Liberty

MODIFICHE D'UFFICIO

ID	Proposta di variante
1	Aggiornamento della perimetrazione delle fasce di rispetto cimiteriali introducendo la rappresentazione grafica del vincolo a 200 metri di cui al comma 4 bis dell'art. 41 della LR 11/2004;
2	Riclassificazione, in conseguenza della loro attuazione, delle aree economico produttive di Vicenza Est (via Scolari e via Zamenhof), attualmente classificate come D21, a zone di completamento D3, D4 e D22;
3	Riconoscimento dello stato di attuazione degli interventi previsti negli ambiti assoggettati ad Accordo pubblico/privati ex art. 6 L.R. 11/2004 (accordi n. 2, 5, 7, 8, 9, 12) e conseguentemente riclassificate le aree edificate e quelle destinate a servizi pubblici, mentre viene eliminata la previsione dell'accordo n. 14 (ex Federale) perché mai sottoscritta e non più attuabile;
4	Individuazione come zone a servizi delle aree pubbliche attuate della piazza di Bertesina, all'interno dell'Accordo pubblico/privato n. 11 ex art. 6 L.R. 11/2004, non ancora totalmente attuato e per il quale permane la previsione;
5	Riconoscimento dello stato di attuazione degli interventi diretti convenzionati (IED convenzionati n. 2, 3, 4, 11, 15) con conseguente eliminazione della previsione di ambito da assoggettare a convenzionamento;
6	Riconoscimento dello stato di attuazione degli interventi art. 61 NTO mediante la riclassificazione dell'ambito edificato in ZTO B14 e l'individuazione con apposita grafia (asterisco di colore blu) della vigenza di specifica convenzione attuativa;
7	Riclassificazione della porzione di zona residenziale di perequazione C40 (Via Granatieri di Sardegna) in zona economico-produttiva D6 per la parte attuata a supermercato (intervento piano Casa) e in zone Fc e Fd per le parti a servizi a verde e a parcheggio;
8	Riclassificazione delle aree a viabilità esistente (strada e rotatoria) che afferivano alla zona Fb nell'ambito dell'accordo art. 6 riguardante l'ex Enel;
9	Riperimetrazione di alcune zone a servizi secondo la corretta destinazione e stato di attuazione (campo sportivo San Paolo di strada di Bertesina, le aree della Motorizzazione e di AIM Igiene ambientale a Vicenza Est, la sede della SNAM di via Btg. Val Leogra);
10	Riclassificazione con destinazione agricola delle aree cosiddette "bianche" già oggetto di decadenza delle previsioni urbanistiche a seguito dell'approvazione parziale della variante per il rinnovo delle previsioni urbanistiche in decadenza, fatta eccezione per gli ambiti

	"ex C1 e C2" per i quali sussiste ancora ricorso;
11	Introduzione della grafia di "zona bianca" per l'ambito "ex A5" di Monte Berico in esito alla sentenza del Consiglio di Stato del 4.08.2022;
12	Eliminate delle indicazioni grafiche delle aree oggetto di variante verde (LR 14/2015) per le quali sono passati più di 5 anni dalla loro individuazione;
13	Riconoscimento nella zonizzazione delle piste ciclabili realizzate (strada di Carpaneda, di Ospedaletto, di Bertesina, delle Maddalene, Via Cà Impenta, Viale Ferrarin, Via Scuole dell'Anconetta accanto la ferrovia);
14	Riclassificazione di alcune sottozone agricole, all'interno della stessa zona E, coerentemente con la classificazione di PAT.

ID n. 1

Aggiornamento della perimetrazione delle fasce di rispetto cimiteriali introducendo la rappresentazione grafica del vincolo a 200 metri di cui al comma 4 bis dell'art. 41 della LR 11/2004

Si introduce l'ulteriore fascia con raggio di 200 metri dall'impianto cimiteriale, quale perimetro indicato al comma 1 dell'art. 338 del RD 1256/1934 e smi, finalizzata all'applicazione delle disposizioni previste dal comma 4bis dell'art. 41 della LR 11/2004.

Tale introduzione interessa sia l'Elaborato 2 - Vincoli e tutele che l'Elaborato 3 - Zonizzazione. Si precisa che la zonizzazione di piano non subisce alcuna variazione.

Si riportano a titolo esemplificativo gli estratti di PI vigente e PI di variante relativi al cimitero di Casale.

Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VARIANTE**



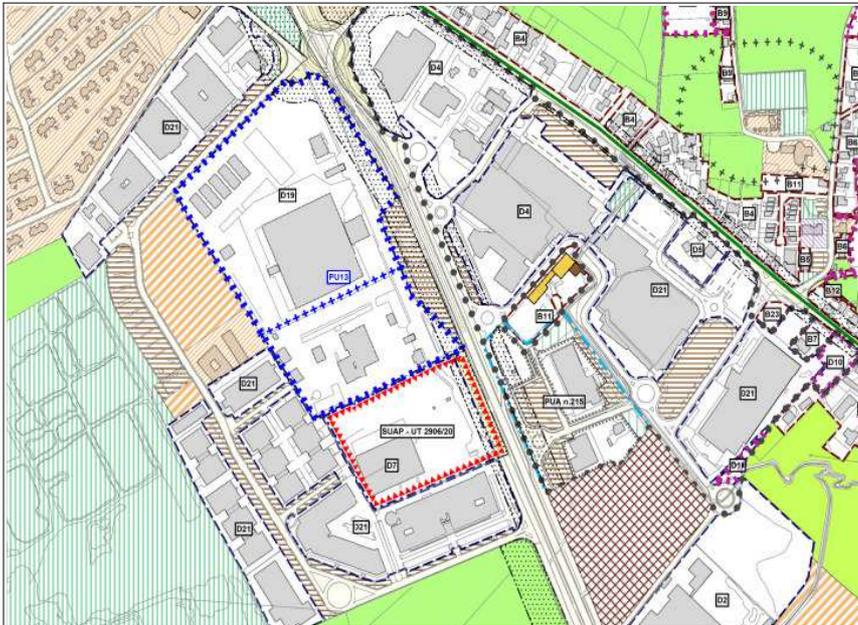
ID n. 2

Riclassificazione, in conseguenza della loro attuazione, delle aree economico produttive di Vicenza Est (via Scolari e via Zamenhof), attualmente classificate come D21, a zone di completamento D3, D4 e D22

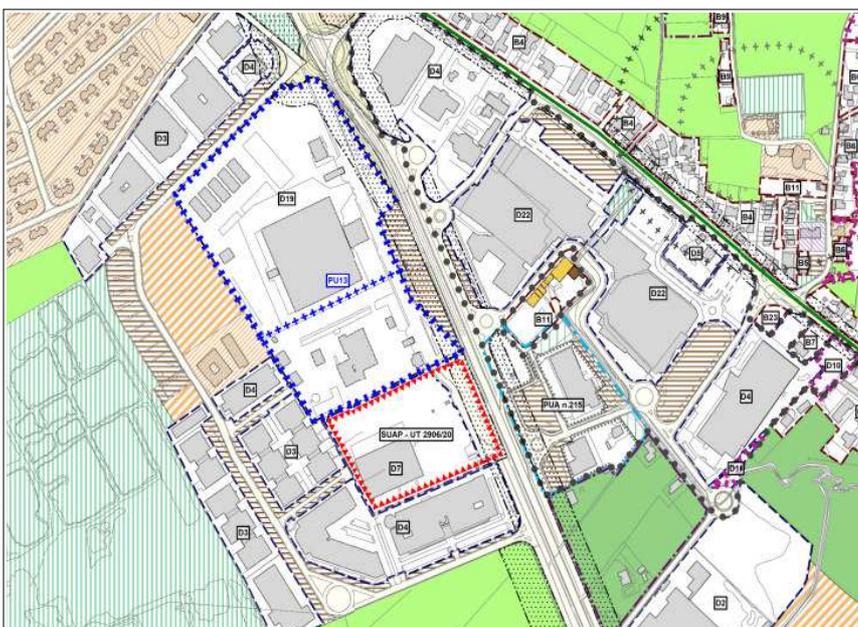
Si prevede la riclassificazione degli ambiti fondiari afferenti ai piani attuativi nn. 194, 195 e 209 di Vicenza est da zona per insediamenti economico-produttivi di completamento D4 e D21 a zona per insediamenti economico-produttivi di completamento D1, D3, D4 o D22. Contestualmente a tale modifica sono stati rivisti gli ambiti a servizi, riconoscendo l'effettivo stato di attuazione dei piani stessi.

Si riportano gli estratti di PI vigente e PI di variante.

Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VARIANTE**



ID n. 3

Riconoscimento dello stato di attuazione degli interventi previsti negli ambiti assoggettati ad Accordo pubblico/privati ex art. 6 L.R. 11/2004 (accordi n. 2, 5, 7, 8, 9, 12) e conseguentemente riclassificate le aree edificate e quelle destinate a servizi pubblici, mentre viene eliminata la previsione dell'accordo n. 14 (ex Federale) perché mai sottoscritta e non più attuabile.

Accordo n. 2

Si ridefinisce la zonizzazione all'interno dell'ambito dell'accordo di programma art. 6 n. 2 di Strada Strada Marosticana e via Bedeschi, riconoscendo l'effettivo stato dei luoghi.

In particolare, per quanto riguarda l'ambito di strada Marosticana, si classifica quale zona residenziale e mista di completamento B9 ($U_f = 0,35$ mq/mq e $H_{max} = 7,5$ ml) l'ambito fondiario.

Per quanto riguarda l'ambito di via Bedeschi, classifica come zona per spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport Fc, ampliando l'area già esistente.

Dal momento che l'intervento risulta attuato, si eliminano anche la previsioni di accordo articolo 6 n. 2 da entrambi gli ambiti e la relativa scheda dell'accordo dall'elaborato 5 - Fascicolo schede urbanistiche.

Si riportano gli estratti di PI vigente e PI di variante.

Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VARIANTE**



Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VARIANTE**



Accordo n. 5

Si ridefinisce la zonizzazione all'interno dell'ambito dell'accordo di programma art. 6 n. 5 di Strada Padana verso Verona, riconoscendo l'effettivo stato dei luoghi.

In particolare si classificano quale zona per insediamenti economico- produttivi D5 la porzione occupata dall'edificio, quale zona per servizi a supporto della mobilità Fd la porzione occupata dal parcheggio e quale zona per spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport Fc la porzione sistemata a verde lungo via dei Montecchi.

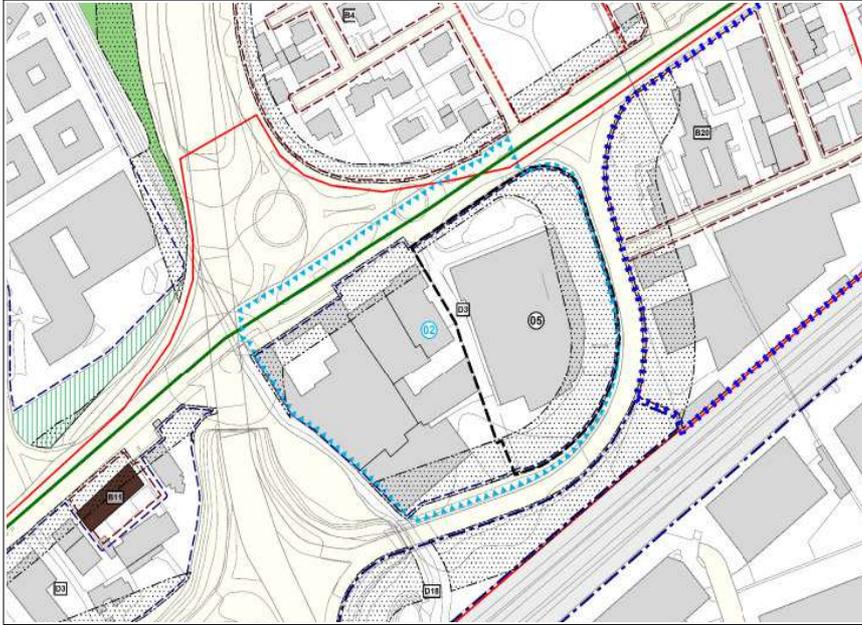
Si adegua di conseguenza anche la viabilità esistente in base alla realizzazione della nuova rotatoria, indicando quale viabilità esistente anche la porzione di strada di accesso che rimane di proprietà, ma con vincolo di uso pubblico.

Dal momento che l'intervento risulta attuato, si elimina l'ambito dell'accordo articolo 6 n. 5, nonché si rivede l'ambito dell'area di degrado, mantenendolo solo per la porzione di zona economico - produttiva D3 non interessata dall'accordo. Viene eliminata anche la scheda dell'accordo dall'elaborato 5 - Fascicolo schede urbanistiche.

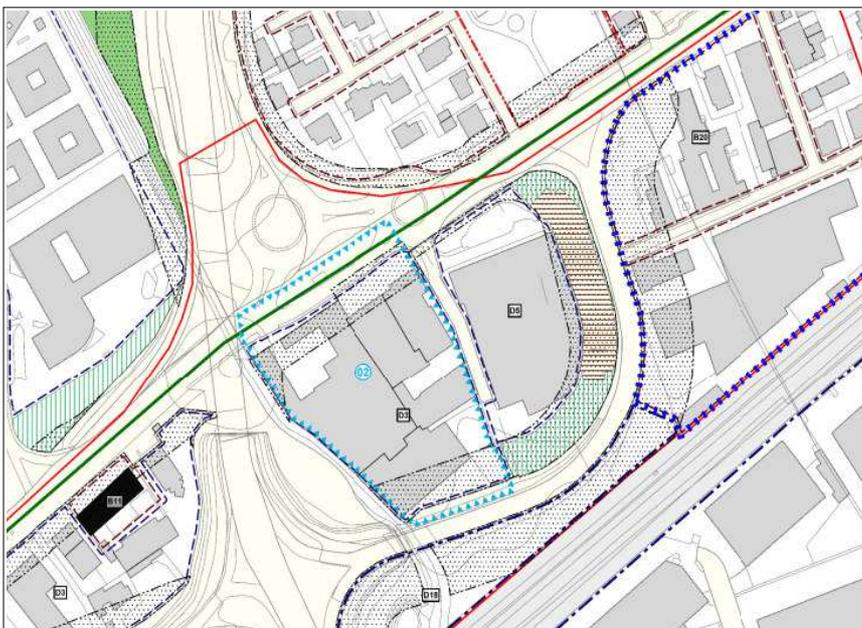
Viene rivista e adeguata anche la fascia di rispetto stradale a seguito dell'attuazione delle previsioni dell'accordo e della richiesta di revisione della larghezza della fascia stessa.

Si riportano gli estratti di PI vigente e PI di variante.

Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VARIANTE**



Accordo n. 7

Si ridefinisce la zonizzazione all'interno dell'ambito dell'ex accordo di programma art. 6 n. 7 di corso SS. Felice e Fortunato, riconoscendo l'effettivo stato dei luoghi.

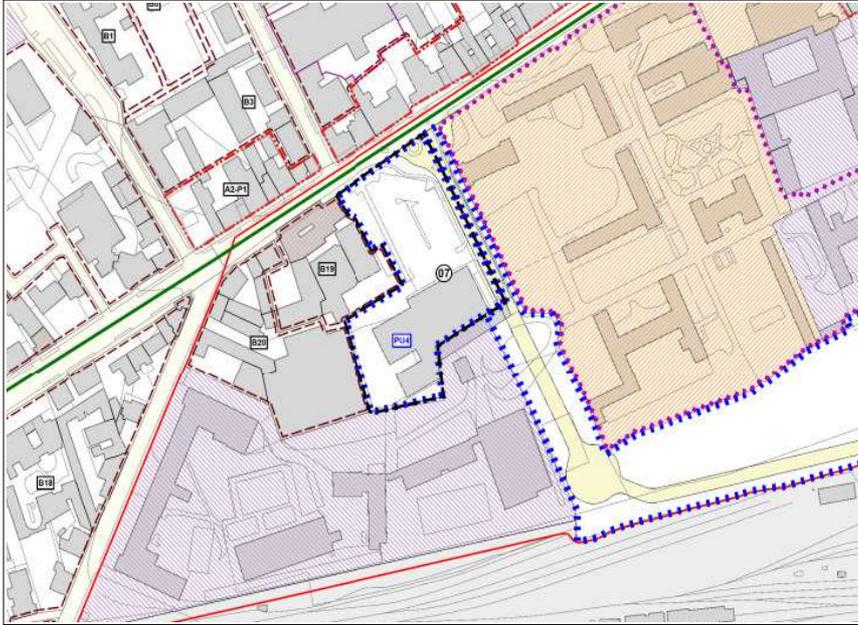
In particolare si classifica quale zona per insediamenti economico - produttivi D2 la porzione occupata dall'edificio e quale zona per servizi a supporto della mobilità Fd la porzione occupata dal parcheggio. Si adegua di conseguenza anche la viabilità esistente in base alla realizzazione della nuova rotatoria.

L'ambito compreso tra il parcheggio e la zona B19 viene riclassificato quale zona residenziale e mista di completamento B19, in quanto trattasi di area di accesso e pertinenza dell'edificio presente in tale zona.

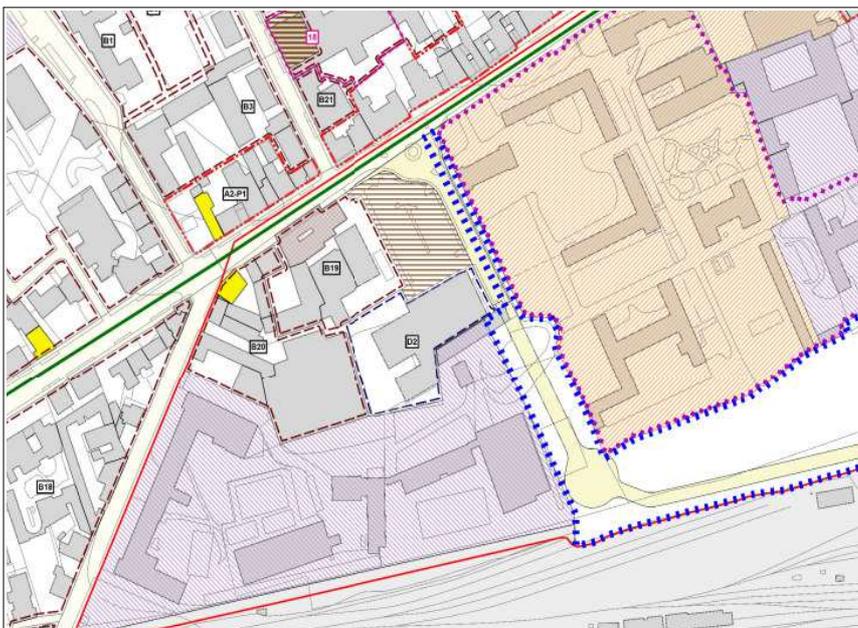
Dal momento che l'intervento risulta attuato con piano casa, si eliminano anche le previsioni di accordo articolo 6 n. 7 e di Progetto urbano n. 4. Viene eliminata anche la scheda dell'accordo dall'elaborato 5 - Fascicolo schede urbanistiche.

Si riportano gli estratti di PI vigente e PI di variante.

Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VARIANTE**



Accordo n. 8

Si ridefinisce la zonizzazione all'interno dell'ambito dell'accordo di programma art. 6 n. 8 di via Bedeschi, riconoscendo l'effettivo stato dei luoghi.

In particolare si classificano quali viabilità esistente la rotatoria e la pista ciclabile, mentre si classifica come zona residenziale e mista di completamento B5 ($U_f = 0,5$ mq/mq e $H_{max} = 9$ ml) l'ambito fondiario. Si completa la riclassificazione spostando l'individuazione di percorso ciclabile in corrispondenza dell'effettivo sedime ciclabile.

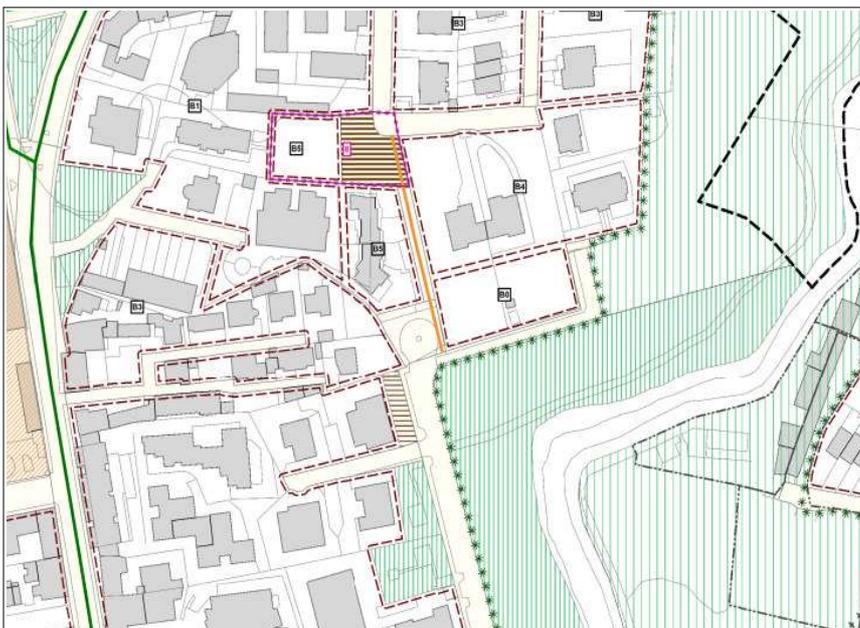
Dal momento che l'intervento risulta attuato, si elimina l'ambito dell'accordo articolo 6 n. 8 e la relativa scheda dell'accordo dall'elaborato 5 - Fascicolo schede urbanistiche.

Si riportano gli estratti di PI vigente e PI di variante.

Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VARIANTE**



Accordo n. 9

Si prevede la ridefinizione della zonizzazione all'interno dell'ambito dell'ex accordo di programma art. 6 n. 9 di via Torino, riconoscendo l'effettivo stato dei luoghi.

In particolare si classificano quale zona per insediamenti economico - produttivi D6 la porzione occupata dall'edificio e quale zona per servizi a supporto della mobilità Fd la porzione occupata dal parcheggio relativo al supermercato. L'area di proprietà del Comune di Vicenza classificata quale zona a servizi di interesse collettivo Fb viene riclassificata come zona per servizi a supporto della mobilità Fd, parte esistente e parte di progetto, riconoscendo l'effettiva destinazione dei luoghi.

Dal momento che l'intervento risulta attuato con piano casa, si elimina l'ambito dell'accordo articolo 6 n. 9 e la zona residenziale di perequazione C39. Viene eliminata anche la scheda dell'accordo dall'elaborato 5 - Fascicolo schede urbanistiche.

Si riportano gli estratti di PI vigente e PI di variante.

Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VARIANTE**

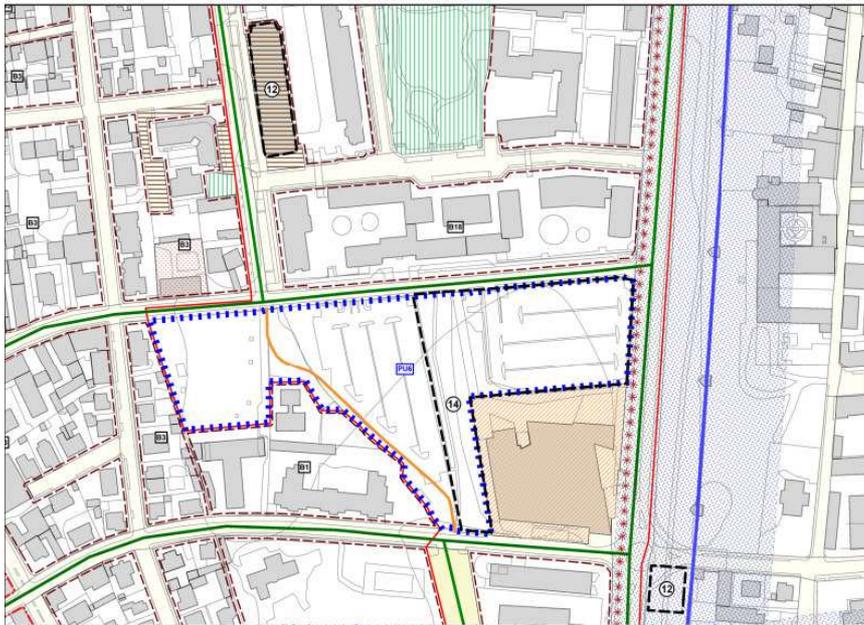


Accordo n. 12

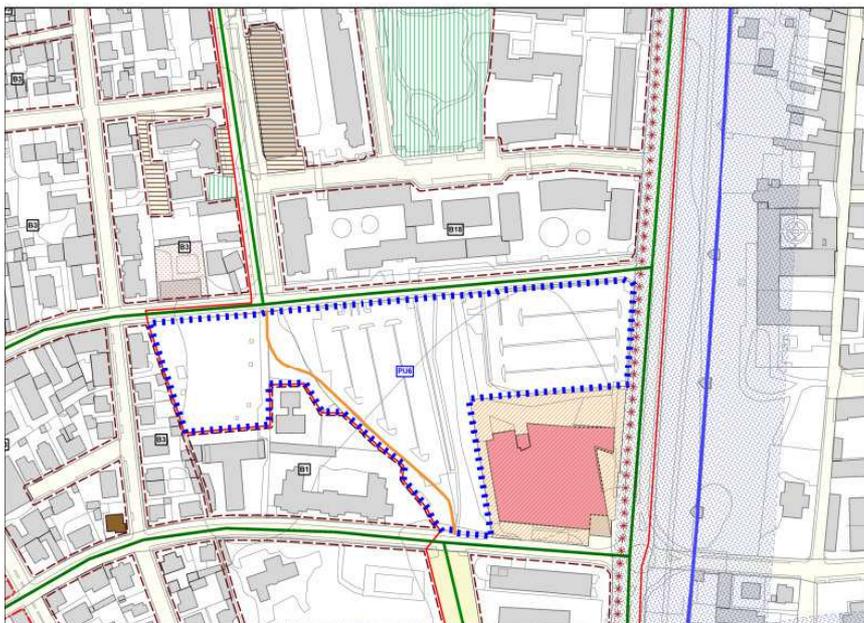
Dal momento che l'intervento relativo all'ex accordo di programma art. 6 n. 12 di viale Europa e via Bonollo risulta attuato, si elimina l'ambito dell'accordo da entrambe le aree. La zonizzazione risulta già conforme allo stato dei luoghi. Viene eliminata anche la scheda dell'accordo dall'Elaborato 5 - Fascicolo schede urbanistiche.

Si riportano gli estratti di PI vigente e PI di variante.

Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VARIANTE**



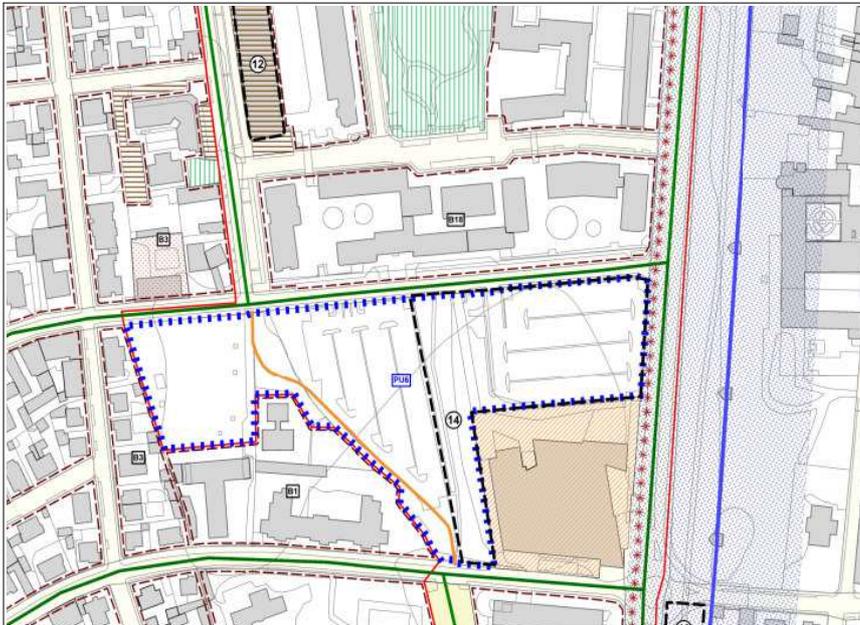
Accordo n. 14

L'ex accordo n. 14 Campo Federale - PP6 risulta non essere ancora stato sottoscritto, pertanto la previsione è da ritenersi non più attuabile in quanto decaduti i termini di attuazione.

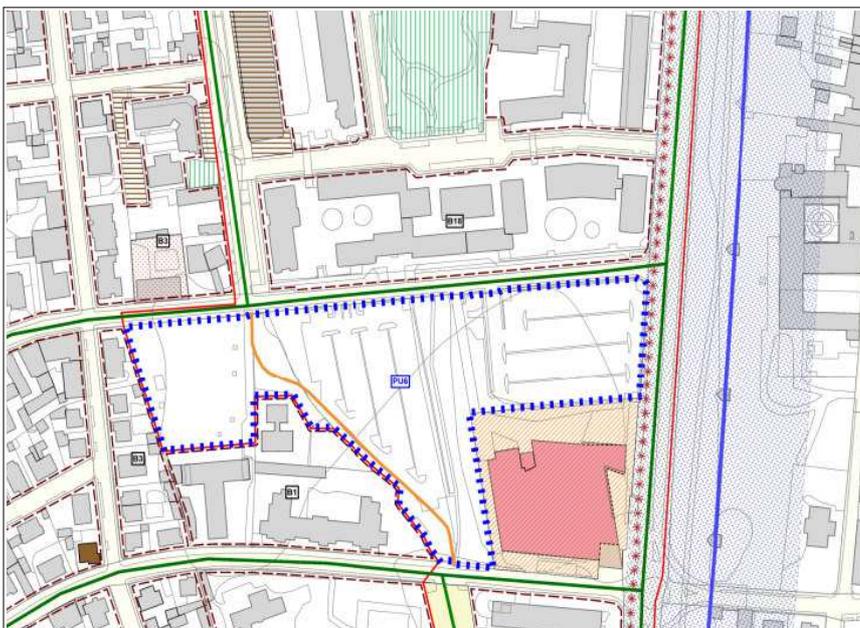
Si eliminano, pertanto, le previsioni di accordo articolo 6 n. 14 da entrambi gli ambiti, la zonizzazione di PI rimane invariata. Vengono eliminate anche le relative schede dell'accordo dall'Elaborato 5 - Fascicolo schede urbanistiche.

Si riportano gli estratti di PI vigente e PI di variante.

Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VIGENTE**



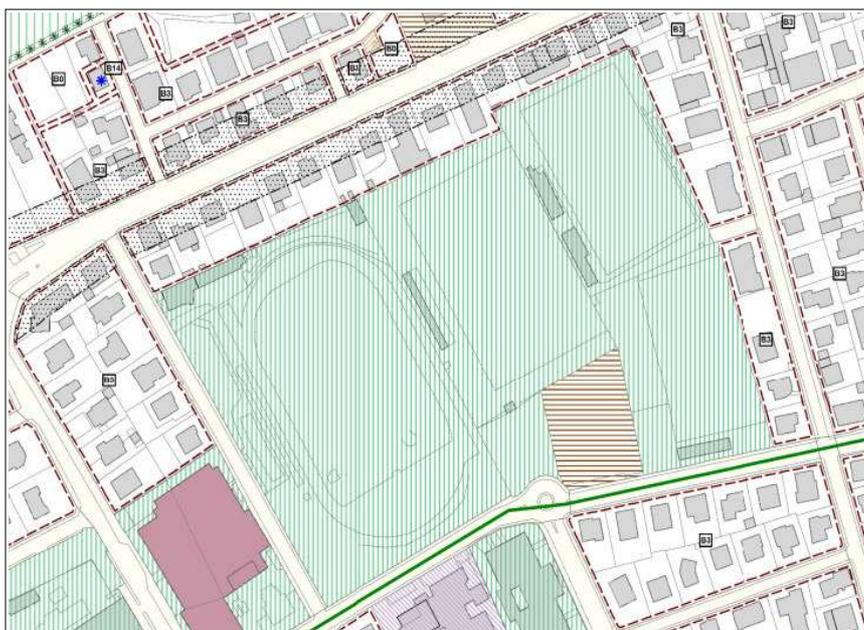
Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VARIANTE**



Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VARIANTE**



ID n. 4

Individuazione come zone a servizi delle aree pubbliche attuate della piazza di Bertesina, all'interno dell'Accordo pubblico/privato n. 11 ex art. 6 L.R. 11/2004, non ancora totalmente attuato e per il quale permane la previsione

Si prevede la riclassificazione dell'area Fb relativa alla realizzazione della piazza a Bertesina secondo l'attuazione del progetto di opera pubblica.

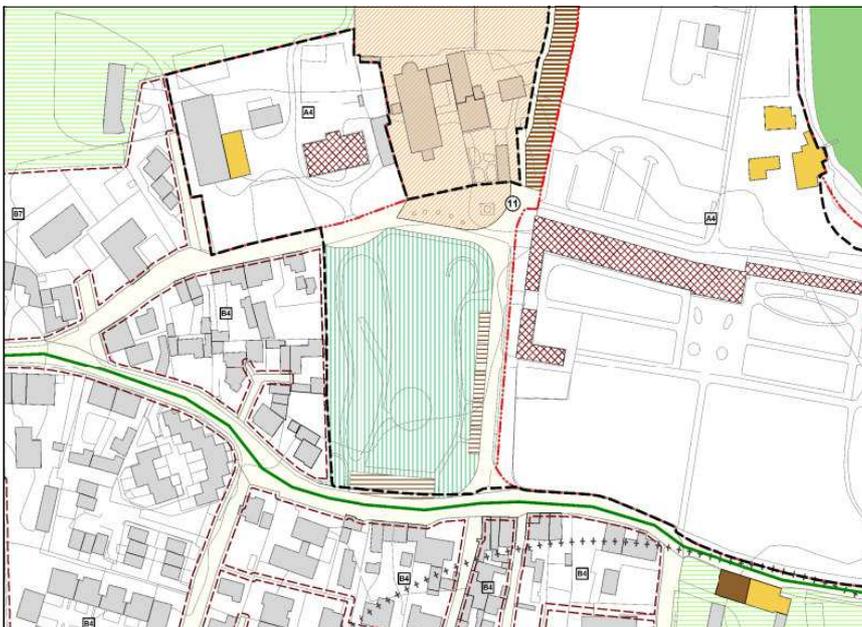
In particolare si rivede il tracciato stradale sul fronte stradale riconoscendo il piazzale antistante la chiesa quale zona Fb. Per quanto riguarda la zona Fb esistente si rivede la riclassificazione individuando come zona per servizi a supporto della viabilità (Fd) le aree a parcheggio e come zona per spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport (Fc) la porzione centrale sistemata a parco.

Si riportano gli estratti di PI vigente e PI di variante.

Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VARIANTE**



ID n. 5

Riconoscimento dello stato di attuazione degli interventi diretti convenzionati (IED convenzionati n. 2, 3, 4, 11, 15) con conseguente eliminazione della previsione di ambito da assoggettare a convenzionamento.

IED convenzionato n. 2

Si prevede di eliminare il riferimento allo IED convenzionato n. 2 in quanto l'intervento risulta completato.

Il lotto fondiario privato risulta realizzato, così come risulta realizzata e ceduta al Comune di Vicenza la zona per spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport (Fc).

Si riportano gli estratti di PI vigente e PI di variante.

Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VARIANTE**



IED convenzionato n. 3

Si prevede di eliminare il riferimento allo IED convenzionato n. 3 in quanto l'intervento risulta completato.

Il lotto fondiario privato risulta realizzato, così come la prevista demolizione dei manufatti e la relativa rinaturalizzazione delle aree.

Si riportano gli estratti di PI vigente e PI di variante.

Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VARIANTE**



IED convenzionato n. 4

Si prevede di eliminare il riferimento allo IED convenzionato n. 4 in quanto l'intervento risulta completato.

Gli impegni previsti per tale ambito risultano assolti e quanto previsto è stato realizzato.

Si riportano gli estratti di PI vigente e PI di variante.

Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VARIANTE**



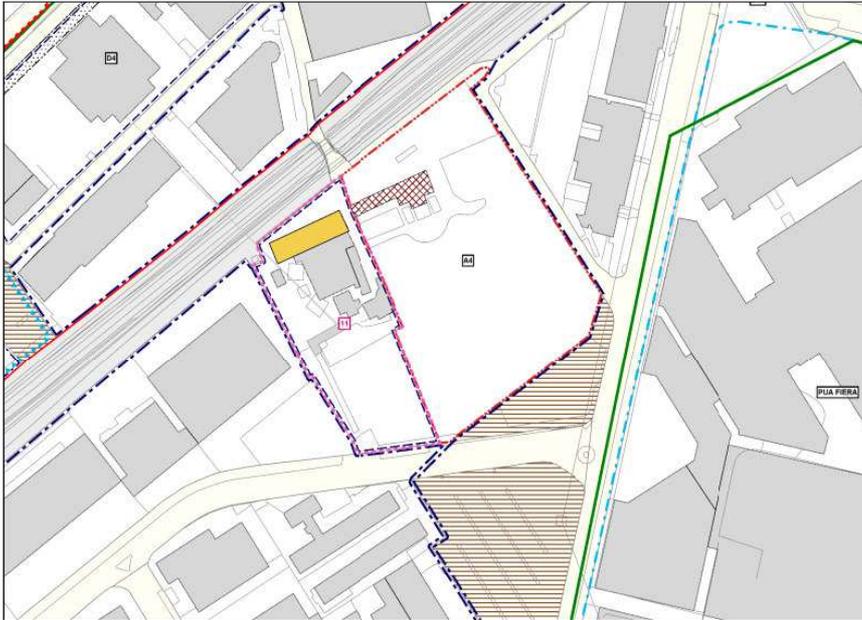
IED convenzionato n. 11

Si prevede di eliminare il riferimento allo IED convenzionato n. 4 in quanto l'intervento risulta completato.

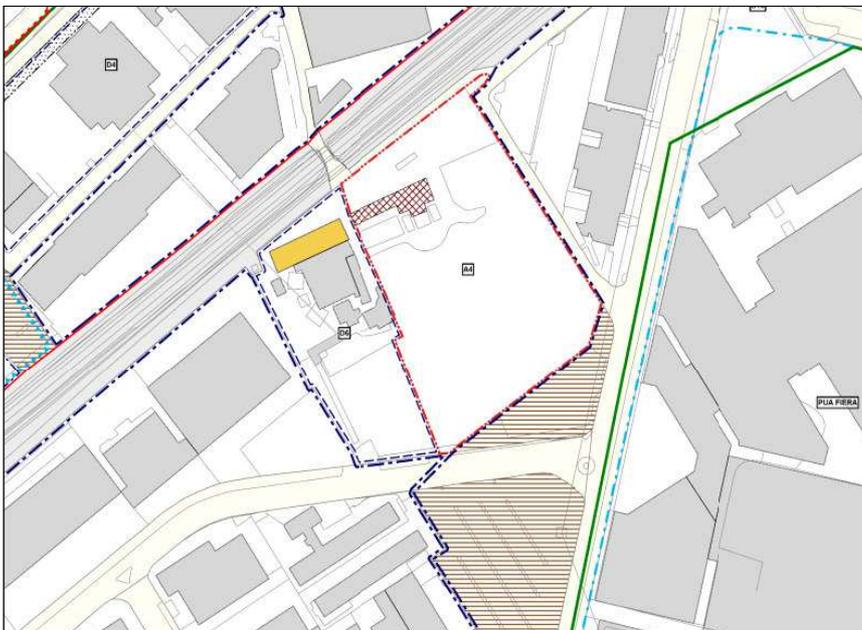
Il lotto fondiario privato risulta realizzato, così come risulta ceduta al Comune di Vicenza la porzione di stradella degli Zocca sulla quale era prevista la realizzazione della pista ciclabile e che risultava in proprietà privata.

Si riportano gli estratti di PI vigente e PI di variante.

Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VARIANTE**



IED convenzionato n. 15

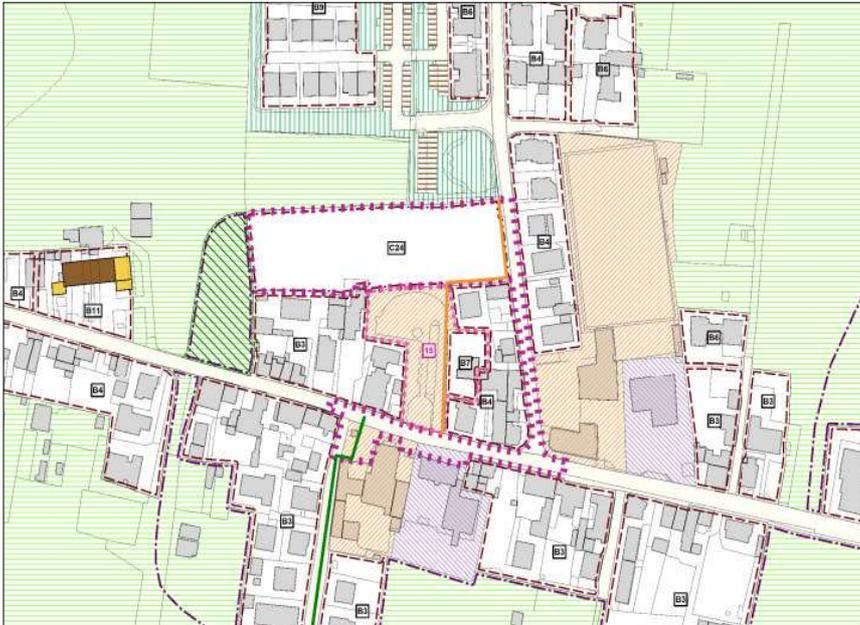
Si prevede la riclassificazione dell'area Fb relativa alla realizzazione della piazza a Poggio secondo l'attuazione del progetto di opera pubblica.

In particolare si rivede la zona Fb esistente riclassificandola secondo l'effettivo stato di attuazione. Viene quindi individuata come viabilità la strada di accesso ai lotti residenziali e il tratto di percorso ciclopedonale posto a nord, come zona per servizi a supporto della viabilità (Fd) le aree a parcheggio, come zona per spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport (Fc) la porzione sistemata a parco. Infine rimane con destinazione ad aree di interesse collettivo (Fb) la porzione centrale pavimentata.

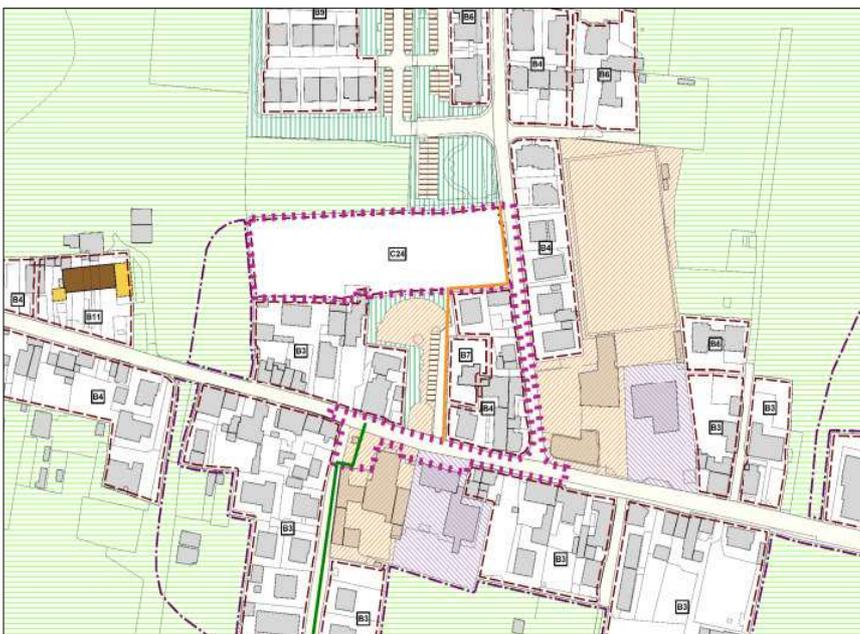
Essendo l'opera pubblica legata all'attuazione dello IED convenzionato n. 15, in fase avanzata di realizzazione anche per la parte privata, si elimina il perimetro dell'ambito di intervento dello IED stesso.

Si riportano gli estratti di PI vigente e PI di variante.

Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VARIANTE**



ID n. 6

Riconoscimento dello stato di attuazione degli interventi art. 61 NTO mediante la riclassificazione dell'ambito edificato in ZTO B14 e l'individuazione con apposita grafia (asterisco di colore blu) della vigenza di specifica convenzione attuativa

Nei casi di intervento per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo familiare di cui all'art. 61 delle NTO attuato, si prevede la riclassificazione dell'area rurale come zona residenziale e mista di completamento B14 ($U_f = 0$ mq/mq e $H_{max} = 7,5$ ml), riconoscendo l'avvenuta realizzazione dell'intervento stesso. Sul lotto viene sostituito il simbolo delle esigenze abitative di tipo familiare con il simbolo delle esigenze abitative di tipo familiare attuate.

Si riportano a titolo esemplificativo gli estratti di PI vigente e PI di variante relativi ad alcuni interventi siti lungo strada delle Caperse.

Si riportano gli estratti di PI vigente e PI di variante.

Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VARIANTE**



ID n. 7

Riclassificazione della porzione di zona residenziale di perequazione C40 (Via Granatieri di Sardegna) in zona economico-produttiva D6 per la parte attuata a supermercato (intervento piano Casa) e in zone Fc e Fd per le parti a servizi a verde e a parcheggio;

Si prevede la ridefinizione della zonizzazione all'interno dell'ambito C40 all'incrocio tra Viale del Sole e via Brg. Granatieri di Sardegna, riconoscendo l'effettivo stato dei luoghi.

In particolare si classificano quale zona per insediamenti economico- produttivi D2 la porzione occupata dall'edificio, quale zona per servizi a supporto della mobilità Fd la porzione occupata dal parcheggio e quale zona per spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport Fc la porzione di area sistemata a verde lungo l'edificato esistente. Si adegua di conseguenza anche la viabilità esistente in base alla realizzazione della nuova rotatoria.

L'ambito compreso tra l'area a verde e le zone residenziali B2 e B5 poste lungo via Btg. Stelvio viene riclassificato quale zona per spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport Fc.

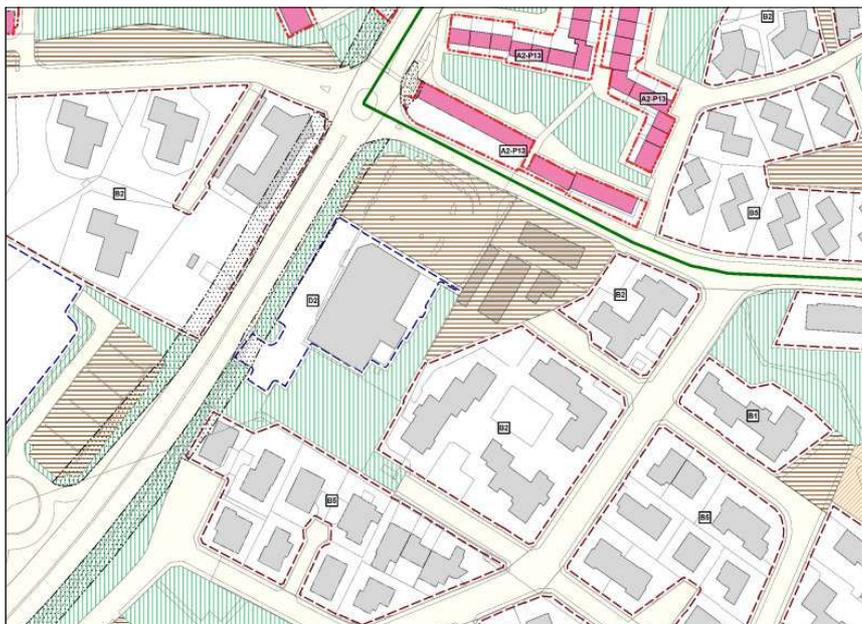
Viene rivista e adeguata anche la fascia di rispetto stradale a seguito dell'attuazione delle previsioni dell'accordo e della modifica dell'intersezione a seguito della realizzazione della rotatoria.

Si riportano gli estratti di PI vigente e PI di variante.

Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VARIANTE**



ID n. 8

Riclassificazione delle aree a viabilità esistente (strada e rotatoria) che afferivano alla zona Fb nell'ambito dell'accordo art. 6 riguardante l'ex Enel.

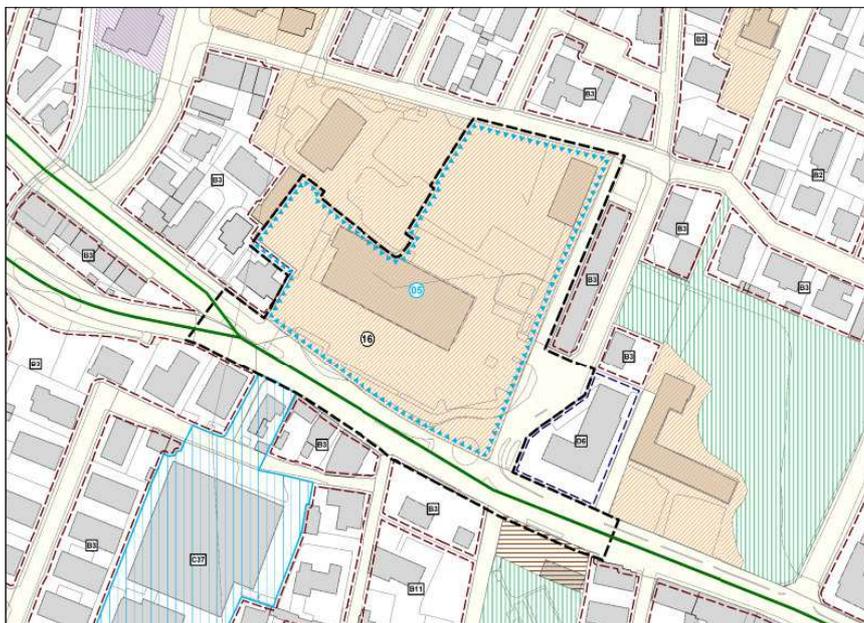
Si prevede la riclassificazione della zona Fb relativa all'area ex Enel sulla base della situazione viabilistica esistente a seguito della realizzazione della rotatoria tra viale della Pace e via Bortolan, secondo quanto previsto dall'attuazione dell'accordo art. 6 n. 15.

L'ambito dell'accordo e della zona di degrado non vengono modificati in quanto queste previsioni non sono ancora state completamente attuate.

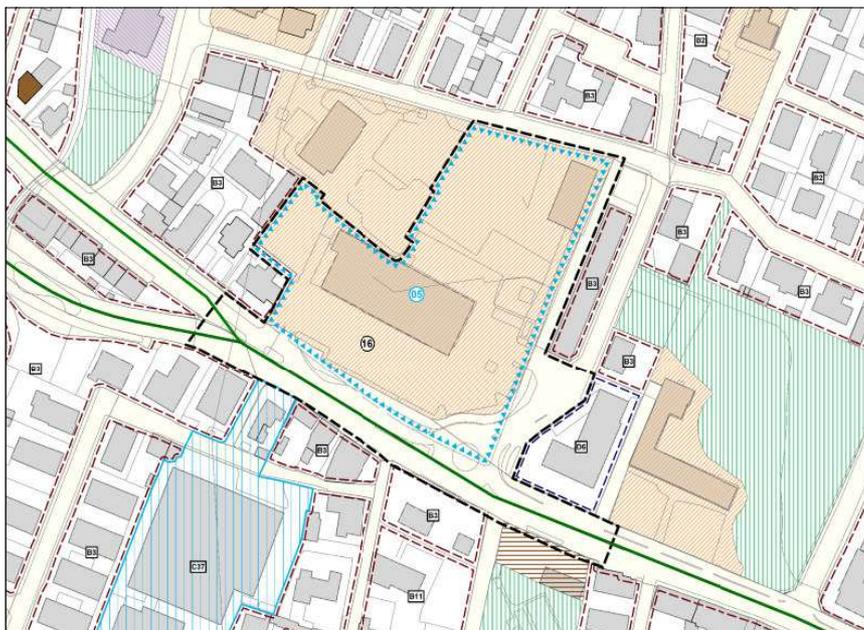
Si prevede, inoltre, la riclassificazione dell'ultimo tratto della laterale di viale della Pace compresa tra la zona D6 e la zona Fb di Villa Tacchi. Trattasi di correzione di errore cartografico.

Si riportano gli estratti di PI vigente e PI di variante.

Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VARIANTE**



ID n. 9

Riperimetrazione di alcune zone a servizi secondo la corretta destinazione e stato di attuazione (campo sportivo San Paolo di strada di Bertesina, le aree della Motorizzazione e di AIM Igiene ambientale a Vicenza Est, la sede della SNAM di via Btg. Val Leogra).

Si prevede la riclassificazione della porzione relativa all'area del campo sportivo della parrocchia di S. Andrea Apostolo erroneamente classificata zona rurale periurbana interclusa come zona per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (Fc).

Si riportano gli estratti di PI vigente e PI di variante.

Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VARIANTE**



Si prevede la riclassificazione di due porzioni di zona per la viabilità come servizi di interesse collettivo Fb esistente, la riclassificazione della zona a servizi di interesse collettivo di progetto quale zona a servizi esistente e la riclassificazione della zona a servizi di interesse collettivo esistente utilizzata a parcheggio pubblico quale zona per servizi a supporto della viabilità esistente (Fd).

Si riportano gli estratti di PI vigente e PI di variante.

Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VARIANTE**



Si prevede la riclassificazione della porzione di zona B3 ($U_f = 1 \text{ mq/mq}$ e $H_{\text{max}} = 12 \text{ ml}$) all'angolo tra le via Btg Val Leogra, Btg Aosta e Btg Monte Spluga come zona a servizi di interesse collettivo Fb riconoscendo il reale utilizzo della stessa quale sede della SNAM.

Si riportano gli estratti di PI vigente e PI di variante.

Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VARIANTE**



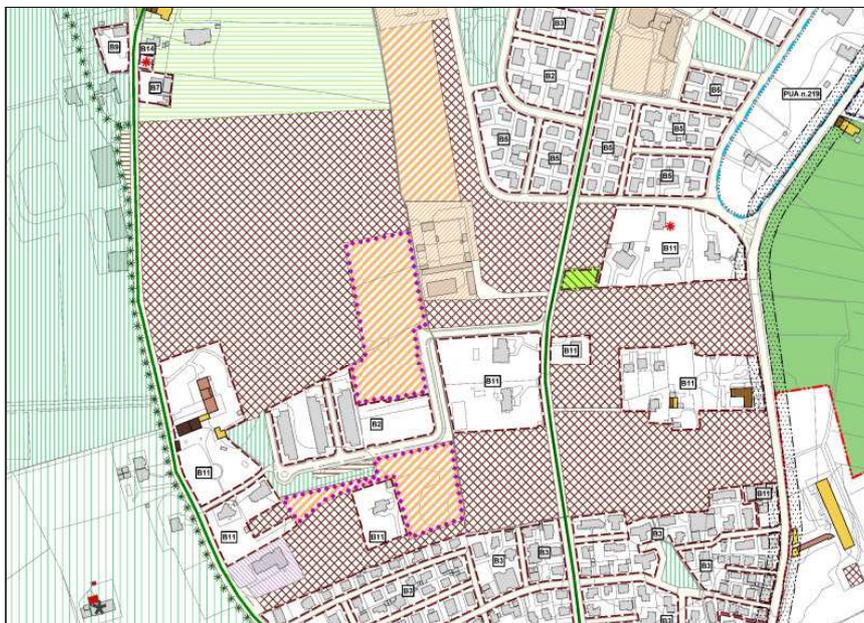
ID n. 10

Riclassificazione con destinazione agricola delle aree cosiddette “bianche” già oggetto di decadenza delle previsioni urbanistiche a seguito dell’approvazione parziale della variante per il rinnovo delle previsioni urbanistiche in decadenza, fatta eccezione per gli ambiti “ex C1 e C2” per i quali sussiste ancora ricorso.

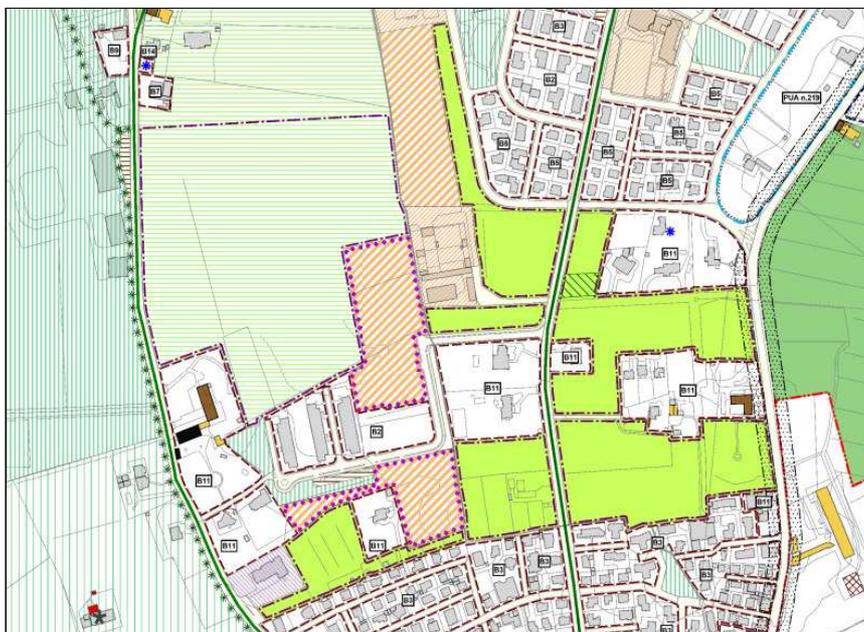
Si prevede la riclassificazione delle aree non pianificate art. 33 LRV 11/2004 site in località Laghetto parte come zona rurale agricola e parte come zona periurbana interclusa. Su tutta l’area viene introdotto l’ambito di LPS non attuabile.

Si riportano gli estratti di PI vigente e PI di variante.

Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VARIANTE**



Si prevede la riclassificazione delle aree non pianificate art. 33 LRV 11/2004 site lungo Strada Biron di sotto quale zona rurale ambientale.

Si riportano gli estratti di PI vigente e PI di variante.

Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VIGENTE**



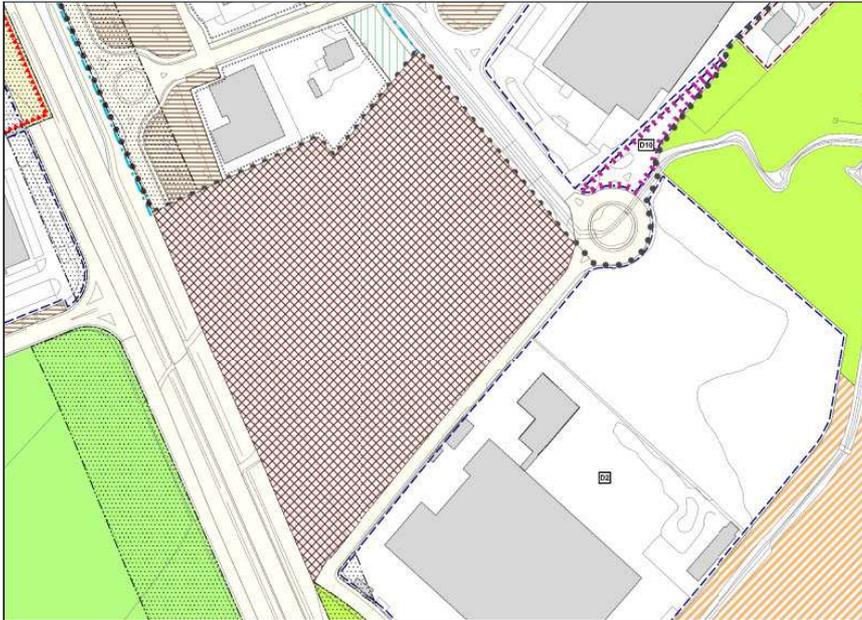
Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VARIANTE**



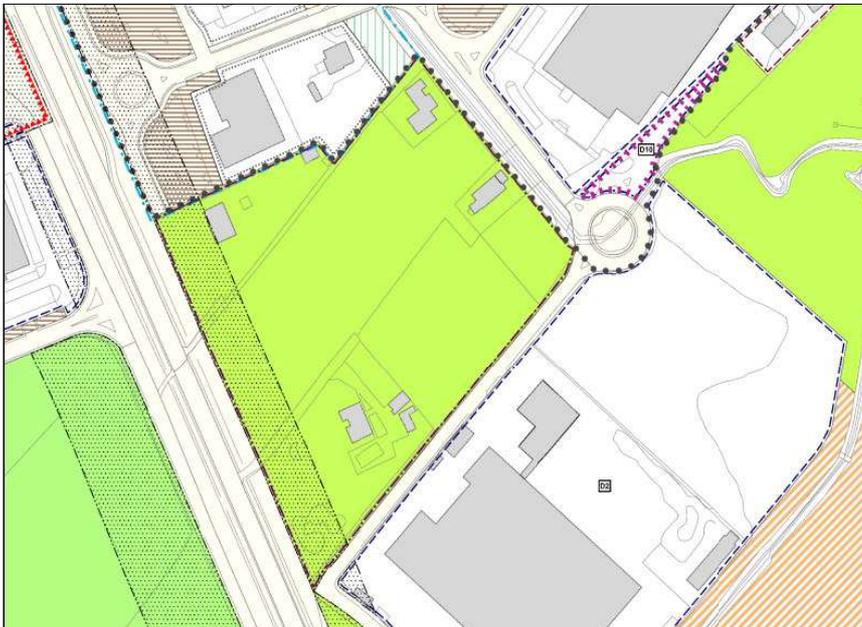
Si prevede la riclassificazione delle aree non pianificate art. 33 LRV 11/2004 site lungo viale della Serenissima quale zona rurale periurbana interclusa. Su tutta l'area viene introdotto l'ambito di LPS non attuabile.

Si riportano gli estratti di PI vigente e PI di variante.

Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VIGENTE**



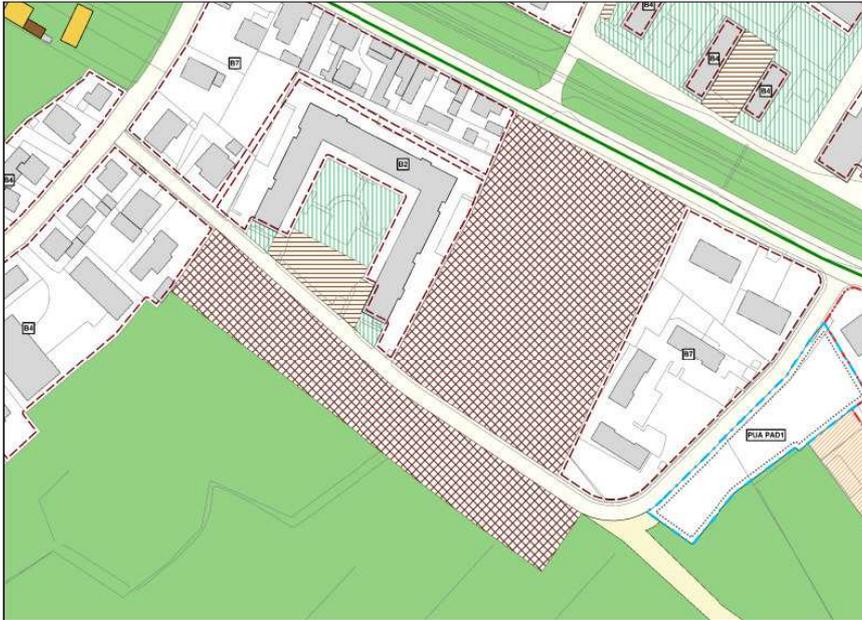
Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VARIANTE**



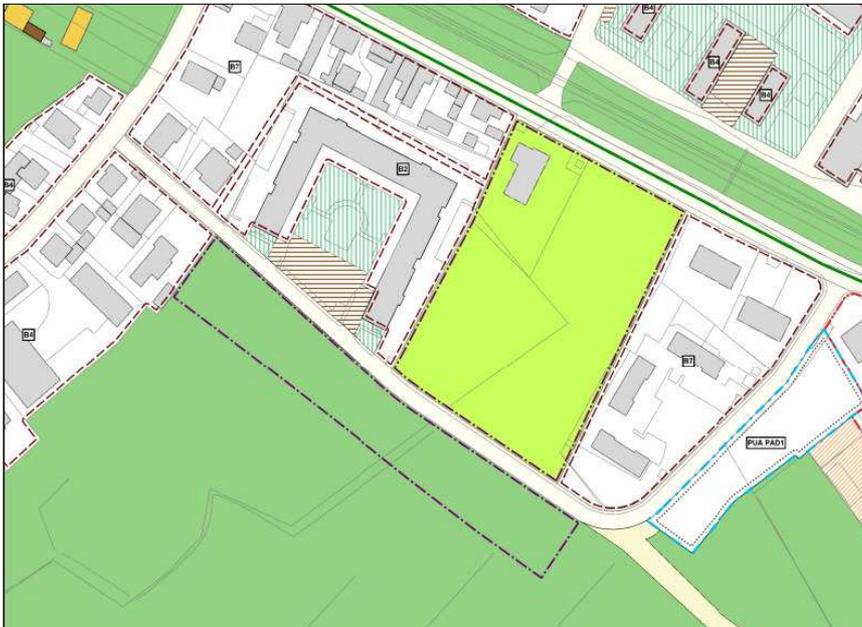
Si prevede la riclassificazione delle aree non pianificate art. 33 LRV 11/2004 site tra viale Riviera Berica e via Faggin parte come zona rurale periurbana interclusa e parte come zona rurale ambientale. Su tutta l'area viene introdotto l'ambito di LPS non attuabile.

Si riportano gli estratti di PI vigente e PI di variante.

Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VARIANTE**



ID n. 11

Introduzione della grafia di “zona bianca” per l’ambito “ex A5” di Monte Berico in esito alla sentenza del Consiglio di Stato del 4.08.2022

Si riconosce come area non pianificata, disciplinata dall'art. 33 della LR 11/2004, la sottozona urbanistica A5 di Viale Dieci Giugno annullata con sentenza TAR Veneto n. 684/2021, pronuncia confermata dal Consiglio di Stato con sentenza n. 6904/2022.

Si riportano gli estratti di PI vigente e PI di variante.

Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VARIANTE**



ID n. 12

Eliminate delle indicazioni grafiche delle aree oggetto di variante verde (LR 14/2015) per le quali sono passati più di 5 anni dalla loro individuazione;

A seguito dell'accoglimento dell'istanza di "Variante verde", il privato si impegna a non richiedere riclassificazione delle aree riconosciute per un arco temporale di 5 anni a partire dall'approvazione della variante urbanistica che ne modifica la destinazione.

Essendo trascorsi 5 anni dall'approvazione delle prime "Varianti verdi", dall'Elaborato 3 - Zonizzazione si elimina la previsione di "Aree inedificabili art. 7 LR 4/2015" nei casi in cui sia il limite quinquennale.

Si riportano a titolo esemplificativo gli estratti di PI vigente e PI di variante relativi alle aree di viale S'Agostino.

Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VARIANTE**



ID n. 13

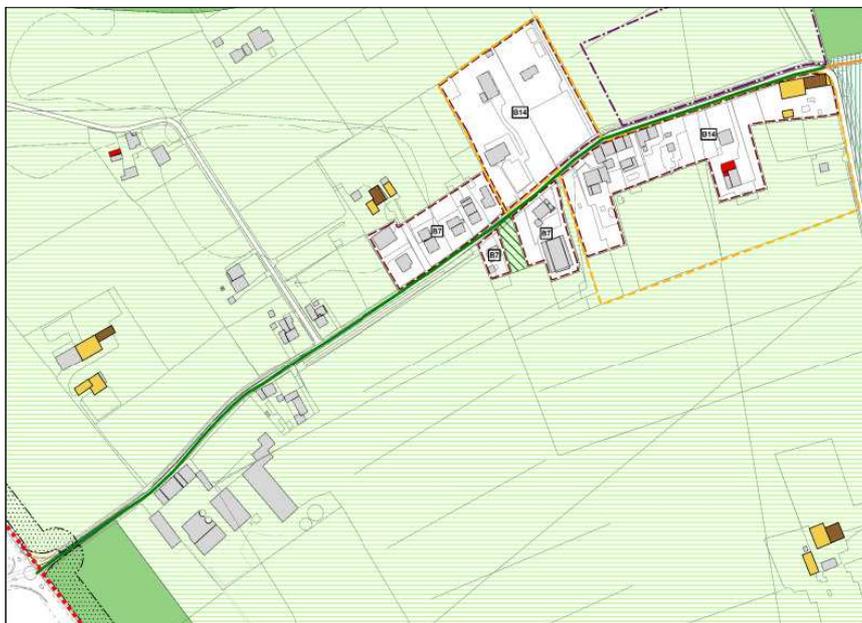
Riconoscimento nella zonizzazione delle piste ciclabili realizzate (strada di Carpaneda, di Ospedaletto, di Bertesina, delle Maddalene, Via Cà Impenta, Viale Ferrarin, Via Scuole dell'Anconetta accanto la ferrovia);

Sono state adeguate le sedi stradali di strada della Carpaneda, strada dell'Ospedaletto, strada di Bertesina, Strada delle Maddalene, via Cà Impenta, Viale Ferrarin e via Scuole dell'Anconetta.

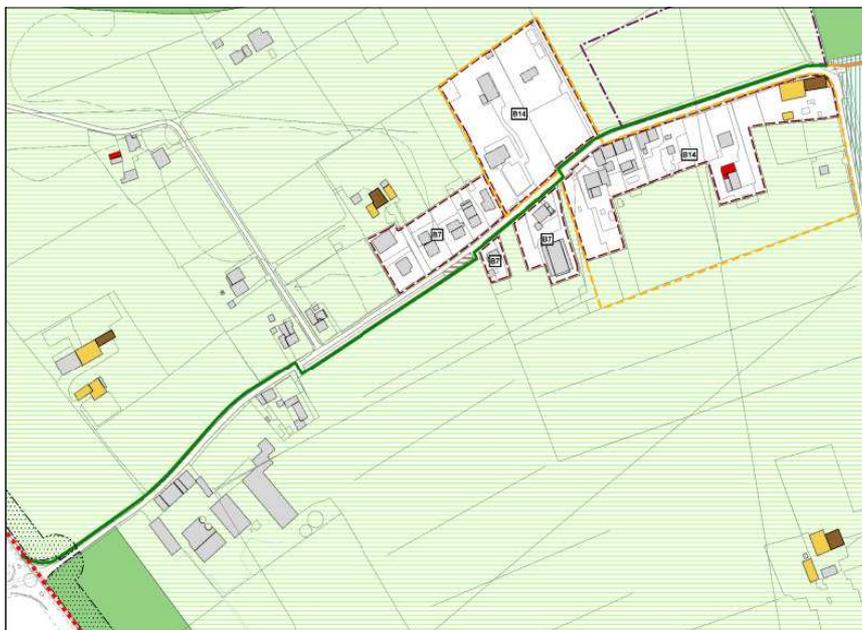
In tutti questi casi è stata individuata la pista ciclabile ampliando la sede stradale esistente o individuando la pista ciclabile come viabilità esistente se realizzata in sede propria, come nel caso della ciclabile di via Scuole dell'Anconetta che è realizzata in adiacenza alla linea ferroviaria Vicenza-Schio. A seguito dell'allargamento della sede stradale sono state riviste anche le perimetrazioni delle altre zone urbanistiche in riduzione.

Si riportano a titolo esemplificativo gli estratti di PI vigente e PI di variante relativi alla ciclabile di strada della Carpaneda.

Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VARIANTE**



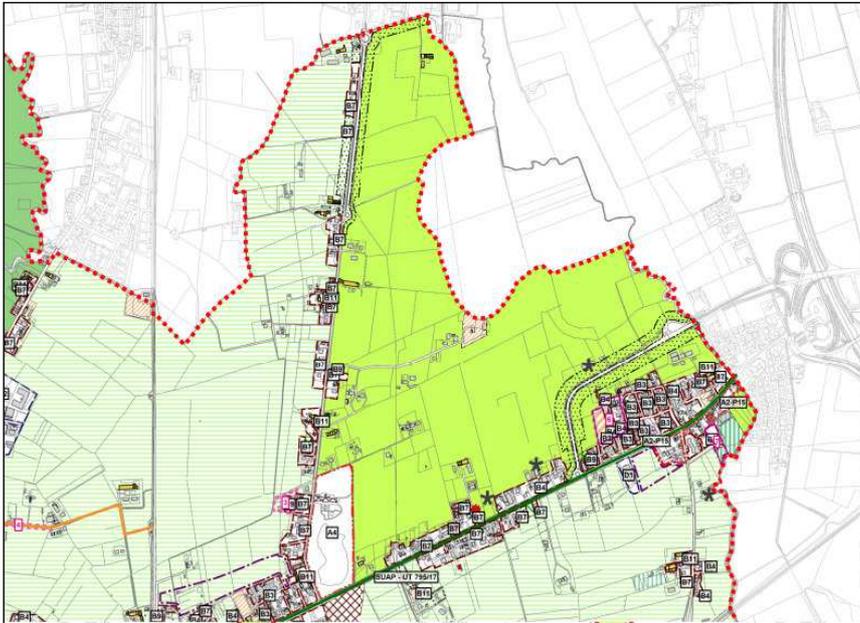
ID n. 14

Riclassificazione di alcune sottozone agricole, all'interno della stessa zona E, coerentemente con la classificazione di PAT

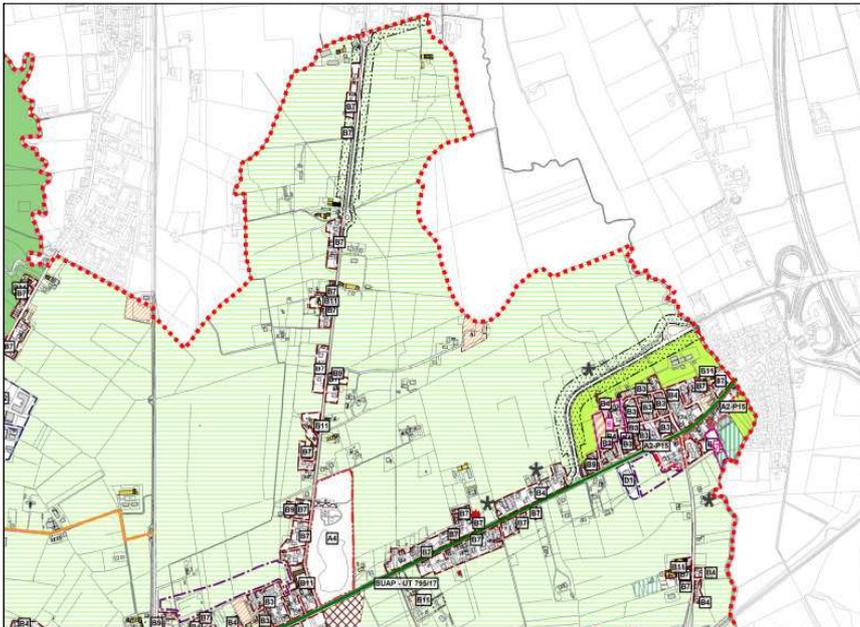
Sono state riviste e riclassificate alcune sottozone rurali periurbane intercluse che, pur mantenendo la classificazione di zona E, hanno cambiato la sottozona di riferimento coerentemente con quanto previsto dalla classificazione del PAT. È stata interessata da questa modifica la zona rurale periurbana interclusa di Ospedaletto che diventa rurale agricola, le zone rurali periurbane intercluse tra strada Marostica e il fiume Astichello che diventano zona rurale ambientale e la zona rurale periurbana interclusa a nord di Laghetto che diventa zona rurale agricola.

Si riportano a titolo esemplificativo gli estratti di PI vigente e PI di variante relativi all'area di Ospedaletto.

Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VIGENTE**



Estratto Elab. 3 - Zonizzazione **VARIANTE**



NORME TECNICHE OPERATIVE



COMUNE DI VICENZA
PIANO DEGLI INTERVENTI
NORME TECNICHE OPERATIVE



SEQUENZA CRONOLOGICA DELLE MODIFICHE INTRODOTTE ALLE NTO

Di seguito si riporta la cronologia delle varianti che hanno introdotto modifiche agli articoli normativi, l'elenco degli stessi e le delibere di approvazione per ciascuna variante.

1. “Variante parziale al Piano degli Interventi relativa alla riqualificazione urbanistica dell’area sita tra Via Lago di Levico, Via Lago di Fogliano e Via dei Laghi”. Approvazione con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 26/07/2013. Modifiche all’art. 39.
2. “Variante parziale al Piano degli Interventi relativa al complesso immobiliare “Ex macello Comunale” di Via Giuriolo”. Approvazione con deliberazione del Consiglio comunale n. 49 del 30/09/2014. Modifiche all’art. 36.
3. “Variante al Piano degli Interventi relativa all’area dell’ex Centrale del Latte”. Approvazione con deliberazione del Consiglio comunale n. 60 del 16/12/2014. Modifiche all’art. 37.
4. “Variante parziale al Piano degli Interventi, ai sensi della Legge Regionale n. 11/2004 e ai sensi della Legge Regionale n. 50/2012 e del Regolamento n. 1 del 21.6.2013”. Approvazione con deliberazione del Consiglio comunale n. 61 del 16/12/2014. Modifiche agli artt. 2, 3, 4, 6, 7, 12, 14, 15, 17, 18, 19, 23, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 54, 55, 56.
5. Accordo di Programma tra la Regione del Veneto, Comune di Vicenza e IPAB di Vicenza ai sensi dell’art. 32 della L.R. 35/2001 inerente l’“Intervento per la Programmazione dei Centri di Servizio residenziali per anziani non autosufficienti e per la qualificazione dei servizi semi-residenziali per anziani non autosufficienti”. Ratifica con deliberazione di Consiglio comunale n. 7 del 15/03/2015. Modifiche agli artt. 36 e 44.
6. “Variante parziale al Piano degli Interventi, ai sensi dell’art. 18, comma 1, della L.R. 11/2004, in ottemperanza alla sentenza del Consiglio di Stato n. 5154/2015”. Approvazione con deliberazione del Consiglio comunale n. 38 del 15/09/2016. Modifiche all’art. 36.
7. “Variante verde al Piano degli Interventi ai sensi dell’art. 18, comma 1, della L.R. 11/2004”. Approvazione con deliberazione di Consiglio comunale n. 32 del 25/07/2017. Modifiche agli artt. 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 26, 28, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 58, 59.
8. Istanza NUT 0795/2017 - Permesso di costruire in variante allo strumento urbanistico ai sensi dell’art. 4 L.R. 55/2012 e dell’art. 8 del D.P.R. 160/2010 per Ampliamento di attività produttiva nella sede sita a Vicenza in via De Faveri, 7. Approvazione con deliberazione di Consiglio comunale n.40 del 27/09/2018. Modifica all’art. 21.
9. “Variante parziale al P.I. conseguente al Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari – Piano Vendite – ai sensi dell’art.58 L.133/2008 – Riqualificazione compendio immobiliare denominato “ex Guardia di Finanza””. Approvazione con deliberazione del Consiglio comunale n. 8 del 07/02/2019. Modifiche all’art. 36.
10. “Variante parziale al P.I. conseguente al Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari – Piano – Vendite – ai sensi dell’art. 58 L. 133/2008 – Riqualificazione area denominata “ex Centrale del latte””. Approvazione con deliberazione del Consiglio comunale n. 9 del 07/02/2019. Modifiche agli artt. 37 e 44.
11. “Variante parziale al Piano degli Interventi per la riqualificazione e per la valorizzazione degli immobili e dell’area denominata “Ex Caserma Borghesi”. Approvazione con deliberazione di Consiglio comunale n. 16 del 14/05/2020. Modifiche all’art. 44.
12. “Variante parziale al Piano degli Interventi “Variante verde 2019” ai sensi dell’art. 18 della L.R. 11/2004”. Approvazione con deliberazione di Consiglio comunale n. 33 del 16/07/2020. Modifiche all’art. 38.
13. “Variante parziale al Piano degli Interventi, ai sensi dell’art. 18 della L.R. 11/2004 per il rinnovo delle previsioni urbanistiche in decadenza”. Approvazione con deliberazione di Consiglio comunale n. 16 del 04/03/2021. Modifiche agli artt. 2, 5, 14, 15, 20, 28, 32, 36, 37, 38, 39, 41, 44, 53, 55, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 66.
14. “Variante parziale al Piano degli Interventi, ai sensi dell’art. 18 della L.R. 11/2004 relativa alla riqualificazione del compendio immobiliare “ex Macello comunale””. Approvazione con deliberazione di Consiglio comunale n. 1 del 13/01/2022. Modifiche all’art. 36.
15. “Variante parziale per la tutela del sistema ambientale e della rete ecologica del Piano degli Interventi, ai sensi dell’art. 18 della L.R. 11/2004. Approvazione con deliberazione di Consiglio comunale n. 3 del 13/01/2022. Modifiche agli artt. 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50.



16. “Variante parziale al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 per la “riclassificazione dei PUA attuati””. Approvazione con deliberazione di Consiglio comunale n. 14 del 24/02/2022. Modifiche agli artt. 37, 38, 39.
17. “Variante parziale al Piano degli Interventi denominata “area a servizi destinata al ricovero e cura dei gatti randagi”, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004””. Approvazione con deliberazione di Consiglio comunale n. 41 del 20/04/2023. Modifiche all'art. 44.



INDICE

LEGENDA DELLE ABBREVIAZIONI

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	Finalità, contenuti ed efficacia del Piano degli Interventi	1
Art. 2	Elaborati	1
Art. 3	Attuazione	1
Art. 4	Aggiornamento degli elaborati di PI a provvedimenti adottati in base a norme speciali aventi valore di variante automatica del PI	3
Art. 5	Piani Urbanistici Attuativi e comparti	4
Art. 6	Schede urbanistiche	5
Art. 7	Accordi ex art. 6 LR 11/2004	5
Art. 8	Convenzioni	6
Art. 9	Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale	6
Art. 10	Perequazione urbanistica e contributo straordinario	7
Art. 11	Compensazione urbanistica	8
Art. 12	Credito Edilizio e Credito Edilizio da Rinaturalizzazione	8

VINCOLI, FASCE DI RISPETTO E DISPOSIZIONI DI TUTELA

Art. 13	Vincoli	13
Art. 14	Tutele	14
Art. 15	Fasce di rispetto	24
Art. 16	Ricognizioni puntuali di carattere ambientale	28

PARAMETRI, DISTANZE E DISPOSIZIONI SPECIFICHE

Art. 17	Parametri urbanistici ed edilizi, definizioni e modalità di applicazione	30
Art. 18	Distanze	33
Art. 19	Dotazione di spazi pubblici per l'attuazione del PI	35
Art. 20	Edificabilità con preesistenze e lotto suddiviso in più ZTO	37
Art. 21	Criteri per l'applicazione dello Sportello Unico per le Attività Produttive	37
Art. 22	Allineamento dei fabbricati sul fronte strada	37
Art. 23	Recupero dei sottotetti	38
Art. 24	Panelli Impianti solari fotovoltaici e termici	38
Art. 25	Costruzioni interrato e seminterrate	39
Art. 26	Attività produttiva in zona impropria	40
Art. 27	Edifici in contrasto con le destinazioni del PI	40
Art. 28	Inseadimento attività commerciali al dettaglio	40
Art. 29	Sale giochi e scommesse	41

INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ

Art. 30	Infrastrutture a rete di interesse pubblico	43
Art. 31	Ferrovia	43



Art. 32	Viabilità esistente e di progetto	43
Art. 33	Assi viari principali assoggettati a specifiche misure per la riqualificazione	44
Art. 34	Sentieri e strade interpoderali, percorsi pedonali e ciclabili, piste ciclabili	44
Art. 35	Parcheggi privati	46
ZONIZZAZIONE		
Art. 36	ZTO A – Zona di interesse storico, artistico e ambientale	47
Art. 37	ZTO B – Zona residenziale e mista esistente e di completamento	52
Art. 38	ZTO C – Zona residenziale di espansione assoggettata a PUA	55
Art. 39	ZTO D – Zona per insediamenti economico – produttivi	58
Art. 40	ZTO E – Zona rurale	68
Art. 41	Modalità per l'individuazione degli annessi rustici non più funzionali al fondo	75
Art. 42	Attività agrituristiche	75
Art. 43	Interventi pubblici e di interesse pubblico nella zona agricola	76
Art. 44	ZTO F – Zona destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale	76
SISTEMA AMBIENTALE		
Art. 45	Rete ecologica	82
Art. 46	Aree nucleo (core area e buffer zone)	83
Art. 47	Corridoi ecologici	84
Art. 48	Ambiti di connessione naturalistica (buffer zones)	85
Art. 49	Isole a elevata naturalità e (Stepping stones)	86
Art. 50	Aree di mitigazione ambientale – Barriere antropiche, Varchi ambientali	86
Art. 51	Ambiti di interesse ambientale	87
AMBITI, ACCORDI E PROGETTI URBANI		
Art. 52	Coordinamento Urbanistico e Schema Direttore	88
Art. 53	Accordo ex art. 32 LR 35/2001	89
Art. 54	Accordo ex art. 6 LR 11/2004	89
Art. 55	Progetto Urbano	89
Art. 56	LPS non attuabile e attuabile	95
Art. 57	Ambito di PUA in corso di attuazione	95
Art. 58	Ambito assoggettato a IED convenzionato	95
Art. 59	Ambito residenziale di perequazione	98
Art. 60	Nucleo residenziale rurale	99
PREVISIONI PUNTUALI		
Art. 61	Soddisfacimento del fabbisogno abitativo familiare avente carattere sociale	100
DISCIPLINA TRANSITORIA E CONFERMA DI ATTI AMMINISTRATIVI PRECEDENTI		
Art. 62	Disciplina transitoria dei procedimenti in corso e delle varianti in corso d'opera	101
Art. 63	Progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità e persistenza di vincoli preordinati all'esproprio	101
Art. 64	Aree in cessione al Comune per effetto di precedenti previsioni urbanistiche, convenzioni, accordi o prescrizioni di titoli abilitativi edilizi	101



Art. 65	Disposizioni relative ai piani di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare	101
Art. 66	Applicazione delle misure di salvaguardia e parametro di conversione del volume in Su	89 97

APPENDICE

Allegato alle NTO di cui al comma 2. dell'art. 8 – Schema di Convenzione per l'attuazione degli interventi previsti negli Accordi ex art. 6 della LR 23/04/2004 n. 11



LEGENDA DELLE ABBREVIAZIONI

- PI: Piano degli Interventi
- PAT: Piano di Assetto del Territorio
- PRC: Piano Regolatore Comunale
- PPCS: Piano Particolareggiato del Centro Storico (Piano Coppa)
- PTRC: Piano Territoriale Regionale di Coordinamento
- PTCP: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- PGRA: Piano di gestione del rischio di alluvioni
- PAMOB: Piano d'Area dei Monti Berici
- PUM: Piano Urbano della Mobilità
- TPL: Trasporto Pubblico Locale
- NTO: Norme Tecniche Operative
- NTA: Norme Tecniche di Attuazione
- VAS: Valutazione Ambientale Strategica
- VIA: Valutazione di Impatto Ambientale
- VInCA: Valutazione di Incidenza Ambientale
- SIC: Sito di Interesse Comunitario
- ZPS: Zone di Protezione Speciale
- IED : Intervento Edilizio Diretto
- PUA: Piano Urbanistico Attuativo
- ZTO: Zone Territoriale Omogenea
- SUAP: Sportello Unico per le Attività Produttive
- BID: Bando Interessi Diffusi
- ERP: Edilizia Residenziale Pubblica
- ERS: Edilizia Residenziale Sociale
- RE: ristrutturazione edilizia senza demolizione
- RS: restauro e risanamento
- RECRED: Registro dei Crediti Edilizi**



CE: Credito Edilizio

CER: Credito Edilizio da Rinaturalizzazione



DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Finalità, contenuti ed efficacia del Piano degli Interventi

1. Il Piano degli Interventi (PI), è elaborato in coerenza e in attuazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT) e nel rispetto della normativa di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137” e della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.
2. Trascorsi i cinque anni di validità del PI decadono le previsioni dei PUA non approvati, **le infrastrutture, le aree a servizi privi di progetto esecutivo approvato e i vincoli preordinati all’esproprio.**
3. Dopo l’approvazione del PI, per quanto non diversamente stabilito dal presente Piano, sono abrogate le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, approvato con delibera di Consiglio comunale n. 1 del 26 gennaio 2011.

Adeguamento a disposizioni normative regionali (art. 18 comma 7 LR 11/2004).

Art. 2 Elaborati

1. Il PI è formato da:
 - Elaborato 1 – Relazione Programmatica;
 - Elaborato 1 – Appendice - Rapporto sul bilancio di consumo di suolo e sul dimensionamento;
 - Elaborato 2 – Vincoli e tutele; scala 1:5000;
 - Elaborato 3 – Zonizzazione; scala 1:5000;
 - Elaborato 4 – Rete Ecologica; scala 1:10.000;
 - Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche;
 - Elaborato 6 – Norme Tecniche Operative (NTO);
 - Elaborato 7 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
 - Elaborato 8 – Registro dei Crediti Edilizi;
 - Elaborato 9 – L.R. 50/2012;
 - **Elaborato 11 – Ambiti per interventi soggetti a contributo straordinario;**
 - Banca dati alfa-numerica e vettoriale.
2. Costituiscono, inoltre, elaborati del PI gli elaborati grafici e le normative, così come modificate dalle presenti Norme Tecniche Operative (NTO), del Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS).
3. Oltre a contenuti di carattere prescrittivo, la presente normativa contiene disposizioni con valore di indirizzo o direttiva, che orientano l’operato dell’Amministrazione comunale e dei privati e che comportano valutazioni conformi alle finalità del PI in sede di approvazione dei PUA.
4. Quando la presente normativa richiama il concetto di “edificio esistente” si tratta, salvo diversa specificazione, di edifici esistenti, legittimi o legittimati al 24/10/2012 data di adozione del PI. **In ogni caso l’edificio esistente deve essere caratterizzato da strutture portanti e copertura. Nel caso in cui l’edificio risulti crollato o demolito per la sua ricostruzione ne deve essere accertata la preesistente consistenza.**
5. In caso di non corrispondenza tra elaborati grafici e NTO, prevalgono le disposizioni normative. Fatte salve diverse disposizioni delle presenti NTO, in caso di non corrispondenza tra elaborati grafici in scala diversa prevalgono le indicazioni grafiche di maggior dettaglio.
6. Tutti gli elaborati del PI sono redatti in formato digitale e sono inseriti nella Banca dati alfa-numerica e vettoriale del PI. La conformità delle versioni cartacee degli elaborati è attestata dal Direttore del Settore Urbanistica e dal Direttore del Dipartimento Tutela e gestione del Territorio.

Integrazione chiesta dal SUE – SUAP.

Art. 3 Attuazione



1. Il PI si attua per mezzo di Interventi Edilizi Diretti (IED), Interventi Edilizi Diretti convenzionati, Piani Urbanistici Attuativi (PUA), comparti urbanistici.
2. Ove le presenti NTO non prevedano la preliminare formazione di PUA, il PI si attua mediante IED secondo le procedure di legge e nel rispetto delle presenti NTO, dei vincoli e delle prescrizioni dei piani territoriali e settoriali sovraordinati e, per quanto compatibile, degli altri piani e regolamenti comunali.
3. I PUA soggetti alle procedure di VAS (Valutazione Ambientale Strategica) e/o VIA (Valutazione Impatto Ambientale), ai sensi del DLgs. 152/2006 e della normativa regionale in materia, dovranno garantire adeguate forme di consultazione per l'informazione e partecipazione del pubblico e del pubblico interessato.
4. Il PUA, strumento attuativo di dettaglio previsto e definito dalle leggi, compatibilmente con queste, è disciplinato dalle presenti NTO per quanto concerne le modalità redazionali, tecniche e operative.
5. Il PI individua le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e detta i seguenti criteri e limiti per la modifica dei perimetri dell'ambito dei PUA:
 - a. devono essere motivate per conseguire un'attuazione più razionale, funzionale ed economica;
 - b. non devono compromettere l'attuazione delle previsioni del PI o determinare ulteriori oneri a carico del Comune;
 - c. non devono interferire con l'applicazione della perequazione riducendone la quantità, la qualità o la proporzionalità;
 - d. devono garantire il rispetto degli obiettivi di tutela disciplinati dalla legge, dalla pianificazione sovraordinata, dal PAT e dal PI;
 - e. rispetto alla superficie territoriale dell'ambito del PUA prevista nel PI, le modifiche possono prevedere un incremento massimo del 15% e riguardare una superficie massima complessiva, comprensiva delle aree escluse e delle aree incluse, non superiore al 20%;
 - f. quando, nel rispetto dei criteri e limiti di cui sopra, costituiscano adeguamento a norme di legge o a disposizioni prescrittive e vincoli di legge, piani sovraordinati vigenti, PAT e PI.
6. Le modifiche del perimetro dell'ambito del PUA definite in applicazione dei criteri e limiti di cui al precedente comma non costituiscono e non comportano variante del PI e possono essere introdotte in sede di formazione del PUA con il provvedimento di adozione.
7. I limiti di cui alla lett. e. del precedente comma 5. possono essere variati rispettivamente dal 15% al 20% e dal 20% al 25% in caso di PUA di particolare complessità da redigere in aree per le quali sia stato approvato uno Schema Direttore secondo le modalità e con i contenuti di cui all'art. 52.
8. Nel rispetto della capacità insediativa teorica e senza riduzione delle superfici per servizi, per le finalità e nel rispetto dei criteri di cui sopra, possono essere ammesse trasposizioni di zona. In tal caso le destinazioni e le corrispondenti quantità edificabili, originariamente previste per il PUA e per le zone trasposte, incrementano o riducono quelle originariamente previste nel PI e possono essere ripartite e integrate nel progetto complessivo del PUA. Eventuali aree agricole non apportano destinazioni e volumetria aggiuntiva oltre a quella degli edifici esistenti, salvo nel caso di annessi rustici non più funzionali al fondo nei limiti del successivo art. 40.
9. La delimitazione dei comparti e delle previsioni puntuali e i termini per l'eventuale costituzione del consorzio sono variati con il PI o, nel rispetto dei criteri e dei limiti di cui sopra, in sede di PUA.
10. La delimitazione di ciascuna area conseguente alla suddivisione in comparti, ai sensi del comma 2 dell'art. 21 della LR 11/2004, dovrà basarsi su valutazioni di natura urbanistica, verificando la possibilità di urbanizzazione autonoma di ciascun comparto e garantendo il necessario coordinamento attuativo in relazione:
 - a. al contesto;
 - b. ai rapporti con la destinazione delle aree contigue;
 - c. alla accessibilità;
 - d. alla localizzazione e funzionalità degli spazi a standard;
 - e. alle reti dei servizi sulla base dei principi definiti dalla LR 11/2004.
11. Per tutti gli interventi di attuazione del PI valgono le prescrizioni di cui al parere del Genio Civile del 16/10/2012 – Protocollo n. 468022 – che rinvia allo studio "Piano degli Interventi - Valutazione di Compatibilità Idraulica" presente nella "Banca dati alfa-numerica e vettoriale". In particolare:
 - a. per gli interventi che comportano un'impermeabilizzazione del territorio superiore a 1.000 mq (0,1 ha) è obbligo la predisposizione della valutazione di compatibilità idraulica, da effettuarsi secondo l'indicazione dell'Allegato A di cui alla DGR n. 2948/2009;
 - b. ~~per gli interventi che comportano una impermeabilizzazione del territorio inferiore a 1.000 mq (0,1 ha) è necessario adottare quanto riportato nel paragrafo 1, Parte Quarta, Aree BID nel~~



~~soprarichiamato studio~~ **ricavare volumi di invaso applicando il parametro di 500 mc/ha; per gli interventi di cui all'art. 61 delle presenti NTO deve essere ricavato un volume di invaso minimo di 20 mc;**

- c. per la realizzazione degli interventi di cui al paragrafo 2, Parta Quarta, Ambiti di intervento nel soprarichiamato studio dovranno dimensionarsi appositi manufatti di mitigazione idraulica con riferimento alle indicazioni riportate nelle relative schede.

Valgono altresì le disposizioni che il Genio Civile dovesse prescrivere con successivi pareri.

Modifica richiesta dal SUE – SUAP.

12.

L'attuazione mediante IED convenzionato, ove espressamente previsto dalle leggi o dalle presenti NTO, è assoggettata a convenzione da registrare e trascrivere o atto d'obbligo unilaterale con scrittura privata autenticata e trascritto come atto notarile.

13.

È fatta salva la possibilità di apportare variante ai PUA vigenti con convenzione efficace, **anche nei casi di cui al comma 14 dell'art. 20 della LR 11/2004**, purché dette varianti non incidano sui termini di attuazione **e sui criteri informatori del PUA secondo i parametri definiti dal PI.**, ~~sul loro dimensionamento e sulle destinazioni d'uso.~~

Modifica d'ufficio.

14.

Nelle aree già assoggettate a PUA, nell'arco dei dieci anni di validità, valgono le disposizioni dello stesso. Ai sensi dei commi 8 e 9 dell'art. 20 della LR 11/2004 il giorno di decorrenza della validità del piano coincide con quello di esecutività della delibera di approvazione del PUA originario. Alla scadenza dei termini per l'attuazione, ai sensi del comma 9 dell'art. 20 della LR 11/2004, i PUA perdono efficacia e permane a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.

15.

Gli interventi di attuazione del PI devono avere tra gli obiettivi l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 4 Aggiornamento degli elaborati di PI a provvedimenti adottati in base a norme speciali aventi valore di variante automatica del PI

1.

Gli elaborati del PI vigente devono essere aggiornati d'ufficio con apposita determinazione dirigenziale nei seguenti casi:

- a. quando per effetto delle disposizioni del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e delle leggi regionali di attuazione, l'approvazione di un progetto sostituisca a ogni effetto visti, pareri, autorizzazioni e concessioni di organi regionali, provinciali e comunali, e costituisca variante allo strumento urbanistico;
- b. quando per effetto delle disposizioni del decreto legislativo ~~12 aprile 2006~~ **31 marzo 2023**, n. ~~163~~ **36** "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture", l'approvazione di un progetto determina, ove necessario ai sensi delle vigenti norme, l'accertamento della compatibilità ambientale dell'opera e perfezione, ad ogni fine urbanistico ed edilizio, l'intesa Stato-Regione sulla sua localizzazione, comportando l'automatica variazione degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati;

Modifica d'ufficio.

c.

quando per effetto di quanto previsto dall'art. 24 - Localizzazione delle opere pubbliche in difformità dagli strumenti urbanistici e territoriali, della LR 27/2003, viene approvato un progetto in deroga al PI ~~comunale~~;

d.

quando per effetto di accordi di programma di cui all'art. 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", dell'art. 32 della LR 35/2001 e dell'art. 7 della LR 11/2004 vengono contestualmente variate le previsioni urbanistiche;



- e. in tutti gli altri casi in cui disposizioni di leggi statali o regionali prevedano che l'approvazione del progetto sostituisca ad ogni effetto visti, pareri, autorizzazioni e concessioni di organi regionali, provinciali e comunali e costituisca variante automatica allo strumento urbanistico;
- f. in tutti i casi in cui i contenuti da introdurre nel PI hanno funzione meramente ricognitiva e non costitutiva e non residui in capo al Comune alcuna facoltà di valutazione o decisione discrezionale in ordine all'applicazione di detti contenuti;
- g. recepimento di varianti al piano derivanti da procedure di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 e **LR 55/2012**.

Modifica d'ufficio.

Art. 5 Piani Urbanistici Attuativi e comparti

1. I PUA sono definiti dall'art. 19 della LR 11/2004; il procedimento per la loro approvazione è disciplinato dall'art. 20 della LR 11/2004.
2. Il PUA si applica obbligatoriamente nelle zone individuate a tale scopo negli elaborati di PI secondo le modalità contenute nel presente articolato e richiede una progettazione urbanistica intermedia fra il PI e l'IED, secondo quanto disposto dalla LR 11/2004.
3. Il PUA è riferito all'intero ambito, come previsto nel PI, e può essere oggetto di modifiche ai sensi del precedente articolo 3.
4. La proposta di PUA deve essere integrata dalla dichiarazione del progettista che evidenzia la conformità del PUA agli strumenti urbanistici comunali approvati ed adottati, ai regolamenti vigenti e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività urbanistica-edilizia.
5. In funzione degli specifici contenuti, il PUA è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli indicati al comma 2 dell'art. 19 della LR 11/2004.
6. Le zone di degrado, per le quali il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla formazione di un Piano di Recupero, sono individuate dal Consiglio comunale ai sensi dell'articolo 27 della L 457/1978. Dette zone di degrado, sono state individuate con Delibera di Consiglio comunale n. 69 del 27/10/2010 "Individuazione zone di degrado, ai sensi dell'art. 27 legge n. 457/78, ricadenti nel territorio comunale".
7. Le nuove zone di degrado che il Consiglio comunale dovesse individuare con apposita deliberazione, sono soggette a PUA.
8. Per gli edifici esistenti in ambiti assoggettati a PUA, ~~purché non in contrasto con la destinazione di zona e non~~ **fatto salvo quanto** diversamente stabilito dal PI, sono sempre ammessi gli interventi ~~fine alla lettera c) comma 1 dell'art. 3 di cui al comma 2 dell'art. 9 del DPR 380/2001., fino alla lettera d) previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, col quale il privato si impegna, in quota parte, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti al PUA. Interventi diversi dai precedenti sono possibili solamente in attuazione di un PUA.~~

Modifica chiesta dal SUE - SUAP per coerenza con quanto previsto dal DPR 380/2001.

9. Nella definizione progettuale dei piani urbanistici attuativi dovrà essere garantita la piena coerenza con gli indirizzi strategici e l'assetto funzionale previsto dagli strumenti di pianificazione della mobilità e del traffico e in particolare dovranno essere contemplati e tradotti in adeguate soluzioni operative i seguenti obiettivi:
 - a. coerente integrazione del trasporto pubblico, se previsto, e dei percorsi pedonali e ciclabili di mobilità sostenibile;
 - b. adeguatezza della rete viaria e delle aree per la sosta;
 - c. coerenza con le politiche di sviluppo sostenibile, risparmio energetico, utilizzo di fonti di energia alternativa.
10. Gli obiettivi di cui sopra vanno perseguiti con riferimento alle apposite indicazioni del Piano Urbano della Mobilità (PUM) e degli "Indirizzi di mobilità per la formazione dei PUA e per gli altri interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione urbana" contenuti nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
11. I comparti urbanistici sono disciplinati dall'art. 21 della LR 11/2004 e, per quanto compatibile con detta normativa e con le seguenti norme, dal PUA cui sono riferiti.
12. Ogni 6 mesi la Giunta informerà e relazionerà il Consiglio comunale, e preventivamente la competente commissione consiliare, sui PUA adottati e su quelli approvati.



Art. 6 Schede urbanistiche

1. Le schede urbanistiche, contenute nell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche, disciplinano la trasformazione urbanistica ed edilizia di determinati ambiti del territorio comunale già edificati o di espansione e si attuano attraverso PUA, IED o, se previsto nella scheda, mediante IED convenzionato.
2. Nel rispetto dei parametri, delle indicazioni e delle perequazioni definiti nel PI l'attuazione di ambiti di superficie territoriale superiore a 50.000 mq dovrà avvenire per comparti individuati con il PUA. Nel caso di IED convenzionato il progetto deve essere riferito all'intero ambito. L'attuazione potrà avvenire mediante stralci funzionali cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire, nonché le relative garanzie, stabilite da specifica convenzione, come previsto dall'art. 28-bis del DPR 380/2001.
3. I parametri urbanistici ed edilizi e le altre specifiche previsioni e condizioni attuative sono stabiliti nelle schede urbanistiche e nelle presenti norme.

Art. 7 Accordi ex art. 6 LR 11/2004

1. Il PI individua gli ambiti degli accordi ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 il cui rilevante interesse pubblico è stato riconosciuto dal Consiglio comunale con apposita deliberazione.
2. Per le aree interessate da detti accordi sono consentite modifiche degli ambiti, come individuati nel PI, nel rispetto comunque della capacità insediativa teorica e senza riduzione delle superfici per servizi e dei benefici pubblici ed esclusivamente nei seguenti casi:
 - a. adeguamento del perimetro al rilievo topografico delle aree;
 - b. definizione esecutiva di infrastrutture e attrezzature pubbliche.
3. Per quanto non espressamente indicato negli elaborati facenti parte degli accordi si applicano le disposizioni delle presenti norme.
4. Eventuali accordi successivi alla redazione del presente PI potranno essere ~~accetti~~ **approvati** dal Consiglio comunale con le procedure della LR 11/2004 art. 6 per gli interventi di rilevante interesse pubblico ove non in contrasto o in variante rispetto alle previsioni del PAT.
5. Gli accordi pubblico-privati con rilevante interesse pubblico ex art. 6 della LR 11/2004, ai sensi dell'art. 53 delle NTA del PAT, finalizzati alle trasformazioni urbanistico-edilizie, sono ammessi, fatto salvo il rispetto delle normative sovraordinate e compatibilmente con il PAT, nell'intero territorio comunale.
6. Qualora l'accordo comporti variante del PI, la proposta deve essere corredata da appositi elaborati per la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie. Detti elaborati definiscono i parametri edificatori, gli standard, le modalità di attuazione degli interventi, la perequazione urbanistica e i contenuti della convenzione.
7. Il recepimento dell'accordo avviene, previo riconoscimento del sussistere del rilevante interesse pubblico da parte del Consiglio comunale, mediante apposito rinvio normativo ai contenuti urbanistici, ambientali, edilizi e convenzionali come rappresentati negli elaborati allegati alla proposta di accordo.
8. Gli elaborati di cui sopra saranno allegati, anche previa introduzione di più dettagliate specificazioni operative, alla convenzione attuativa che, a seguito di deliberazione approvativa della Giunta comunale, dovrà essere sottoscritta entro il termine massimo di 90 giorni dall'efficacia del PI che recepisce l'accordo. Nell'accordo possono essere stabiliti termini temporali diversi da quelli indicati nel presente comma.
9. In caso di mancata sottoscrizione, nei tempi previsti dal precedente comma 8. della convenzione di cui al comma 2. del successivo art. 8 avente i contenuti di cui all'art. 10, l'accordo e la relativa previsione urbanistica decadono automaticamente e assume efficacia la disciplina urbanistica prevista ~~dal~~ **dall'Elaborato 3 – Zonizzazione**. Nel caso in cui la convenzione sia stata sottoscritta, il mancato adempimento degli impegni assunti, pur restando valida la variante urbanistica di cui all'accordo, comporterà l'escussione della fidejussione prestata a garanzia delle opere, e l'Amministrazione comunale procederà all'esecuzione delle necessarie opere di adeguamento secondo le procedure stabilite dalla normativa vigente.



10. ~~Relativamente all'accordo di cui alla Scheda N. 09 – Immobiliare Maddalena, l'efficacia è subordinata all'avvenuto dissequestro dei beni, ovvero prima di detto dissequestro, all'acquisizione del benessere del Custode giudiziario e dell'Autorità competente.~~

Accordo Immobiliare Maddalena scheda n. 9 attuato, conseguentemente si elimina la scheda di riferimento e il comma 10.

Art. 8 Convenzioni

- Nei casi in cui l'attuazione delle previsioni del PI è subordinata alla stipula di una convenzione urbanistica, il relativo schema può essere approvato con apposita delibera di giunta comunale su proposta del Direttore del Settore competente che preveda i seguenti contenuti minimi:** ~~La convenzione urbanistica che regola l'attuazione del PUA, è redatta secondo lo schema approvato con apposita delibera di giunta comunale che prevede:~~
 - la cessione o il vincolo di uso pubblico delle aree e l'esecuzione delle opere **ove** previste **nell'IED o** nel PUA anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
 - che le aree per spazi pubblici, di cui all'art. 31 della LR 11/2004, siano assicurate mediante vincolo di destinazione urbanistica quale zona a servizi di cui all'art. 44;
 - che la dotazione minima di parcheggi per gli insediamenti ove si realizzino quote di commerciale, quale spazio pubblico ai sensi dell'art. 31 della LR 11/2004, deve essere garantita con cessione dell'area o vincolo a uso pubblico anche, nel limite del 40%, mediante vincolo di destinazione di aree private limitrofe anche appartenenti ad altra proprietà;
 - i termini per la cessione **o l'asservimento a uso pubblico** e l'esecuzione delle opere di cui ~~alla lettera~~ **alle lettere precedenti;**
 - i termini per il versamento delle somme a titolo di monetizzazione delle opere e delle aree di cui alle lettere precedenti nei casi in cui ciò sia consentito;**
 - ~~e.f.~~ congrue garanzie fidejussorie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
 - ~~f.g.~~ la trascrizione della convenzione a cura e spese **dei soggetti attuatori** ~~delle Ditte lottizzanti.~~
- La convenzione che regola gli interventi di cui all'art. 7 delle presenti norme, è redatta secondo lo schema tipo allegato in appendice alle presenti norme.

Modifiche d'ufficio .

Art. 9 Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale

- L'Elaborato 7 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, di cui all'art. 17 della LR 11/2004, contiene indicazioni e prescrizioni per la progettazione degli interventi urbanistici, infrastrutturali, impiantistici, edilizi ed ambientali degli interventi di attuazione del PI e costituisce supporto per la corretta progettazione e attuazione urbanistica ed edilizia.
- Ove espressamente indicato dalle presenti norme e comunque quando le indicazioni del Prontuario siano precedute dalla dicitura "Prescrizioni" **e nei casi in cui la norma contenga una espressa condizione prescrittiva**, le disposizioni del Prontuario assumono valore ~~prescrittivo~~ **prescrittivo obbligatorio e non derogabile.**
- In sede di redazione, valutazione e approvazione dei progetti degli interventi pubblici e privati, le disposizioni del Prontuario devono essere obbligatoriamente considerate e ~~devono essere espressamente motivate~~ eventuali diverse soluzioni ~~che si discostino dalle stesse~~ **o scostamenti devono essere adeguatamente motivati e comunque devono rispettare gli obiettivi generali delle disposizioni di piano.**
- Le disposizioni ~~del Prontuario~~ **non prescrittive** hanno natura regolamentare. ~~Le disposizioni non prescrittive~~ e possono essere modificate, con delibera del Consiglio comunale, senza che ciò costituisca variazione del PI e non sono quindi assoggettate alla procedura di variazione del piano stesso.

Modifiche d'ufficio per coordinamento con art. 3 del PQAMA.



Art. 10 Perequazione urbanistica e contributo straordinario

1. La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione urbana, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali-ambientali e dalle quote di volumetria o superficie per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica di cui all'art. 39 della LR 11/2004.
2. Sono assoggettati a perequazione urbanistica gli interventi di nuova urbanizzazione e quelli di riqualificazione urbana di cui al successivo comma, da sottoporre a PUA, a comparto urbanistico, ad atto di pianificazione negoziata o alla disciplina puntuale di cui al comma 3 dell'art. 17 della LR 11/2004, secondo l'apposita disciplina definita dal PI.
3. Sono assoggettati a perequazione urbanistica gli interventi di riqualificazione urbana che, nelle aree di Centro Storico e del tessuto consolidato del Capoluogo, **di cui all'art. 54 delle NTA del PAT**, prevedono la realizzazione di interventi:
 - a. di ristrutturazione urbanistica, anche senza variazione delle destinazioni d'uso in atto o previste, con volumetria superiore a 10.000 mc o relativi ad ambiti territoriali di superficie superiore a 10.000 mq;
 - b. relativi ad immobili con Superficie utile complessiva di oltre 2.000 mq e variazione delle destinazioni d'uso attuali superiore al 40%;
 - c. di altre fattispecie per le quali le disposizioni del PI preveda l'applicazione della perequazione.
4. La determinazione quantitativa e qualitativa della perequazione è definita in applicazione dei criteri e delle modalità di cui alla delibera della Giunta comunale n. ~~365~~ del 44/12/2011 **18/01/2023** e successive deliberazioni di adeguamento dei valori economici e in analogia ad essi ove le fattispecie non siano esattamente riconducibili ai medesimi. A meno di diversa espressa indicazione del PI, la perequazione, compatibilmente con la determinazione di valori e quantità perequative funzionalmente adeguate, sarà finalizzata prioritariamente, anche per il soddisfacimento della percentuale del 20% del fabbisogno abitativo quinquennale, alla formazione di alloggi per edilizia residenziale pubblica e sociale, con un minimo di 6 alloggi, mediante cessione gratuita al Comune di corrispondente quota di superficie o volume.
5. Per l'attuazione di interventi di interesse pubblico da assoggettare a perequazione, potranno essere attivate forme di evidenza pubblica al fine di selezionare le proposte che meglio rispondono agli obiettivi di sviluppo sostenibile contenuti nel PAT e nelle linee programmatiche del PI.
6. Nel caso di realizzazione di opere con funzione perequativa il valore delle stesse viene stabilito con riferimento al computo metrico estimativo elaborato sulla base del corrente prezzario approvato dalla Regione del Veneto. Qualora le voci non siano comprese nell'elenco regionale si farà riferimento a prezzi correnti di mercato.
7. La realizzazione degli interventi edilizi negli ambiti assoggettati a perequazione è subordinata all'impegno alla cessione gratuita al Comune, con atto registrato e trascritto, della quota perequativa garantita con fidejussione con le caratteristiche di cui al successivo comma.
8. La cessione gratuita di cui al comma precedente e comunque l'adempimento di tutti gli obblighi che, in base alla perequazione urbanistica, gravano sul soggetto privato devono essere assistiti da garanzia fidejussoria a primo rischio e immediatamente escutibile a favore del Comune. La garanzia va presentata da parte di primari Istituti Bancari o Compagnie Assicuratrici per un importo pari a quello dell'area da cedere o dell'obbligo da osservare, importo che va preventivamente stimato con perizia asseverata da parte di un tecnico abilitato. La durata della garanzia deve essere pari a quella prevista per la realizzazione dell'obiettivo di pubblico interesse cui gli obblighi accedono, ferma restando l'estinzione della garanzia stessa con l'adempimento degli obblighi. Su richiesta motivata del Comune l'importo garantito potrà comprendere anche gli eventuali maggiori oneri che all'Ente potranno derivare dall'inadempimento della parte privata e il soggetto garante sarà tenuto al pagamento anche di tali maggiori oneri a fronte della loro dimostrazione.
9. Nel caso in cui, per motivate ragioni di interesse pubblico, l'Amministrazione comunale ritenesse di attuare l'intervento attraverso l'esproprio degli ambiti o degli interventi in perequazione urbanistica svincolandoli dall'attuazione da parte dei privati, ovvero in presenza di un diniego/disinteresse degli stessi formalmente accertati o contestati, detta modalità attuativa, anche se modificativa delle previsioni di Piano, non costituisce variante del PI se non varia i parametri urbanistici dell'ambito interessato.
- 10. Nell'Elaborato 11 – Ambiti per interventi soggetti a contributo straordinario, sono individuati gli ambiti la cui attuazione è soggetta alla corresponsione del contributo straordinario di cui**



alla lett. d-ter) del comma 4, dell'art. 16 del DPR 380/2001, da determinarsi secondo le linee guida approvate con delibera di Giunta comunale n. 5/2023 e s.m.i.

Adeguamento finalizzato all'applicazione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 comma 4 del DPR 380/2001. Attenzione alla numerazione dell'Elaborato

Art. 11 Compensazione urbanistica

1. Mediante accordo ai sensi dell'art. 11 della L 241/90, in applicazione dell'art. 37 della LR 11/2004 e con le procedure previste dagli artt. 7, 20 e 21 della medesima legge regionale, per la realizzazione di interventi di interesse e competenza comunale sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio o di assoggettamento permanente ad uso pubblico di recuperare adeguata capacità edificatoria, sostitutiva delle indennità di esproprio e di vincolo ad uso pubblico, anche nella forma del Credito Edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione o vincolo permanente di uso pubblico, registrato e trascritto, dell'area oggetto di vincolo.
2. Qualora l'Amministrazione ne ravvisi la necessità per ragioni d'interesse pubblico, le previsioni di infrastrutture e servizi troveranno attuazione tramite l'acquisizione coattiva delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale individuate nel PI, previa apposizione, nei modi e termini di legge, del vincolo preordinato all'esproprio e l'espletamento della procedura espropriativa secondo le previsioni della normativa vigente.
3. Il Comune potrà applicare le disposizioni di cui sopra anche in caso di opere di competenza di altro Ente pubblico previa sottoscrizione di accordo di programma con il quale l'Ente realizzatore dell'opera approvi e accetti le condizioni progettuali e realizzative indicate dal Comune.

Art. 12 Credito Edilizio e Credito Edilizio da Rinaturalizzazione

1. **I Crediti Edilizi (CE) rappresentano una capacità edificatoria avulsa dal suolo e riconosciuta a seguito di specifici interventi di riqualificazione urbana e ambientale, di tutela del territorio e del paesaggio ovvero a seguito di azioni di compensazione e traslazione urbanistica come meglio precisato ai commi successivi.**
2. **I Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER) rappresentano una capacità edificatoria avulsa dal suolo riconosciuta a seguito dell'attuazione di un intervento di integrale demolizione di manufatti incongrui e della contestuale rinaturalizzazione del suolo come previsto all'art. 5 comma 1 lett. a), della LR 14/2017.**
3. ~~Con il presente Piano il~~ Il Comune riconosce e autorizza l'utilizzo del Credito Edilizio **e del Credito Edilizio da Rinaturalizzazione** esclusivamente nel caso in cui il medesimo sia generato nel territorio comunale in esito ad atti e provvedimenti del Comune di Vicenza.
4. **Non generano e non possono essere interessati da utilizzazione di Credito Edilizio e del Credito Edilizio da Rinaturalizzazione i mappali su cui insistano, anche parzialmente, costruzioni ed opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in totale difformità dai titoli abilitativi.**
5. Il Comune, su istanza del proprietario o avente titolo corredata da perizia asseverata di un tecnico abilitato che attesti la conformità al progetto dell'intervento realizzato, attribuisce Credito Edilizio a singole particelle di terreno catastalmente identificate a seguito della regolare realizzazione di interventi di:
 - a. demolizione di opere incongrue ed eliminazione di elementi di degrado;
 - b. miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale e idraulica;
 - c. riordino della zona agricola.**Le modalità di attribuzione dei crediti sono definite da apposita convenzione allegata al titolo edilizio che abilita gli interventi.**
6. Il Comune, con apposito provvedimento del competente organo comunale, può inoltre attribuire Credito Edilizio per:



- a. compensazione sostitutiva in tutto o in parte dell'indennità di esproprio per la realizzazione di opere e lavori pubblici o di pubblico interesse previa cessione all'Amministrazione dei beni interessati dall'esproprio;
- b. trasferimento di capacità edificatorie da aree di proprietà comunale o di società di totale proprietà comunale anche variandone la destinazione urbanistica;
- c. compensazione sostitutiva dell'indennità di esproprio per la cessione al Comune di aree per la formazione di parchi o per la realizzazione di opere di mitigazione ambientale e idraulica.
4. ~~Il Credito Edilizio si misura in metri quadrati di Superficie utile e ne è ammesso l'utilizzo in applicazione delle disposizioni di cui agli artt. 18 e 56 delle NTA del PAT.~~
5. ~~Non generano e non possono essere interessati da utilizzazione di Credito Edilizio i mappali su cui insistano, anche parzialmente, costruzioni ed opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in totale difformità dai titoli abilitativi.~~
6. ~~Con apposita annotazione sul Registro, l'utilizzazione del Credito Edilizio dei mappali interessati è sospesa a far data dalla rilevazione della violazione o della difformità di cui al precedente comma e il Credito Edilizio è cancellato a seguito di definitivo accertamento della violazione o della difformità.~~
7. ~~I mappali di cui sopra non potranno generare o utilizzare Credito Edilizio fino a diversa ed espressa previsione del PI.~~
8. ~~L'utilizzo di Credito Edilizio, per la formazione di PUA o per l'ottenimento di titolo abilitativo per intervento edilizio diretto anche convenzionato, è assoggettato al rispetto delle disposizioni delle presenti norme, alle prescrizioni e vincoli della pianificazione sovraordinata e alle limitazioni di legge.~~
9. ~~Con il presente PI, in attuazione dell'art. 17, comma 5. della LR 11/2004, è istituito, quale elaborato del PI in formato digitale con i contenuti e la forma definiti dal successivo comma 10., il Registro dei Crediti Edilizi la cui visura potrà avvenire liberamente attraverso la consultazione del sito internet del Comune.~~
10. ~~Nel Registro sono annotati i seguenti elementi:~~
- ~~a. dati identificativi e fiscali del titolare del Credito Edilizio;~~
- ~~b. dati identificativi catastali della particella in cui si genera e quella in cui si utilizza il Credito Edilizio;~~
- ~~c. indicazione dell'ATO e della zona territoriale omogenea in cui ricade la particella catastale in cui si genera e quella in cui si utilizza il Credito Edilizio;~~
- ~~d. quantità e destinazione urbanistica del Credito Edilizio riconosciuto dal Comune alla particella catastale ed estremi del provvedimento del competente Dirigente comunale di accertamento del Credito Edilizio generato in applicazione delle disposizioni del vigente PI;~~
- ~~e. variazione per ciascuna particella catastale della quantità e destinazione urbanistica del Credito Edilizio a seguito di generazione, utilizzo, acquisto, cessione, cancellazione o altra modalità e forma atta a variare la consistenza del Credito Edilizio ed estremi del relativo atto o provvedimento;~~
- ~~f. annotazione di sospensione di cui al precedente comma 6.~~
11. ~~La struttura del Registro che, come stabilito al comma 6. dell'art. 2 è redatto in formato digitale, è definita nella seguente tabella che riporta i contenuti sopra elencati in forma di metadato e costituisce l'Elaborato 8 – Registro dei Crediti Edilizi di cui al comma 1. dell'art. 2:~~

TABELLA record metadati del Registro dei Crediti Edilizi

	Formato	Contenuto
Campo 1	alfanumerico	nome, cognome, ragione sociale
Campo 2	data	data di nascita o di costituzione della società
Campo 3	alfanumerico	luogo di nascita, luogo di registrazione
Campo 4	alfanumerico	CF/PI
Campo 5	alfanumerico	generazione Credito Edilizio, estremi catastali, foglio
Campo 6	alfanumerico	generazione Credito Edilizio, estremi catastali, mappale
Campo 7	alfanumerico	generazione Credito Edilizio, estremi catastali, sub
Campo 8	alfanumerico	generazione Credito Edilizio, estremi catastali, partita
Campo 9	alfanumerico	utilizzazione Credito Edilizio, estremi catastali, foglio
Campo 10	alfanumerico	utilizzazione Credito Edilizio, estremi catastali, mappale
Campo 11	alfanumerico	utilizzazione Credito Edilizio, estremi catastali, sub
Campo 12	alfanumerico	utilizzazione Credito Edilizio, estremi catastali, partita



Campo 13	alfanumerico	generazione Credito Edilizio, numero ATO n.b.: per ciascuna particella possono essere indicati più ATO
Campo 14	alfanumerico	utilizzo Credito Edilizio, numero ATO n.b.: per ciascuna particella possono essere indicati più ATO
Campo 15	numerico	Superficie Su generata in mq
Campo 16	numerico	Superficie Su utilizzata in mq
Campo 17	alfanumerico	destinazione urbanistica
Campo 18	alfanumerico	data provvedimento di generazione del Credito Edilizio
Campo 19	alfanumerico	data provvedimento di utilizzazione del Credito Edilizio
Campo 20	alfanumerico	numero provvedimento di generazione del Credito Edilizio
Campo 21	alfanumerico	numero provvedimento di utilizzazione del Credito Edilizio
Campo 22	alfanumerico	tipo provvedimento e organo
Campo 23	numerico	Superficie Su residua in mq
Campo 24	alfanumerico	annotazione di sospensione contenente estremi provvedimento

12. ~~L'annotazione del Credito Edilizio nel Registro ha pertanto natura certificativa circa lo stato di diritto delle proprietà immobiliari per quanto attiene al Credito Edilizio.~~
13. ~~Nel Registro il Credito Edilizio è annotato utilizzando il parametro urbanistico della Superficie utile. La conversione con altro parametro urbanistico, richiesta dal proprietario del Credito per esigenze derivanti dall'utilizzo del Credito medesimo, potrà essere effettuata e annotata a cura del competente Ufficio comunale previa accettazione da parte del medesimo proprietario.~~
14. ~~Il Credito Edilizio, con richiamo all'art. 36, comma 4., della LR 11/2004, nel rispetto e con le limitazioni delle presenti norme, è liberamente commerciabile. Il Credito Edilizio è trasferito dalle particelle catastali indicate nel registro ad altra particella mediante trasferimento del Credito Edilizio definito dalle parti interessate e avviene con atto notarile. Per le finalità di cui alle presenti Norme Tecniche Operative, l'efficacia del trasferimento di Credito Edilizio è subordinata all'avvenuta annotazione nel Registro che dovrà avvenire entro 15 giorni dalla trasmissione dell'atto notarile al competente Ufficio comunale che, su richiesta, rilascia il Certificato di Credito Edilizio relativo a ciascuna particella catastale indicando la quantità e la destinazione urbanistica del Credito.~~
15. ~~Ove non diversamente disposto nell'atto di compravendita della particella catastale alla quale il Credito Edilizio è attribuito, il trasferimento della proprietà del terreno include quello della proprietà del Credito Edilizio ad esso afferente.~~
16. ~~Con apposita variante, il Consiglio comunale sulla base dello stato di attuazione del PI, anche con riferimento a determinati ambiti del territorio comunale, può stabilire ulteriori e diversi limiti quantitativi e qualitativi nonché condizioni per l'utilizzazione del Credito Edilizio.~~
- 7. La quantificazione e successiva attribuzione di Crediti Edilizi avviene nel rispetto dei criteri attuativi e delle regole operative stabiliti dalle "Linee guida per la valutazione economica degli interventi in variante o in deroga agli strumenti urbanistici e per la gestione dei crediti edilizi CE e CER" di seguito denominate "linee guida", finalizzati a determinare l'equivalenza tra l'ammontare dei CE e il controvalore del beneficio per cui si accorda il Credito Edilizio, approvate con delibera di Giunta comunale n. 5/2023.**
- 8. I Crediti Edilizi riconosciuti al soggetto attuatore dell'intervento sono annotati nella Sezione 1 del Registro dei Crediti Edilizi (RECRED) e sono liberamente commerciabili ai sensi dell'art. 2643 comma 2bis del Codice Civile.**
- 9. I CE si esprimono in metri cubi parametrati alla destinazione residenziale.**
- 10. La quantificazione dei Crediti Edilizi utilizzabili su una specifica area avviene applicando alla quantità di CE iscritti nel RECRED specifici coefficienti in relazione all'ubicazione dell'area di utilizzo, alla destinazione d'uso e alla modalità attuativa dell'intervento (PUA, titolo abilitativo per intervento edilizio diretto anche convenzionato). I coefficienti di conversione e le regole operative per la loro applicazione sono definiti dalle linee guida.**
- 11. I CE iscritti nel RECRED possono essere utilizzati:**
- sulle aree e sugli immobili individuati dal PI e destinati ad accogliere i crediti edilizi;**
 - per l'edificazione nelle ZTO ove il piano prevede l'applicazione di indici differenziati destinati all'utilizzo dei crediti edilizi.**
- 12. Il Comune può attribuire CER a seguito di interventi di naturalizzazione di un'area mediante la demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica, geologica, sismica o nelle fasce di rispetto e del ripristino del suolo permeabile.**



Qualora la rinaturalizzazione dei suoli sia oggetto di iniziative e/o progetti disciplinati da specifiche normative o provvedimenti di settore (a esempio la rinaturalizzazione di un'area a seguito della ricomposizione di una cava estinta), non si potrà ricorrere all'istituto dei CER.

13. Il riconoscimento dei CER è condizionato ai seguenti fattori: la demolizione integrale dei manufatti che deve precedere la delocalizzazione delle capacità edificatorie, il ripristino del suolo naturale o seminaturale, l'assoggettamento del suolo ad un vincolo di non edificazione da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari e di durata almeno decennale.
 14. I manufatti incongrui la cui demolizione può generare CER sono individuati dal PI. Essi possono essere raggruppati in due categorie:
 - a. categoria 1: Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie;
 - b. categoria 2: Manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume/superficie (ad es. tralicci, impianti tecnologici).
 15. La quantificazione e successiva attribuzione di Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione CER varia in relazione alla categoria dei manufatti incongrui e avviene nel rispetto dei parametri relativi al Dato Dimensionale Convenzionale del manufatto demolito e al coefficiente determinato sulla base dei parametri che riguardano la localizzazione, i costi di demolizione e rinaturalizzazione e i costi per l'eventuale bonifica ambientale dell'ambito. I criteri per la determinazione del Dato Dimensionale Convenzionale e del coefficiente sono definiti nella specifica sezione delle linee guida.
 16. I Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione riconosciuti al soggetto attuatore dell'intervento sono annotati nella Sezione 2 del Registro dei Crediti Edilizi (RECRED) e sono liberamente commerciabili ai sensi dell'art. 2643 comma 2bis del Codice Civile.
 17. I CER si esprimono in metri cubi parametrati alla destinazione residenziale.
 18. A seguito dell'avvenuta iscrizione dei CER nel RECRED, il suolo ripristinato all'uso naturale o seminaturale, è assoggettato ad un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del titolare dei CER.
 19. La quantificazione dei CER iscritti nel RECRED utilizzabili per la formazione di PUA o per l'ottenimento di titolo abilitativo per intervento edilizio diretto anche convenzionato avviene nel rispetto del coefficiente di atterraggio definito nelle linee guida.
 20. I Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione CER iscritti nel RECRED possono essere utilizzati esclusivamente all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati dal PAT:
 - a. nelle aree riservate dal PI al loro utilizzo;
 - b. nelle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo;
 - c. per consentire altresì di ottenere sino ad un massimo del 60% per gli interventi di ampliamento di cui all'art. 6, comma 6 della L.R. 14/2019 e sino ad un massimo del 100% negli interventi di riqualificazione del tessuto edilizio di cui all'art. 7, comma 5 della medesima L.R. 14/2019.
- L'utilizzo dei CER in zona agricola è vietato.
21. Il Registro dei Crediti Edilizi, istituito quale elaborato del PI in formato digitale, rappresenta il documento nel quale il Comune iscrive i crediti edilizi di cui all'art. 36 della LR 11/2004 e i crediti edilizi da rinaturalizzazione di cui all'art. 4 della LR 14/2019.
 22. Il RECRED, la cui struttura è definita nell'Elaborato 8 – Registro dei Crediti Edilizi si compone in due sezioni: la prima sezione riguarda i crediti edilizi CE mentre la seconda sezione riguarda i crediti edilizi da rinaturalizzazione CER.
 23. L'annotazione del Credito Edilizio e del Credito Edilizio da Rinaturalizzazione nel Registro ha pertanto natura certificativa circa lo stato di diritto delle proprietà immobiliari per quanto attiene al Credito Edilizio e al Credito Edilizio da Rinaturalizzazione.
 24. Nel Registro il Credito Edilizio e il Credito Edilizio da Rinaturalizzazione è annotato utilizzando il parametro urbanistico del volume riferito alla destinazione residenziale. La conversione con altro parametro urbanistico, richiesta dal proprietario del Credito per esigenze derivanti dall'utilizzo del Credito medesimo, potrà essere effettuata e annotata a cura del competente Ufficio comunale previa accettazione da parte del medesimo proprietario.
 25. Il Credito Edilizio e il Credito Edilizio da Rinaturalizzazione nel rispetto e con le limitazioni delle presenti norme, è liberamente commerciabile. Il Credito Edilizio e il Credito Edilizio da Rinaturalizzazione è trasferito dalle particelle catastali indicate nel Registro ad altra particella mediante trasferimento del Credito Edilizio definito dalle parti interessate e avviene con atto



notarile. Per le finalità di cui alle presenti Norme Tecniche Operative, l'efficacia del trasferimento del CE o del CER è subordinata all'avvenuta annotazione nel Registro che dovrà avvenire entro 15 giorni dalla trasmissione dell'atto notarile al competente Ufficio comunale che, su richiesta, rilascia il Certificato di Credito Edilizio relativo a ciascuna particella catastale indicando la quantità e la destinazione urbanistica del Credito.

26. Ove non diversamente disposto nell'atto di compravendita della particella catastale alla quale il Credito Edilizio o il CER è attribuito, il trasferimento della proprietà del terreno include quello della proprietà del Credito Edilizio ad esso afferente.
27. Con apposita variante, il Consiglio comunale sulla base dello stato di attuazione del PI, anche con riferimento a determinati ambiti del territorio comunale, può stabilire ulteriori e diversi limiti quantitativi e qualitativi nonché condizioni per l'utilizzazione del Credito Edilizio e del CER.
- 4-28. Il Comune, effettua le attività necessarie affinché la tenuta del Registro avvenga in conformità alla legge e alla disciplina urbanistica del Piano Regolatore Comunale (PRC) e agli atti e strumenti di pianificazione sovraordinata.
- 5-29. Al solo fine di definire le modalità gestionali per attuare le disposizioni del presente articolo e le altre disposizioni connesse alla gestione del Credito Edilizio e alla tenuta del Registro, la Giunta comunale entro 60 giorni dall'entrata in vigore delle presenti norme, regola l'organizzazione dei Servizi e degli Uffici.

Modifica d'ufficio a seguito dell'approvazione delle Linee guida di cui alla delibera di GC 5/2023



VINCOLI, FASCE DI RISPETTO E DISPOSIZIONI DI TUTELA

Art. 13 Vincoli

Disposizioni generali

1. Nell'Elaborato 2 – Vincoli e tutele, sono ~~indicati~~ **raccomandati** i vincoli e le tutele derivanti da fonti normative statali e regionali, da strumenti di pianificazione di livello superiore o da piani settoriali prevalenti sul PI per effetto di norme aventi carattere di specialità.
2. La rappresentazione dei vincoli sotto i profili localizzativo e dimensionale e i richiami o i riferimenti nelle presenti norme hanno esclusivamente carattere ricognitivo e non esaustivo e sono riferiti temporalmente alla data dell'ultimo aggiornamento del quadro conoscitivo allegato al PI.
3. La sussistenza e l'estensione legale effettiva dei vincoli, i conseguenti divieti e i limiti alla trasformabilità degli immobili dovrà essere accertata dal progettista in ogni fase di attuazione, in sede di progettazione attuativa o definitiva, in conformità con la disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza, della denuncia o della segnalazione con propria apposita asseverazione e successivamente verificata dall'organo comunale competente al controllo preventivo o successivo dell'intervento.
4. Sugli immobili vincolati non sono ammesse trasformazioni o nuove costruzioni in contrasto con le norme speciali che li disciplinano; restano inoltre fermi i limiti all'edificabilità e alla trasformabilità previsti dalle presenti norme.
5. Il rilascio del titolo abilitativo o l'accertamento di conformità degli interventi ammessi sugli immobili vincolati sono subordinati al preventivo atto d'assenso, comunque denominato, dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.
6. In sede di rilascio dell'atto di assenso di cui al comma precedente, l'autorità preposta alla tutela di un vincolo sovraordinato può dettare, sul progetto presentato, motivate prescrizioni esecutive che potranno essere recepite in sede di rilascio del titolo abilitativo solo se compatibili con lo strumento urbanistico e con la disciplina generale di zona.

Normativa settoriale

7. Beni culturali ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42
 - a. Nell'Elaborato 2 – Vincoli e tutele, sono evidenziati i beni culturali sottoposti a vincolo diretto o indiretto desunti dai relativi decreti di vincolo ai sensi del DLgs. 42/2004.
 - b. Sugli immobili sottoposti a tutela diretta e/o indiretta sono ammesse le destinazioni e gli interventi di cui alle prescrizioni dei relativi decreti di vincolo o tutela, alle disposizioni puntuali previste dalle presenti norme e quanto prescritto dall'autorità preposta alla tutela.
8. Beni paesaggistici sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42
 - a. Nell'Elaborato 2 – Vincoli e tutele, sono evidenziati i beni paesaggistici di cui all'art. 134 del DLgs. 42/2004.
 - b. Gli interventi ammessi dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dagli atti di pianificazione paesaggistica di cui ~~all'art.~~ **agli artt. 135 e 140** del DLgs. 42/2004 e, ~~nelle more~~, le indicazioni della DGR n. 986 del 14/03/1996 - Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali e dell'art. 45ter della LR 11/2004.

Modifiche d'ufficio.

9. Vincolo archeologico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42
 - a. Sugli immobili sottoposti a vincolo sono ammessi gli interventi di cui alle prescrizioni dei relativi decreti di vincolo e quanto eventualmente prescritto dall'autorità preposta alla tutela.
10. Zone boscate
 - a. Le zone boscate ~~individuate dal~~ **raccomandate nel** PI ai sensi dell'art.15 della LR 52/1978 vanno tutelate e valorizzate in conformità con gli indirizzi normativi della Regione Veneto, inerenti il settore forestale.
11. Vincolo idrogeologico - forestale



- a. Le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, sono soggette alle disposizioni di cui al RD 16/05/1926 n. 1126 e della legislazione regionale in materia.
12. Vincolo sismico
 - a. L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 2.
 - b. Le nuove costruzioni e la trasformazione delle costruzioni esistenti sono comunque assoggettate alle normative tecniche vigenti in fase realizzativa.
13. Monumenti nazionali e Zona monumentale di interesse storico nazionale
 - a. Nell'Elaborato 2 – Vincoli e tutele sono ~~individuati~~ **rappresentati** i monumenti nazionali e la "Zona monumentale di interesse storico nazionale", istituiti con appositi provvedimenti.

Art. 14 Tutele

Disposizioni settoriali

1. Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA)
 - a. Nelle aree individuate dal Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA), si applicano le relative disposizioni per quanto efficaci. Nelle aree classificate a pericolosità idraulica, in rapporto alla specifica natura e tipologia di pericolo, gli interventi devono essere conformi alle disposizioni di cui all'~~art. 5 delle~~ **alle** NTA del Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA).
2. Piano d'Area dei Monte Berici (PAMOB)
 - a. In tale ambito, salvo quanto previsto dalle presenti norme, si applicano la disciplina e le disposizioni previste dal Piano d'Area dei Monti Berici, approvato con delibera di Consiglio Regionale n. 31 del 09/07/2008.
3. Siti di Interesse Comunitario (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS)
 - a. Gli interventi da realizzare nel territorio comunale che possano determinare incidenza sui Siti di Interesse Comunitario (SIC) e sulle Zone di Protezione Speciale (ZPS) appartenenti alla Rete Natura 2000, anche non ricadenti nel territorio comunale, sono assoggettati alla redazione di apposito studio per determinare l'assoggettabilità a VINCA, ai sensi della DGR ~~3473/2006~~ **1400/2017**.
4. ~~Siti sottoposti a tutela dall'UNESCO quale Patrimonio Culturale dell'Umanità~~ **Sito Patrimonio Mondiale UNESCO**
 - a. Trattasi del patrimonio afferente **al Sito Patrimonio Mondiale** ~~al riconoscimento~~ "La Città di Vicenza **e le Ville del Palladio nel Veneto**" ~~inserita~~ **inserito nel 1994 e 1996** nella Lista **Patrimonio** Mondiale dei Beni Culturali Protetti dell'UNESCO, riconosciuta nella Sessione n. 18 del 15/12/1994, ~~corrispondenti~~ **corrispondente alle quattro componenti della "Città Storica"** ~~al Centro Storico e relativa zona di rispetto (buffer zone), "Villa Trissino (Vicenza)", "Villa Almerico, Capra, detta "La Rotonda", Villa Trissino Tretenero e "Villa Gazzotti" - Grimani~~ **come inserite nell'Elaborato 2 – Vincoli e tutele.**
 - b. In attuazione degli obblighi derivanti dalla Convenzione sulla protezione del patrimonio culturale e naturale mondiale, firmata a Parigi il 23 novembre 1972, come ratificata dalla legge 184/1977, il PI disciplina puntualmente gli interventi ammessi nell'ambito **delle quattro componenti del Centro Storico. Gli interventi nell'ambito della zona di rispetto (e buffer zone di cui alla lett. a.) del sito tutelato sono disciplinati dalle disposizioni delle presenti NTO.**
 - c. **Nell'ambito di cui alla lett. b.** Il progetto degli interventi che comporti sopraelevazione di edifici esistenti, nuove costruzioni o ricostruzioni con **modifica di sagoma o incremento di dell'altezza nonché modifiche delle facciate con riferimento allo spazio pubblico o da questo visibile**, nell'ambito della zona di rispetto (buffer zone) dovrà dimostrare e garantire l'integrità della percezione visiva e d'insieme ~~del Centro Storico tutelato~~ **tutelato della componente "Città Storica"**, con particolare riferimento ai coni visuali originati dalle direttrici principali di accesso alla città e dal fondale panoramico collinare, **e delle componenti "Villa Trissino (Vicenza)", "Villa Almerico, Capra, detta "La Rotonda" e "Villa Gazzotti"**. Ai soli fini della valutazione sulla necessità di effettuare ulteriori approfondimenti e verifiche **ovvero sull'assoggettamento dell'intervento a una Heritage Impact Assessment (HIA), secondo la Guida elaborata da UNESCO, si procederà utilizzando le metodologie di screening contenute nello "Studio sugli attributi e valori scenico-percettivi nel Sito**



Patrimonio Mondiale UNESCO “Città di Vicenza e le Ville del Palladio, nel Veneto””, di cui alla delibera di GC n. 208 del 19/10/2022.

- e.d.** I progetti, ai fini di cui al comma alla lett. **d.c.**, dovranno essere obbligatoriamente corredati da fotoinserimenti o rendering che evidenzino e dimostrino l'integrità della percezione visiva e d'insieme del Centro Storico tutelato.

Modifiche proposte da Ufficio UNESCO.

4.bis Ville del Palladio

- a.** Per gli ambiti di salvaguardia e valorizzazione delle Ville del Palladio, fermo quanto già prescritto nei relativi decreti di tutela di cui al DLgs 42/2004, si applicano le seguenti disposizioni:
- deve essere salvaguardata l'organizzazione generale agricola storica, devono essere mantenuti e conservati gli elementi naturali del territorio storico-agrario e i caratteri paesaggistici delle aree rurali all'interno degli ambiti, senza possibilità di nuova espansione insediativa;
 - sono ammesse le sistemazioni colturali della campagna ricompresa nell'ambito di tutela, i ripristini ad aratorio arborato, nonché gli interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale delle sponde fluviali e della relativa vegetazione. È vietata l'introduzione di essenze non pertinenti o non autoctone;
 - non è consentita l'installazione di campi fotovoltaici a terra e centrali a biomassa;
 - opere incongrue o elementi di degrado, purché legittimi o legittimati, accertati dal Comune, sono soggetti a demolizione o a eliminazione. La demolizione delle opere incongrue accedono al Credito Edilizio di cui all'art. 12 delle presenti NTO;
 - sugli edifici esistenti, salvo le tutele già indicate dal PI o quelle di cui al DLgs 42/2004, sono sempre ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno garantire una elevata qualità architettonica, con particolare attenzione alla composizione dei prospetti e delle coperture. Nel caso di demolizione, la ricostruzione dovrà essere improntata a uno sviluppo planovolumetrico compatto, l'altezza non dovrà superare quella dell'edificio limitrofo più alto e comunque non oltre i 7,50 metri alla gronda. Dovrà essere garantita un'adeguata qualità compositiva dei prospetti e delle coperture.
 - eventuali adeguamenti o modifiche agli impianti tecnologici o edifici produttivi esistenti dovranno tener conto della percezione visiva degli insediamenti di villa e attivare tutte le possibili forme di mitigazione e riduzione dell'impatto rispetto alla villa e alla sua pertinenza oggetto di tutela diretta DLgs 42/2004;
 - interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, residenza o strutture agricolo-produttive, dovranno essere collocate all'esterno degli ambiti, salvo la dimostrata impossibilità dovuta all'estensione del fondo afferente all'azienda agricola di riferimento. Nel tal caso, le abitazioni dovranno essere ubicate in prossimità dell'edificato esistente, mentre le strutture agricolo-produttive non dovranno interferire con le visuali principali e panoramiche della villa, inserirsi nel contesto agrario senza compromettere gli elementi di pregio e paesaggistici del territorio storico-agrario;
 - gli interventi in applicazione degli articoli 6 e 7 della LR 14/2019 sono soggetti alle disposizioni del presente articolo;
 - in tutti i casi di cui sopra, le coloriture e i materiali dovranno assicurare il minor impatto visivo dell'edificio, nel rispetto delle tecniche tradizionali e delle cromie locali;
 - la potenzialità edificatoria residua ammessa dal PI nelle zone di completamento, è attuabile esclusivamente come ampliamento dell'edificato esistente senza previsione di corpi separati;
 - le previsioni di espansione insediative vigenti alla data di approvazione del PTRC devono essere sottoposte a verifica di compatibilità rispetto alle finalità di salvaguardia e valorizzazione dei contesti in cui ricadono. Tale verifica deve prevedere il coinvolgimento delle amministrazioni preposte alla tutela degli interessi pubblici coinvolti.



b. L'ambito di salvaguardia e valorizzazione di Villa Amerigo Capra "La Rotonda" è soggetto anche alle previsioni del PAMOB, contenute nel Progetto norma denominato "Valletta del Silenzio".

Integrazione a seguito dell'adeguamento al PTRC ai sensi dell'art. 82 della NTA e come illustrato nelle "Linee guida per l'applicazione degli artt. 79 e 81 delle NTA del PTRC" allegate alla DGR 1619 del 19/11/2021.

5. Contesti figurativi Ville venete
- a. Per gli ambiti individuati dal PI si applicano le seguenti disposizioni:
- devono essere salvaguardati la visibilità complessiva e i limiti dei contesti figurativi con elementi di schermatura arborea per mascherare situazioni insediative o antropiche esterne all'ambito incongrue con la tutela della risorsa culturale da proteggere;
 - devono essere mantenuti e valorizzati gli aspetti naturali e paesaggistici del territorio agrario storico, evitando smembramenti o separazione tra edifici e contesto paesaggistico, che possano compromettere l'integrità e le relazioni con l'intorno (parchi e giardini, broli, viali, filari, siepi autoctone e fossati);
 - deve essere favorita l'eliminazione di eventuali elementi detrattori del paesaggio o di edificazione incongrua, per migliorare la percezione visiva del contesto, anche mediante l'utilizzo del ~~credito edilizio~~ **Credito Edilizio**.
6. Sedime storico cinta muraria, Arco, Scalette, Portici e Basilica di Monte Berico
- a. Il PI indica la fascia di tutela di 50 m delle Mura storiche e delle relative pertinenze nonché dell'Arco e delle Scalette di Monte Berico, dei Portici di Monte Berico e della Basilica di Monte Berico come rappresentata nell'Elaborato 3 – Zonizzazione.
- b. Entro tale fascia, al fine di tutelare e valorizzare il sistema delle Mura storiche e il loro contesto, dell'Arco e delle Scalette di Monte Berico, dei Portici di Monte Berico e della Basilica di Monte Berico e loro contesti, si definiscono di seguito gli interventi ammessi nei seguenti ambiti:
- elementi, parti o resti delle fortificazioni
 - i. Nel rispetto della consistenza materiale e strutturale storica dei manufatti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo e consolidamento statico-strutturale.
 - ii. Per le parti inglobate nel tessuto edilizio sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo che comportino il riordino figurativo dei prospetti e dei fronti fortificati interessati dalle trasformazioni civili.
 - edifici e manufatti esistenti
 - i. Per gli edifici e manufatti esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione, purché comporti la riqualificazione dei fronti situati in prossimità delle mura, dell'Arco, delle Scalette, dei Portici e della Basilica di Monte Berico e in relazione visiva con le stesse. È sempre ammessa la demolizione degli elementi incongrui, di degrado o che contrastano con gli obiettivi di tutela e valorizzazione.
 - spazi scoperti e aree a verde
 - i. Su detti spazi non è ammessa alcuna edificazione che non sia prevista dal vigente piano e successive varianti. Non sono consentiti gli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 61. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e sistemazione degli spazi purché salvaguardino i caratteri formali e la percezione del sistema fortificatorio e degli altri siti oggetto della presente tutela. Sono inoltre ammessi interventi volti al mantenimento, al recupero e ripristino degli spazi secondo il profilo altimetrico storicamente documentato o in analogia a preesistenze conservate, oltre alle opere mirate al rinvenimento e recupero, valorizzazione e pubblica fruizione di eventuali resti e manufatti della cinta muraria. Per manufatti esistenti in tali spazi, incongrui, degradati o che contrastano con l'obiettivo di tutela delle Mura storiche, dell'Arco, delle Scalette, dei Portici e della Basilica di Monte Berico e i loro contesti, è sempre ammessa la demolizione.
- c. Entro tale fascia, mediante PUA, sono ammesse operazioni di riqualificazione urbanistica volte all'eliminazione degli elementi incongrui, di degrado e che contrastano alla reintegrazione figurativa dell'insieme del quadro ambientale delle mura e degli altri siti oggetto della presente



tutela nonché alla conservazione, valorizzazione e pubblica fruizione delle aree o manufatti di particolare rilevanza storico-testimoniale.

- d. Sono inoltre sempre ammessi gli interventi pubblici volti al raggiungimento degli obiettivi di valorizzazione delle Mura storiche, dell'Arco, delle Scalette, dei Portici e della Basilica di Monte Berico e i loro contesti, nonché altri interventi pubblici o di interesse pubblico.
 - e. Interventi di demolizione dei fabbricati incongrui e che contrastano con il ripristino ambientale delle aree, nonché la cessione di aree scoperte o edifici, sono soggetti all'applicazione del Credito Edilizio e della perequazione urbanistica secondo quanto disposto dalle presenti norme.
7. Aree a rischio archeologico
- a. Le aree individuate nell'Elaborato 2 – Vincoli e tutele, sottoposte a tutela archeologica, sono così distinte:
 - “Alto rischio archeologico”;
 - “A rischio archeologico”.
 - b. Gli interventi previsti nell'ambito delle zone “Alto rischio archeologico”, per una profondità al di sotto di 0,70 m dal piano stradale, sono condizionati alla preventiva approvazione del progetto da parte dell'autorità preposta.
Potrà essere richiesta l'esecuzione di eventuali sondaggi archeologici al fine di verificare la consistenza archeologica del sito.
I sondaggi, il cui onere sarà a carico del titolare della richiesta, saranno effettuati sotto il controllo dell'autorità preposta.
 - c. Gli interventi previsti nell'ambito delle zone “A rischio archeologico”, per una profondità al di sotto di 0,70 m dal piano stradale, sono condizionati, preventivamente alla presentazione dell'istanza edilizia, alla trasmissione all'autorità preposta di una relazione descrittiva delle opere che comportano scavi.
 - d. In qualsiasi parte del territorio comunale, per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, è obbligatorio accertare presso la competente autorità l'eventuale necessità di effettuare indagini archeologiche preliminari (art. 28 del DLgs. 42/2004)
8. Zona di tutela fluviale ai sensi della lett. g), comma 1, art. 41 della LR 11/2004
- a. Il PI individua nel contesto extraurbano, per i corsi d'acqua Bacchiglione, Retrone, Astichello, Tesina, Orolo, Canale di Debba, Roggia Dioma, Roggia Rozzola e Tribolo le relative zone sottoposte a tutela ai sensi dell'art. 41 della LR 11/2004, secondo elementi significativi quali discontinuità morfologiche, idrografia, limiti colturali, recinzioni, edificazioni esistenti, infrastrutture.
 - b. All'interno delle zone di tutela non sono consentite nuove edificazioni per una profondità di 20 m dall'unghia esterna dell'argine principale o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale, limitatamente alle aree periurbane individuate dal PAT, e per una profondità di 50 m dall'unghia esterna dell'argine principale o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale nelle altre aree rurali individuate dal PAT.
 - c. Fatto salvo quanto previsto dagli strumenti e normative di settore, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia previsti dal PI dovranno rispettare le disposizioni del Prontuario.
 - d. Sugli edifici e i manufatti esistenti sono sempre ammessi gli interventi di cui alla ~~lett. a), b), c)~~ **lett. a), b), c), d) senza demolizione e ricostruzione** e quanto specificatamente previsto dalle presenti NTO.
9. Impianti a rischio incidente rilevante (RIR)
- a. Nel territorio comunale non sono ammessi nuovi impianti rientranti nella disciplina del rischio di incidente rilevante.
 - b. Il PI individua l'insediamento produttivo, “Acciaierie Valbruna”, le cui attività sono ricomprese nella disciplina di cui al DLgs. ~~334/1999~~ **105/2015** e per il quale è approvato il piano di Emergenza con Decreto del Prefetto della provincia di Vicenza Prot. n. 2008/651 Area V Prot.Civ. del 26/06/2008.
 - c. Il PI, accertata la compatibilità dell'impianto con gli obiettivi di trasformazione urbanistica in conformità con le previsioni dell'~~art. 17 del DLgs. 334/2009~~ **105/2015** e del DM ~~454~~ **09/05/2001**, fa proprie le distanze di cui al vigente Elaborato Tecnico RIR tra gli stabilimenti esistenti e le zone residenziali, gli edifici e le zone frequentate dal pubblico, le vie di trasporto principali, le aree ricreative e le aree di particolare interesse naturale o particolarmente sensibili dal punto di vista naturale, nonché tra gli stabilimenti e gli istituti, i luoghi e le aree tutelati ai sensi del DLgs. 42/2004.



- d. Il PI disciplina gli interventi ed i limiti di edificabilità della fascia di sicurezza di detti impianti ai sensi del DLgs. ~~334/1999~~**105/2015**, del DM ~~454~~**09/05**/2001, del DLgs. 238/2005.
- e. Nelle aree di salvaguardia individuate dal PI, a norma del DM ~~454~~**09/05**/2001 “Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante”, si applicano le limitazioni all’edificabilità previste dall’Elaborato Tecnico “Rischio di Incidenti Rilevanti” – RIR costituente parte integrante e sostanziale del presente piano
- f. In caso di dismissione degli impianti per motivi diversi, i vincoli di cui al presente articolo decadono automaticamente a decorrere dalla data di notifica della dismissione da parte del soggetto gestore dell’impianto o dalla data di accertamento da parte degli organi competenti al controllo della dismissione dell’impianto.
- g. L’elaborato tecnico RIR, redatto in applicazione alle disposizioni contenute nel DM ~~454~~**09/05**/2001, contiene gli elementi conoscitivi utili all’individuazione e regolamentazione delle aree da sottoporre a disciplina specifica in relazione alla presenza di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui ~~agli artt. 5, 6 e 7 del DLgs. 334/1999~~**105/2015**.
- h. Il documento recepisce le informazioni fornite dal gestore dell’impianto (vedi notifiche e piano emergenza) di cui al punto 7 del DM ~~454~~**09/05**/2001 consistenti in:
 - identificazione possibili scenari incidentali;
 - probabilità di ogni singolo evento;
 - categorie di danno attese che possono interessare elementi vulnerabili;
 - inviluppo, su base cartografica, delle aree di danno.
- i. Sulla base di tali indicazioni, è formulata la regolamentazione delle destinazioni d’uso delle aree coinvolte, in conformità alle categorie territoriali compatibili con lo stabilimento esistente, secondo quanto disposto al punto 6.3.1 del DM 151/2001.
- j. Nell’insediamento di cui alla lett. b. le destinazioni non produttive non sono consentite fino a una fascia di 50 m dal limite esterno dell’area di danno.

Modifiche d’ufficio.

10. Edifici oggetto di tutela

- a. Gli edifici oggetto di tutela presenti nel territorio comunale, esterni al Centro Storico, si distinguono nelle seguenti categorie:
 - edifici di valore monumentale;
 - edifici di valore architettonico ~~con grado di protezione previsto dal presente PI, che ne regola la trasformabilità;~~
 - edifici di valore ambientale ~~con grado di protezione previsto dal presente PI, che ne regola la trasformabilità;~~
 - edifici e contesti di valore testimoniale, ~~per i quali sono consentiti unicamente gli interventi di cui al presente PI.~~
- b. I proprietari e aventi titolo di edifici esistenti non compresi tra quelli classificati e individuati possono proporre l’inclusione, da attuare mediante le procedure di variazione del PI, presentando idonea documentazione storico-architettonica. **Con la medesima modalità, può essere proposta la modifica della categoria o del grado intervento.**

Modifiche d’ufficio.

- c. ~~Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e~~ L’idoneo titolo abilitativo può essere rilasciato in corrispondenza **anche** delle singole unità edilizie, in conformità alle previste categorie d’intervento.
- d. Per le zone scoperte e libere da costruzioni dovrà essere predisposto un progetto del verde che preveda:
 - il mantenimento, escluse le superfici soprastanti a vani interrati, della permeabilità delle superfici e un minimo del 75% delle superfici scoperte sistemate in terreno vegetale con manto erboso;
 - il mantenimento delle essenze arboree di pregio e l’inserimento di nuovi esemplari di specie autoctone o già presenti nel contesto.
- e. La piantumazione di filari alberati lungo le strade poderali, periferiche e di accesso, lungo i fossati esterni ed interni alla proprietà, nei perimetri dei parcheggi, ove non sia possibile inserire



nuove piantumazioni nell'area perché satura, dovrà avvenire nell'area pubblica più prossima a quella d'intervento che il Comune indicherà.

f. Edificio di valore monumentale

- ~~Per gli immobili vincolati~~ **Tale categoria di intervento è riservata agli edifici tutelati** ai sensi della **Parte II** del DLgs. 42/2004. Si dovranno osservare le ~~norme e~~ disposizioni di cui all'art. 13 **delle presenti norme** e della zona omogenea in cui ~~ricadono~~ **ricade**.
- **Ogni intervento dovrà essere preceduto da un'accurata analisi degli elementi tipologici e strutturali tesi a definire i caratteri originali dell'organismo architettonico, documentata anche da fotografie e sufficientemente estesa in relazione all'entità dell'intervento e approfondita in relazione alla qualità dell'edificio.**

Modifiche finalizzate al riordino della disciplina degli interventi sugli edifici oggetto di tutela.

g. Edificio di valore architettonico

- ~~Sono classificati come~~ Edificio di valore architettonico - **intervento di restauro conservativo (rs1)**
 - i. **Tale categoria di intervento è riservata** agli edifici che presentano una buona integrità dei caratteri originali, sia riferiti agli elementi planimetrici e di organizzazione tipologica, sia agli elementi costruttivi e decorativi, **e sono caratterizzati da un linguaggio architettonico meritevole di maggior tutela.**
 - ii. Per detti edifici si dovranno inoltre osservare i seguenti criteri di intervento:
 - ~~i.edificio di valore architettonico - intervento di restauro conservativo (rs1)~~
 - ogni intervento dovrà essere preceduto da un accurato rilievo e da uno studio sugli elementi tipologici e strutturali, tesi a definire i caratteri originali dell'organismo architettonico;
 - ogni operazione di restauro dovrà essere effettuata con tecnologie e materiali coerenti con quelli costitutivi dei caratteri originali dell'edificio, quali si desumono dagli studi di cui al punto precedente;
 - ~~fatte salve le opere indispensabili per la statica ed il risanamento dell'edificio, non potranno essere variate o sostituite murature portanti o effettuati spostamenti di pareti divisorie e comunque originali;~~ **deve essere conservato l'impianto strutturale e distributivo originale, così come conservate le facciate e l'apparato decorativo;**
 - l'assetto dei fori va recuperato, ove possibile, con ricerca delle antiche aperture; è concessa l'apertura e chiusura di porte per passaggi interni purché non siano effettuate in presenza di ambienti significativi per l'impianto tipologico;
 - **non è consentito variare o sostituire murature portanti o pareti divisorie originali caratterizzanti l'assetto distributivo riconducibile agli elementi identitari dell'edificio di valore architettonico, fatte salve le opere indispensabili per il risanamento statico e il miglioramento strutturale dell'edificio;**
 - non possono essere modificati i solai, le scale originali, i contorni in pietra delle forature, la struttura e il manto di copertura del tetto; ~~è consentita la sostituzione delle parti deteriorate seguendo i disposti di cui sopra;~~ è vietata qualsiasi variazione della pendenza delle falde e la quota d'imposta del tetto;
 - è vietata l'aggiunta di abbaini e **di** finestre in randa; i comignoli originali eventualmente demoliti, vanno ricostruiti come quelli esistenti, con disegno tradizionale; le grondaie devono avere un profilo curvo;
 - **è ammessa la realizzazione di lucernari, arretrati rispetto al filo esterno della parete dell'edificio, con una larghezza esterna massima pari a 1,00 x 0,70 m e rapportati al disegno della facciata;**
 - tutti gli elementi originali, funzionali e decorativi sia interni, che esterni, documentati nel rilievo e negli studi di cui sopra, vanno restaurati ed integrati, **o sostituiti se deteriorati**, utilizzando tecniche e materiali coerenti



con quelli originali; non sono ammessi rivestimenti in pietra esterni e gli intonaci esterni vanno realizzati con malta di calce; i telai di porte e finestre che vengono sostituiti vanno rifatti in legno, con disegno tradizionale locale;

- sono ammessi l'inserimento degli impianti igienico-sanitari e la realizzazione delle reti tecnologiche, nel maggior rispetto dei caratteri distributivi degli edifici, delle partiture murarie e dell'aspetto dei luoghi;
- ~~gli spazi esterni di pertinenza vanno restaurati nei loro elementi sia costruiti che vegetali; la loro integrazione deve essere prevista nel progetto e autorizzata;~~
- **nei prospetti secondari è consentito il riordino delle aperture esistenti e l'inserimento di nuove aperture per esigenze di carattere igienico-sanitario attraverso un loro riallineamento in asse rispetto agli originari tracciati architettonici;**
- **è ammesso l'adeguamento degli elementi distributivi verticali e orizzontali non originali nonché l'inserimento all'interno dell'edificio di nuovi elementi accessori, conservando la leggibilità dello schema generale dell'impianto tipologico di riferimento. In particolare, non dovrà essere modificata la partitura originale delle strutture portanti;**
- non sono ammessi aumenti di volume, la chiusura di loggiati e porticati, la realizzazione di balconi e sporti su porte esterne;
- i sottotetti possono essere resi abitabili nel rispetto delle disposizioni igienico sanitarie e delle altre norme regolamentari vigenti;
- ~~negli annessi rustici per gli edifici con funzione agricola da recuperare per destinazione residenziale,~~ **nell'osservanza delle disposizioni di zona in cui ricadono,** fermo restando l'obbligo della loro conservazione formale e architettonica, sarà possibile la variazione e l'inserimento di nuovi solai, ~~e la previsione di nuove aperture funzionali,~~ **la chiusura di logge e porticati con serramenti vetrati, a eccezione di quelli di materiale plastico o alluminio anodizzato, che garantiscano la lettura dello schema compositivo della facciata-;**
- **è ammessa la demolizione degli elementi estranei all'organismo di valore architettonico, per i quali si può accedere al Credito Edilizio di cui all'art. 12 delle presenti norme.**

Modifiche finalizzate al riordino della disciplina degli interventi sugli edifici oggetto di tutela.

- Edificio di valore architettonico - intervento di restauro e ~~risanamento~~ **rinnovamento** (rs2)
 - i. tale categoria d'intervento è riservata agli edifici che, avendo conservato una buona integrità dei caratteri originali tipologici e costruttivi, sono caratterizzati da un linguaggio architettonico più semplice;
 - ~~alle unità edilizie a cui si è attribuita questa categoria di intervento appartengono corpi edilizi rurali aggregati sia alle Ville che ai Complessi agricoli;~~
 - ~~nel predisporre e attuare gli interventi si dovranno osservare i criteri di cui alla precedente categoria di intervento (rs1) con le seguenti variazioni per le parti conservate, mentre si adotteranno criteri di ripristino in conformità alla parte originale sulle parti trasformate recuperabili;~~
 - ~~è consentito lo spostamento di orizzontamenti esistenti, solo se l'altezza interna netta del locale sotto i travetti è inferiore a 2,40 m, purché non determini incoerenza funzionale rispetto alle aperture esistenti;~~
 - ~~possono essere modificati i muri divisorii interni non portanti;~~
 - ii. **Per detti edifici, oltre a quanto previsto per gli edifici con interventi rs1, si dovranno osservare i seguenti criteri di intervento:**
 - **ogni intervento dovrà essere preceduto da un accurato rilievo e da uno studio sugli elementi tipologici e strutturali, tesi a definire i caratteri originali dell'organismo architettonico, le componenti prive di valore o le parti estranee;**



- è possibile aggregare ~~la fusione di~~ più unità tipologiche poste in aderenza, quando l'organismo edilizio originario sia di dimensioni troppo ridotte per un adeguato riutilizzo, avendo cura di adottare soluzioni che rendano possibile la lettura delle unità tipologiche originarie;
- **devono essere conservate la sagoma, i prospetti e gli elementi caratteristici dell'edificio. È consentito il riordino delle aperture esistenti e l'inserimento di nuove aperture per esigenze di carattere igienico-sanitario attraverso un loro riallineamento in asse rispetto agli originari tracciati architettonici;**
- **è ammesso l'adeguamento degli elementi distributivi verticali e orizzontali nonché l'inserimento all'interno dell'edificio di nuovi elementi accessori e impianti, conservando la leggibilità dello schema generale dell'impianto tipologico di riferimento. In particolare, non dovrà essere modificata la partitura originale delle strutture portanti;**
- **è consentito lo spostamento di orizzontamenti esistenti e l'inserimento di nuovo impalcati, purché non si determini incoerenza funzionale rispetto alle aperture esistenti;**
- **è ammesso il tamponamento delle logge e dei porticati mediante l'inserimento di serramenti vetrati, a eccezione di quelli di alluminio anodizzato, purché rimanga inalterata la lettura di tali elementi e venga garantita la lettura dello schema compositivo della facciata;**
- **non sono ammessi aumenti di volume;**
- **è ammessa la demolizione degli elementi estranei all'organismo di valore architettonico, per i quali si può accedere al Credito Edilizio di cui all'art. 12 delle presenti norme.**

Modifiche finalizzate al riordino della disciplina degli interventi sugli edifici oggetto di tutela.

h. Edificio di valore ambientale

– ~~Unità edilizie~~ **Edificio di valore ambientale – intervento di ristrutturazione senza demolizione (r)**

- i. **Tale categoria di intervento riservata agli edifici o sue parti** che hanno subito trasformazioni, anche consistenti, della struttura tipologica e della configurazione originale, ~~ma sono inserite in un~~ **facenti parte di un** agglomerato edilizio con edifici che conservano caratteri originali di valore storico, **ovvero inseriti in un contesto di pregio tutelato o ambientale.**

~~Per detti edifici gli interventi di ristrutturazione, con esclusione della demolizione e ricostruzione, devono essere volti a configurare un organismo edilizio funzionale che recuperi e metta in evidenza gli elementi originali ancora riconoscibili.~~

~~È ammessa la possibilità di demolire parti dell'edificio quali superfetazioni e altre aggiunte recenti e la loro ricostruzione a pari volume, in aderenza all'edificio principale di valore ambientale.~~

~~Il progetto di intervento dovrà essere, pertanto, inquadrato da uno studio del contesto edilizio in cui è inserito e le soluzioni adottate dovranno essere adeguatamente motivate.~~

- ii. Per detti immobili ~~edifici,~~ **oltre a quanto previsto per gli edifici con interventi rs1 e rs2,** si dovranno osservare i seguenti criteri di intervento:

~~edificio di valore ambientale – intervento di ristrutturazione (r)~~

- ogni intervento dovrà essere preceduto da un accurato rilievo e da uno studio sugli elementi tipologici e strutturali, tesi a definire i caratteri originali dell'organismo architettonico **ancora riconoscibili;**
- tutti gli elementi originali, funzionali e decorativi, sia interni che esterni, documentati nel rilievo e negli studi di cui sopra, vanno ~~restaurati~~ **recuperati** e integrati, utilizzando tecniche e materiali coerenti con quelli originali;
- ~~non sono ammessi~~ **interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione, mantenendo inalterati i caratteri identitari dell'edificio;** ~~investimenti in~~



~~pietra esterni e gli intonaci esterni vanno realizzati con malta di calce ; i telai di porte e finestre che vengono sostituiti vanno rifatti in legno, con disegno tradizionale locale;~~

- **non è ammesso incremento di volume;**
 - **per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità, accertati da perizia statica, è ammessa la demolizione e la fedele ricostruzione;**
 - **è ammessa la demolizione di superfetazioni e aggiunte recenti e la loro eventuale ricostruzione a pari volume in aderenza all'edificio principale;**
 - **gli interventi sugli edifici in zona rurale devono rispettare le specifiche disposizioni e prescrizioni contenute nell'Elaborato 7 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.**
 - ~~gli spazi esterni di pertinenza vanno restaurati nei loro elementi sia costruiti che vegetali; la loro integrazione deve essere prevista nel progetto e autorizzata;~~
 - ~~la integrazione o sostituzione delle parti deteriorate può essere fatta con materiali e tecniche nuove, in armonia con il lavoro critico di ripristino degli elementi originali dell'edificio;~~
 - ~~fatti salvi gli elementi originali, documentati con il rilievo e gli studi preliminari, le strutture orizzontali e verticali possono essere sostituite, anche al fine di ripristinare antiche quote o orizzontamenti;~~
 - ~~è consentita la redistribuzione interna, con la conservazione e evidenziazione della struttura portante dell'edificio per gli annessi rustici;~~
 - ~~sono consentite nuove aperture nelle facciate cieche, strettamente finalizzate al soddisfacimento di standard igienici, con aperture distribuite nella facciata secondo schemi desunti dalle forometrie degli edifici contigui di valore storico architettonico.~~
- ~~– Edificio di valore ambientale – intervento di ristrutturazione con tutela dei prospetti (r*)~~
- ~~in tali casi è prescritta la conservazione della forometria delle facciate; ciò comporta una possibilità d'intervento limitata alla redistribuzione dell'interno, senza la modifica delle aperture esterne e l'eventuale completamento dei caratteri architettonici delle facciate con elementi tipici dell'architettura originale locale;~~
 - ~~sono ammesse piccole aperture esclusivamente per l'inserimento di nuovi servizi igienico-sanitari.~~

Modifiche finalizzate al riordino della disciplina degli interventi sugli edifici oggetto di tutela.

- i. Edificio e contesto di valore testimoniale
- Edifici della fine del 1800 e dei primi decenni del 1900 che presentano una buona integrità dei caratteri originali, sia riferiti agli elementi planimetrici e di organizzazione tipologica, sia agli elementi costruttivi e decorativi.
 - Per detti edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo, volti a recuperare e mettere in adeguata evidenza gli elementi originali ancora riconoscibili, e i cambi di destinazione d'uso nei limiti di zona in cui ricadono.
 - **È ammessa la possibilità di demolire limitate parti dell'edificio quali superfetazioni e altre aggiunte recenti.**
 - Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente esistenti al 24/10/2012 data di adozione del PI.
 - ~~È ammessa la possibilità di demolire limitate parti dell'edificio quali superfetazioni e altre aggiunte recenti~~ **Gli spazi esterni di pertinenza vanno restaurati nei loro elementi sia costruiti che vegetali; la loro integrazione deve essere prevista nel progetto e autorizzata. Non sono ammesse nuove costruzioni, fatti salvi gli adempimenti consentiti dal piano e quelli necessari per il raggiungimento degli standard di legge.**



- Per detti immobili ~~edifici~~, **se non puntualmente assoggettati ad altra categoria di tutela**, si dovranno osservare i seguenti criteri di intervento per il restauro conservativo:
 - i. ogni intervento dovrà essere preceduto da un accurato rilievo e da uno studio sugli elementi tipologici e strutturali, tesi a definire i caratteri originali dell'organismo architettonico;
 - ii. tutti gli elementi originali, funzionali e decorativi sia interni, che esterni, documentati nel rilievo e negli studi di cui sopra, vanno restaurati ed integrati, utilizzando tecniche e materiali coerenti con quelli originali; non sono ammessi rivestimenti in pietra esterni e gli intonaci esterni vanno realizzati con malta di calce; i telai di porte e finestre che vengono sostituiti vanno rifatti in legno, con disegno tradizionale locale;
 - iii. ~~gli spazi esterni di pertinenza vanno restaurati nei loro elementi sia costruiti che vegetali; la loro integrazione deve essere prevista nel progetto e autorizzata. Non sono ammesse nuove costruzioni, fatti salvi gli adempimenti consentiti dal piano e quelli necessari per il raggiungimento degli standard di legge;~~
- iv.iii.** la integrazione o sostituzione delle parti deteriorate può essere fatta con materiali e tecniche nuove, in armonia con il lavoro critico di ripristino degli elementi originali dell'edificio;
- v.iv.** fatti salvi gli elementi originali, documentati con il rilievo e gli studi preliminari, le strutture orizzontali e verticali possono essere sostituite, anche al fine di ripristinare antiche quote o orizzontamenti;
- vi.v.** è prescritta la conservazione della forometria delle facciate; ciò comporta una possibilità d'intervento limitata alla ridistribuzione dell'interno, senza la modifica delle aperture esterne e l'eventuale completamento dei caratteri architettonici delle facciate con elementi tipici dell'architettura originale locale. Sono ammesse piccole aperture esclusivamente per l'inserimento di nuovi servizi igienico-sanitari;
- vii.vi.** il recupero dei sottotetti è ammesso, salvo limitazioni dovute a specifiche e puntuali norme a tutela del fabbricato, senza alterazioni della sagoma originaria.

Modifiche finalizzate al riordino della disciplina degli interventi sugli edifici oggetto di tutela.

11. Architetture del Novecento

- a. Per gli edifici individuati dal PI come "Architetture del Novecento", salvo forme di tutela di cui al DLgs. 42/2004, si applicano le seguenti disposizioni:
 - è vietata l'alterazione dei valori architettonici, costruttivi e tipologici e decorativi degli edifici, salvo per le parti la cui mancanza di valore sia accertata da uno specifico studio;
 - è ammesso il ripristino delle condizioni originarie degli elementi identitari, accertato da documenti testimoniali. Sostituzione o integrazione degli elementi di facciata devono essere uniformati alla tipologia originaria;
 - sono sempre ammesse le demolizioni delle parti prive di valore volte a ripristinare la consistenza originaria del bene; il corrispettivo volume può accedere al Credito Edilizio;
 - per gli edifici pubblici o di interesse pubblico, interventi di adeguamento a normative sovraordinate o eventuali ampliamenti devono essere preceduti da uno studio che dimostri la compatibilità dell'intervento ai suoi valori identitari, perseguendo il minor impatto possibile.

12. Edifici Liberty

- a. Per gli edifici individuati dal PI come "Edifici Liberty ed eclettismo primo Novecento", salvo forme di tutela di cui al DLgs. 42/2004, si applicano le seguenti disposizioni:
 - ogni intervento edilizio dovrà essere preceduto da uno studio sugli elementi tipologici, strutturali e decorativi così da definire l'assetto originario dell'organismo architettonico, inteso quale esito di tutte le stratificazioni storiche;
 - sull'edificio o sui corpi edilizi che conservano i caratteri originari sono ammessi gli interventi di manutenzione e restauro e risanamento conservativo;



- è ammessa la ristrutturazione edilizia dell'edificio qualora sia volta all'eliminazione delle addizioni più recenti che ne diminuiscono la coerenza e la leggibilità rispetto all'assetto originario;
- eventuali ampliamenti non devono compromettere le parti dell'edificio con la presenza degli elementi stilistici decorativi caratteristici dell'immobile;
- è prescritta la manutenzione e la conservazione degli elementi stilistici decorativi identitari dell'edificio, dei suoi accessi pedonali e carrabili e delle recinzioni; è sempre ammesso il loro ripristino;
- deve essere mantenuto, per quanto possibile, il rapporto spaziale tra l'edificio originario e l'ambito di pertinenza, in particolare gli spazi a verde.

Integrazione a seguito dell'adeguamento al PTRC ai sensi dell'art. 82 della NTA e come illustrato nelle "Linee guida per l'applicazione degli artt. 79 e 81 delle NTA del PTRC" allegate alla DGR 1619 del 19/11/2021.
Integrazione di adeguamento alla disciplina artt. 9 e 10 delle NTA del PAT.

11-13. Tutela dei grandi alberi

- a. La tutela dei grandi alberi individuati dal PAT avviene mediante apposita indagine ricognitiva con conseguente elaborazione di un Programma di conservazione e manutenzione. Gli oneri finanziari per l'attuazione di detto Programma potranno essere reperiti mediante imputazione di spesa al bilancio comunale; in alternativa, imputati agli aventi titolo per l'attuazione delle convenzioni di PUA o IED convenzionato o mediante riconoscimento di Credito Edilizio a fronte di un miglioramento ambientale.

12-14. Ambiti per l'istituzione dei parchi e riserve naturali e archeologiche e di aree di tutela paesaggistica

- a. Il PI individua gli ambiti per l'istituzione dei parchi e riserve naturali e archeologiche e di aree di tutela paesaggistica come individuati dal PTRC, per i quali si applica quanto previsto nelle NTA dello stesso.

Art. 15 Fasce di rispetto

Disposizioni generali

1. Le fasce di rispetto sono aree nell'ambito delle quali operano divieti o limiti all'edificabilità e alla trasformabilità ulteriori rispetto a quelli previsti dalle norme di zona su cui ricadono, volti a evitare che interventi di trasformazione edilizia e urbanistica possano arrecare pregiudizio all'oggetto o alla previsione che le origina o volti ad evitare che i medesimi interventi possano a loro volta subire pregiudizio dall'esercizio dell'oggetto o della previsione che origina la fascia di rispetto.
2. L'individuazione delle fasce di rispetto disciplinate da fonti normative statali, regionali o da strumenti di pianificazione di livello superiore ha carattere ricognitivo e non esaustivo.
3. L'individuazione e la regolamentazione delle fasce di rispetto di competenza del PI hanno natura costitutiva.
4. L'effettiva estensione delle fasce di rispetto, dei divieti e dei limiti alla trasformabilità degli immobili ricadenti in dette fasce dovranno essere oggetto di accertamento a cura del progettista in sede di progettazione attuativa o di intervento diretto secondo la disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza, della denuncia o della segnalazione e verificati dall'organo comunale competente al controllo.
5. Nell'ambito delle fasce di rispetto non sono ammesse trasformazioni o nuove costruzioni in contrasto con le norme speciali che le disciplinano; restano inoltre fermi i limiti di edificabilità e trasformabilità previsti dalle norme di zona.
6. Fatti salvi i divieti o le limitazioni alla trasformabilità più restrittive previsti da fonti normative statali, regionali, da strumenti di pianificazione di livello superiore, o dalle norme di zona in cui l'intervento ricade non derogate dal presente comma, sulle costruzioni legittimamente esistenti ubicate nelle fasce di rispetto e non oggetto di altre norme di tutela più restrittive, sono consentiti:
 - a. gli interventi di cui **fino** alla lettera d), comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 con il mantenimento delle destinazioni d'uso legittimamente esistenti o ammesse dalle norme di zona e delle unità immobiliari esistenti al 24/10/2012 data di adozione del PI;



- b. ~~la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente ed esterna alla fascia~~ **gli interventi** di ~~rispetto delle costruzioni esistenti~~ **cui al comma 4ter dell'art. 41 della LR 11/2004** con il mantenimento delle destinazioni d'uso legittimamente preesistenti o ammesse dalle norme di zona e delle unità immobiliari esistenti al 24/10/2012 data di adozione del PI, sempre che ciò non comporti, in tutto o in parte, l'avanzamento dell'edificio verso altri fronti di rispetto.

Adeguamento alle disposizioni normative regionali (comma 4 ter art. 41 LR 11/2004).

7. Il rilascio del titolo abilitativo o l'accertamento di conformità degli interventi ammessi nelle fasce di rispetto disciplinate da fonti normative statali, regionali o da strumenti di pianificazione di livello superiore, salvo che non siano di carattere meramente conservativo dell'esistente o esplicitamente ammessi dalle norme, sono subordinati al preventivo parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

Disposizioni settoriali

8. **Metanodotti**
- a. Nell'ambito delle fasce di rispetto dei metanodotti si applicano le disposizioni di cui al DM del 24 novembre 1984 "Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8", come successivamente modificato ed integrato con il DM 46-17 aprile 2008.
 - b. Ai sensi del DM 46-17 aprile 2008, per gli impianti primari la fascia di protezione corrisponde all'area recintata dell'impianto stesso; per gli impianti secondari le distanze di sicurezza tra l'impianto e i fabbricati esterni non devono essere minori di 2 m per fabbricati di civile abitazione o industriali, e 4 m, per fabbricati destinati a collettività o locali aperti al pubblico. Possono esserci deroghe per impianti con portata inferiore a 1200 kW o con pressione massima di entrata non maggiore di 0.5 bar, da valutare caso per caso in base alla situazione specifica.
 - c. Ai sensi del DM 24 novembre 1984, per i depositi di accumulo in serbatoi esistenti è prevista una distanza di sicurezza esterna non inferiore 35 m. Nel raggio di 200 m dal deposito la densità di edificazione non potrà comunque superare i tre metri cubi per metro quadrato.
9. **Ossigenodotto**
- a. Il PI riporta il tracciato dell'ossigenodotto e la relativa fascia di servitù e sicurezza di 3 m per lato, misurata dall'asse della condotta. Qualsiasi intervento in prossimità dell'impianto è sottoposto ad autorizzazione da parte del soggetto proprietario (Air Liquide Italia Produzione S.r.l.)
10. **Risorse idropotabili**
- a. Per le risorse idropotabili, si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dall'art. 94 del DLgs. 152/2006, dal Piano Regionale di Tutela delle Acque e dagli atti di indirizzo regionali di applicazione del Piano.
11. **Impianti di depurazione**
- a. Il PI individua l'area occupata dai depuratori esistenti nel territorio comunale e la relativa fascia di rispetto.
 - b. Per l'ubicazione di funzioni residenziali e di pubblico servizio in parti del territorio contermini ad impianti di depurazione a ciclo biologico, deve essere osservata la fascia di rispetto di 100 m da qualsiasi componente impiantistica esistente o di progetto approvato dalle autorità competenti.
 - c. Gli interventi di trasformazione o riqualificazione prossimi ai sistemi di depurazione biologica e delle relative aree di rispetto devono essere accompagnati da una valutazione della dispersione delle sostanze odorigene, con la verifica della compatibilità igienico-sanitaria degli interventi e la definizione di eventuali misure di mitigazione da realizzare a carico del soggetto attuatore.
 - d. Per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro come definiti dalle lett. a), b), c) comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 e gli adeguamenti indispensabili al rispetto delle norme in materia di igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro.
 - e. Per la realizzazione di nuovi impianti, pubblici o privati, di depurazione biologica di acque reflue civili o di acque reflue derivanti da insediamenti produttivi o per l'ampliamento di impianti esistenti, è prescritta una fascia di rispetto, secondo quanto prescritto dalla Delibera del Comitato Interministeriale del 04/02/1977, non inferiore a 100 m da abitazione o edifici adibiti ad



attività di pubblico servizio esistenti, o da insediamenti a destinazione abitativa di pubblico servizio previsti dal Piano o dai suoi strumenti attuativi.

12. Acquedotti
 - a. Il PI riporta le condotte comunali ed extracomunali e una relativa fascia di rispetto cautelativa di 20 m per lato, misurata dall'asse della condotta.
 - b. Il rilascio di titoli abilitativi per l'esecuzione di tutte le opere in prossimità degli impianti idrici e di scavi sulle strade interessate da detti impianti è subordinato al nullaosta da parte della società proprietaria o gestore del servizio.
13. Pozzi di geotermia
 - a. Per gli impianti di scambio termico chiuso e aperto si applica la specifica normativa di settore e gli specifici regolamenti provinciali.
14. Risorgiva
 - a. Nella fascia di rispetto di protezione primaria di 20 m computata dal ciglio superiore della ripa è vietato qualsiasi intervento che alteri lo stato dei luoghi. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria della risorgiva sono disciplinati dall'art. 36 delle NTA del PTCP.
15. Servitù idraulica
 - a. Entro il limite di 10 m dal limite fluviale o dal piede esterno valgono le disposizioni specifiche di cui al RD 368/1904 e al RD 523/1904.
 - b. Qualsiasi intervento previsto in tale fascia dovrà essere autorizzato a seguito di presentazione di apposita istanza di concessione/autorizzazione idraulica all'Ente competente.
16. Insediamenti militari e istituti di pena
 - a. Nelle aree sottoposte a servitù militari si applicano le limitazioni temporanee o permanenti alle trasformazioni previste dai relativi provvedimenti impositivi.
 - b. Nella fascia di rispetto del cono di volo aeroportuale, fino all'emanazione di nuovo decreto dell'Ente competente, valgono le limitazioni previste per la tutela della sicurezza della navigazione ai sensi del Codice della Navigazione aerea come modificato dal DLgs. 96/2005 e con DLgs. 151/2006.
 - c. Nelle aree di rispetto degli istituti di pena non è ammessa alcuna edificazione, salvo quelle inerenti l'edilizia carceraria e cimiteriale.
 - d. L'utilizzazione delle aree di rispetto degli istituti di pena con attività a cielo libero è subordinata a parere favorevole dell'Autorità che gestisce l'istituto.
17. Elisuperficie
 - a. Il PI individua i siti esistenti adibiti a elisuperficie. Per quanto attiene all'individuazione del sito dell'ambito di pertinenza di Villa Bonin Longare a Vicenza Ovest essa è desunta dal Piano di Emergenza Esterno Acciaierie Valbruna (Decreto Prefetto della provincia di Vicenza 26.06.2008 Prot. n. 2008/651 Area V Prot.Civ.).
 - b. Per le zone ad essi associate valgono le limitazioni derivanti dall'osservanza delle norme ICAO Annesso 14, Volume II, Heliports, così come disposto dal DM 1 febbraio 2006 e dall'atto di indirizzo del Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti del 24/05/2002.
18. Elettrodotti
 - a. La localizzazione di nuovi elettrodotti o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni della vigente normativa e in particolare della L 36/2001 e della legislazione regionale di attuazione vigente.
 - b. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici, generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree a gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere.
 - c. Il PI individua gli impianti per la trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica delle linee con tensione pari o superiore a 50 kV; le relative distanze di prima approssimazione (Dpa) costituiscono dotazione ecologica e ambientale del territorio; l'ampiezza indicativa delle distanze di prima approssimazione (Dpa) è indicata negli elaborati progettuali del PI ed è finalizzata a perseguire gli obiettivi di qualità previsti nei decreti attuativi alla L 36/2001.
 - d. La realizzazione di nuovi elettrodotti superiori a 100 kV, destinati ad attraversare aree urbane di tipo residenziale, o zone che il PI destina a nuovi insediamenti residenziali avverrà preferibilmente previa intesa tra Comune ed Ente elettrico per la concertazione volta alla definizione del tracciato e all'adozione delle migliori tecnologie disponibili; i nuovi elettrodotti



comunque destinati ad impegnare il territorio comunale saranno realizzati in cavo interrato, salvo comprovate difficoltà di carattere tecnico che ne impediscano, o sconsiglino l'adozione; la presenza del cavo interrato dovrà essere evidenziata in superficie con apposita segnaletica; la posa del cavo interrato adotterà le migliori tecnologie disponibili, con ulteriori misure protettive laddove la linea interrata sia destinata a scorrere nelle immediate adiacenza di luoghi destinati a residenza o altri luoghi sensibili quali scuole e parchi gioco.

- e. Le cabine elettriche di nuova autorizzazione, destinate alla distribuzione e trasformazione dell'energia alle utenze finali, non dovranno essere poste all'interno di fabbricati destinati a permanenza prolungata di persone, o in loro immediata aderenza; nel caso in cui, per comprovate esigenze tecniche e preferibilmente previa intesa col Comune, si dovessero necessariamente così allocare, l'Ente realizzatore sarà tenuto ad adottare le migliori tecnologie disponibili e misure protettive aggiuntive volte alla schermatura del campo elettromagnetico.
 - f. In fase di progettazione degli interventi edilizi le Dpa dovranno essere sempre calcolate sulla base del rilievo reale del posizionamento della linea o della cabina e della tipologia delle stesse.
 - g. All'interno delle Dpa non sono consentite aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi per i quali si preveda la permanenza uguale o superiore alle 4 ore giornaliere. Destinazioni d'uso in contrasto con quanto sopra sono ammissibili solo nel rispetto dell'obiettivo di qualità prescritto per l'area in esame ai sensi della vigente normativa in termini di elettrodotti.
 - h. Attraverso decreto dirigenziale è riportata nel PI, con valore di recepimento, la riduzione delle fasce di rispetto e delle distanze di prima approssimazione degli elettrodotti in seguito ad interventi che ne comportano la riduzione dei campi elettromagnetici e l'eliminazione delle fasce in seguito alla dismissione dell'elettrodotto medesimo.
 - i. Attraverso decreto dirigenziale è riportata nel PI, con valore di recepimento, la previsione di nuove fasce di rispetto o distanze di prima approssimazione, in seguito alla realizzazione di nuovi elettrodotti, sulla base degli elaborati progettuali e della reale tipologia di linea approvata dagli organi competenti.
 - j. I miglioramenti qualitativi definiti con appositi accordi o intese con i Soggetti realizzatori e gestori delle reti di elettrodotto costituiranno buona prassi e riferimento per la realizzazione di nuovi elettrodotti e la modifica degli esistenti.
19. Cimiteri
- a. All'interno dei cimiteri si applicano le norme di polizia mortuaria e le previsioni regolamentari comunali.
 - b. All'interno delle fasce di rispetto cimiteriale si applicano le limitazioni alla trasformabilità previste dall'art. 338 del testo unico leggi sanitarie, approvato con RD 1265/1934 e l'art. 57 del DPR 285/1990 (Regolamento di polizia mortuaria). **Nelle aree di rispetto cimiteriale oggetto di riduzione della zona di rispetto cimiteriale ai sensi del comma 5 dell'art. 338 del RD 1265/1934, si applicano le disposizioni del comma 4 bis dell'art. 41 della LR 11/2004.**
- Adeguamento alle disposizioni normative regionali (comma 4 bis art. 41 LR 11/2004).
- c. Gli interventi ammessi dalle norme della lettera b. devono in ogni caso rispettare le disposizioni delle norme di zona.
 - d. È ammessa la localizzazione di impianti di trasmissione e comunicazione elettronica a condizione che il concessionario assuma l'obbligo dello spostamento a propria cura e spese in caso di ampliamento del cimitero ed in quanto gli stessi, per la loro natura e conformazione, non appaiano lesivi delle finalità di tutela dell'interesse pubblico sotto il profilo sanitario ed urbanistico.
20. Ferrovia
- a. Il PI individua le aree occupate dalla linea e dalla stazione ferroviaria esistente e sono riservate alle opere e costruzioni connesse con l'esercizio del traffico ferroviario.
 - b. La distanza minima da osservarsi nella realizzazione di costruzioni di qualsiasi tipo ai lati dei tracciati ferroviari è di 30 m a partire dalla rotaia esterna, salvo deroga da parte dell'Ente proprietario ai sensi dell'art. 60 del DPR 753/1980.
 - c. Per gli edifici esistenti ubicati all'interno della distanza minima sopra riportata, sono consentiti previo parere dell'Ente proprietario gli interventi previsti alle lettere a), b), c), d) comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001.
 - d. Vigono inoltre le altre limitazioni previste dal Titolo III del DPR 753/1980 e smi.
21. Allevamento zootecnico intensivo



- a. In conformità all'art. 32 del PAT, nel territorio comunale non è consentita la realizzazione/attivazione di allevamenti zootecnici intensivi, come definiti dalla DGR 856/2012.
- b. Qualora siano accertati allevamenti zootecnici intensivi localizzati a confine con il territorio comunale, dovranno essere rispettate le disposizioni di cui alla LR 11/2004 e alla DGR 856/2012.

22. Viabilità

- a. Nelle fasce di rispetto stradale ~~potranno realizzarsi~~ **della viabilità esistente e di progetto, è consentita la realizzazione**, oltre alle opere stradali, **di** impianti di arredo urbano, **di** canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, elettrodotti, gasdotti, ecc.) aree di parcheggio **pubblico o di uso pubblico** e stazioni di servizio per rifornimento carburanti.
- b. Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale sono computabili agli effetti della edificabilità nei lotti adiacenti secondo gli indici degli stessi, qualora sia identificata la nuova sede stradale, che deve essere esclusa dal computo. Esse sono altresì computabili al fine del calcolo degli standard con esclusione di una fascia di 7 m sul lato del ciglio strada.
- c. Nel caso di nuove strade, con l'approvazione da parte degli organi competenti del progetto dell'opera che si mantenga all'interno delle fasce di rispetto ai sensi del DPR 753/1980, nonché ai sensi del DM 1404/1968, la previsione del PI è adeguata al nuovo tracciato, senza che ciò costituisca variante al piano stesso, ai fini dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. L'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio a seguito delle previsione di nuove infrastrutture viarie nel PI, decorso il quinquennio di efficacia del PI, potranno essere previste misure di indennizzo compensativo anche mediante Credito Edilizio.
- d. Gli incroci viari cittadini, tra strade di cui almeno una non sia strada locale, hanno un'area di rispetto stradale circolare, di raggio pari a metà della distanza massima tra due fabbricati prospettanti sull'intersezione, maggiorata di metri 10, con centro all'intersezione degli assi stradali. Il raggio non potrà mai superare i 50 m, salvo disciplina regolamentare specifica delle intersezioni e quanto stabilito dalla norma nazionale. In ogni caso, vanno rispettate le disposizioni derivanti dall'applicazione del disposto di cui all'art. 5 del DM 1404/1968 e dall'art. 16 del Nuovo Codice della strada, in merito alle distanze da osservarsi in corrispondenza degli incroci, per quanto concerne le aree di visibilità nelle intersezioni.
- e. Lungo gli assi viari maggiormente interessati dai fenomeni dell'edificazione diffusa e di edificazione lineare, il PI prevede in corrispondenza dei varchi ambientali, di cui all'Elaborato 4 – Rete ecologica, il mantenimento della discontinuità edilizia per una fascia di ampiezza minima ortogonale all'asse stradale di 30 m.
- f. All'interno dei centri abitati, sono indicate graficamente sulle tavole di PI le fasce di rispetto da applicare alle singole strade. Comunque, anche indipendentemente da detta indicazione, lungo le strade appartenenti alla rete portante delle piste ciclabili (individuata nell'Elaborato 3 – Zonizzazione con gli assi stradali di colore verde), è prevista una fascia di rispetto minima di 5 m dal ciglio esterno di entrambi i marciapiedi o, in mancanza di esso, dal confine di proprietà della strada. Lungo le strade interessate dal transito delle linee Linee ad Alta Mobilità (LAM) del servizio di Trasporto Pubblico Locale, è prevista analogamente una fascia di rispetto minima di 5 m.
- g. All'esterno del perimetro dei centri abitati, nei casi in cui non sono esplicitamente indicate le fasce di rispetto nell'Elaborato 3 – Zonizzazione, le distanze minime dei fabbricati dalle strade sono quelle stabilite dalla normativa vigente al momento dell'intervento, in riferimento alla classificazione tecnico funzionale della rete di viabilità esistente.

Modifiche d'ufficio.

Art. 16 Ricognizioni puntuali di carattere ambientale

1. Censimento e anagrafe dei siti da bonificare
 - a. Nell'Elaborato 2 – Vincoli e tutele, sono individuati i siti pubblici o privati contaminati già sottoposti a procedura ambientale al momento dell'approvazione del PI, ai sensi del DLgs. 152/2006.
 - b. Il competente Ufficio comunale mediante determina dirigenziale provvederà all'aggiornamento dell'elenco dei siti, nonché all'aggiornamento della banca dati alfanumerica costituente il Quadro Conoscitivo del PI, senza che questo costituisca variante al PI.
2. Impianti generanti campi elettromagnetici ad alta frequenza



- a. Il Comune adotta un Piano di Localizzazione degli impianti e delle infrastrutture funzionali alla rete di telecomunicazione, integrato da un apposito regolamento comunale, volto alla definizione e localizzazione delle opere da realizzare, o riqualificare anche mediante loro trasferimento, che potrà avvenire in applicazione delle vigenti disposizioni in materia di attività produttive; la localizzazione, e il risanamento e nuova localizzazione dell'attuale assetto impiantistico, privilegeranno i siti di proprietà comunale, o di cui si prevede l'acquisizione al patrimonio comunale, e la pratica del co-siting, con la condivisione tra più Gestori dei medesimi sostegni ed apparati di alimentazione elettrica, e pure dei medesimi apparati d'antenna laddove tecnicamente possibile, al fine di tutelare, nella salvaguardia del servizio di telefonia, le aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche e sportive e le zone ricreative attrezzate a parchi gioco; nelle aree verdi e nelle zone rurali ZTO E l'impatto percettivo verrà schermato con l'adozione di sostegni che puntino alla mimesi; nelle aree di proprietà pubblica sarà privilegiata l'adozione di impianti concepiti come strutture innovative e di pregio, volte a costituire elemento d'arredo urbano; nelle aree residenziali e di interesse storico, artistico e ambientale ZTO A gli impianti dovranno assicurare il minor impatto urbanistico, anche con l'adozione di sistemi a microcelle o altre tecnologie innovative.
- b. I sistemi radianti di impianti DVBH ed altri, progettati per operare nelle bande VHF III, UHF IV-V ed L, saranno localizzati privilegiando siti di proprietà comunale.



PARAMETRI, DISTANZE E DISPOSIZIONI SPECIFICHE

Art. 17 Parametri urbanistici ed edilizi, definizioni e modalità di applicazione

1. Le definizioni relative ai parametri urbanistici sono di seguito riportate e, per l'attuazione del PI, sostituiscono ogni altra definizione.
 - a. Superficie territoriale (St)
 - Per Superficie territoriale deve intendersi la superficie complessiva, comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria, di una o più aree tra loro adiacenti classificate dal PI come appartenenti ad un'unica Zona Territoriale Omogenea, per la cui trasformazione urbanistica ed edilizia il PI prevede la preliminare formazione di PUA;
 - la St è misurata al netto delle superfici classificate dal PI come viabilità di progetto e al lordo delle strade eventualmente esistenti o previste indicativamente nel PI come Progetto Urbano e nelle schede di cui all'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche, come indirizzo per la formazione del PUA.
 - b. Superficie fondiaria (Sf)
 - Per Superficie fondiaria deve intendersi la superficie reale del lotto a destinazione omogenea, derivante dal rilievo topografico, al netto di eventuali superfici previste per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, individuate dagli strumenti urbanistici. Per i fabbricati esistenti la superficie fondiaria corrisponde all'area di pertinenza urbanistica originaria del fabbricato.
 - c. Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
 - Per indice di Utilizzazione territoriale deve intendersi la massima Superficie utile Su, come definita alla successiva lett. g., espressa in metri quadrati costruibili per ogni mq di superficie territoriale St.
 - d. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
 - Per indice di Utilizzazione fondiaria deve intendersi la massima superficie Su, come definita alla successiva lett. g., espressa in mq costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.
 - e. Indice di fabbricabilità territoriale (It)
 - Per indice di fabbricabilità territoriale deve intendersi il volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale St.
 - f. Indice di fabbricabilità fondiaria (If)
 - Per indice di fabbricabilità fondiaria deve intendersi il volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.
 - g. Superficie utile (Su)
 - Per Superficie utile deve intendersi la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurate al lordo di murature interne e perimetrali.
 - Non concorrono al calcolo della Su:
 - i. le scale aperte esterne **a rampa unica larghe fino a 1,50 m** e le scale di sicurezza;
 - ii. le rampe dell'ultimo livello del vano scala;
 - iii. gli annessi rustici;
 - iv. le cabine elettriche, telefoniche o di distribuzione del gas, i vani tecnici di cui alla circolare Ministero Lavori Pubblici n. 2474/1973, nelle dimensioni strettamente necessarie;
 - v. **gli impianti tecnologici e i volumi tecnici da intendersi come i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici tecnologici al servizio dell'edificio (quali silos, canine elettriche, depuratori, impianti idrici, termici, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, compreso l'extracorsa dell'ascensore, elettrici, di sicurezza, telefonici, ecc.) che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendano**



necessarie per adeguamenti a normative speciali, che non abbiano caratteristiche di agibilità;

- vi. le autorimesse realizzate in aderenza o all'interno del corpo di fabbrica con altezza ~~max. 3,00 m~~ **massima del solaio strutturale fisso inamovibile di 2,50 m per la residenza e di 3,00 m per le altre destinazioni**. Per le sole unità residenziali non viene considerata Su fino al limite massimo di 40 mq per unità immobiliare, superato il limite qui riportato si conteggia la parte in eccedenza. **Delle autorimesse realizzate in aderenza si conteggia comunque la Su della parte che eccede il 20% della Sc del corpo di fabbrica;**
 - vii. i sottotetti per le loro parti in cui l'altezza, misurata dal pavimento all'intradosso della struttura della copertura, sia inferiore a 1,80 m, misurata sottotavolato per i tetti in legno aventi interasse minimo 0,50 m;
 - viii. le logge rientranti, fino alla profondità massima di 1,50 m, superato il limite qui riportato si conteggia la parte in eccedenza;
 - ix. le pensiline e le terrazze a sbalzo fino alla profondità massima pari a 1,50 m, superato il limite qui riportato si conteggia la parte in eccedenza;
 - x. le cantine realizzate in aderenza o all'interno del corpo di fabbrica al piano terra o seminterrato e fino al limite massimo di 12 mq per unità immobiliare con altezza massima **del solaio strutturale inamovibile** di 2,50 m, superato il limite qui riportato si conteggia la parte in eccedenza;
 - xi. i portici ad uso pubblico;
 - xii. i portici ad uso privato nel limite massimo di ~~superficie utile pari alla radice quadrata~~ **del 20%** della superficie coperta **complessiva di progetto**, superato il limite qui riportato si conteggia la parte in eccedenza.
- h. Superficie coperta (Sc)
- Per Superficie coperta deve intendersi la proiezione orizzontale ~~dell'edificio sul lotto~~ **degli edifici esistenti e di progetto**.
 - Sono esclusi dal computo:
 - i. gli aggetti, gli sporti di copertura per la parte a sbalzo fino a 1,50 m, i cornicioni e le gronde con sporgenza e/o profondità complessiva fino a 1,50 m, le scale aperte a rampa unica larghe fino a 1,50 m **qualora eccedenti si computano interamente**;
 - ii. le parti completamente interrate e seminterrate fino ad una quota massima di 0,50 m misurata ~~dal piano campagna originario~~ **dalla quota zero come successivamente definita alla seconda alinea della lett. i** rispetto al punto ~~massimo dell'intradosso~~;
 - iii. le serre stagionali, le piscine scoperte **interrate**;
 - iv. ~~opere e pergolati, d'arredo~~ **di limitate dimensioni e non stabilmente infissi al suolo, e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici**;
 - v. gli impianti tecnologici **e i volumi tecnici da intendersi come i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici tecnologici al servizio dell'edificio** (quali silos, cabine elettriche, depuratori, **impianti idrici, termici, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento compreso l'extracorsa dell'ascensore, elettrici, di sicurezza, telefonici**, ecc.) che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di agibilità.
 - vi. ~~gli aggetti, sporti di copertura, cornicioni, gronde e scale aperte a rampa unica qualora eccedenti i 1,50 m vanno computati interamente.~~
- i. Altezza del fabbricato (H):
- Per altezza del fabbricato deve intendersi la differenza tra la quota zero e la quota più elevata dell'intradosso dell'ultimo solaio **coincidente con la struttura di copertura dell'edificio fatti salvi i volumi tecnici come definiti alla precedente lettera**. Per le eventuali trasformazioni di edifici esistenti o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici



circostanti di carattere storico-artistico vincolati per legge ai sensi **della Parte II** del DLgs. 42/2004.

- ~~La~~ **Si definisce** quota zero ~~si calcola come segue, la quota di imposta del fabbricato così determinata:~~
 - i. nelle zone pianeggianti e nel tessuto urbano consolidato, l'altezza va riferita alla quota del colmo strada o dal marciapiede stradale del fronte lotto;
 - ii. per le zone rurali alla quota media del lotto di pertinenza;
 - iii. su terreno inclinato, l'altezza viene misurata dalla quota di riferimento 0,00 corrispondente alla più bassa quota del **profilo naturale del terreno che interseca il paramento esterno del volume di progetto**;
 - iv. nel caso di riporti artificiali di terreno, l'altezza si misura comunque dal piano di campagna originario o dalla quota strada;
 - v. **nei PUA la quota zero è definita dalla disciplina di piano.**

- j. Volume del fabbricato (V)
 - Per Volume del fabbricato deve intendersi il volume del solido **calcolato rispetto alla quota zero di riferimento** ~~emergente dal terreno, calcolato~~ sommando i prodotti delle superfici utili dei singoli piani per le rispettive altezze computate dal piano utile a piano utile, a eccezione dell'ultimo piano per cui l'altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.
 - **Per gli interventi che comportino la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente il volume corrisponde a quello delimitato dalla sagoma dell'edificio come definita alla voce 18 dell'Allegato A del RET adottato con Intesa sancita in sede di Conferenza unificata n. 125/CU del 20 ottobre 2016.**
 - In caso di copertura inclinata il volume va calcolato come prodotto della Superficie utile per l'altezza media misurata all'intradosso della copertura.
 - ~~Per le zone di interesse storico, artistico e ambientale di cui agli edifici disciplinati all'articolo 36, il volume corrisponde alla volumetria delimitata dalla sagoma dell'edificio.~~
 - ~~Per gli edifici all'art. 40 e oggetto di tutela di cui all'art. 14 comma 10., lettere g. e h., il volume~~ **corrisponde a quello delimitato dalla sagoma dell'edificio come definita alla voce 18 dell'Allegato A del RET adottato con Intesa sancita in sede di Conferenza unificata n. 125/CU del 20 ottobre 2016** ~~è determinato con le modalità di cui al primo alinea utilizzando, in luogo della superficie utile, la superficie di tutti i piani fuori terra misurata al lordo di murature interne e perimetrali sia esistente che perimetrali secondo gli specifici criteri di intervento.~~

- k. Sottotetto
 - **Per sottotetto si definisce lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.**
 - ~~λ.- Per sottotetto si definisce il volume soprastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto e in parte a residenza o sottostante il coperto del fabbricato per la parte che eccede l'altezza minima regolamentare dell'ultimo piano.~~

- l. Superficie permeabile minima (Spm)
 - Per Superficie permeabile minima deve intendersi la parte di area di pertinenza di ogni intervento, ivi comprese le superfici a standard pubblico o privato a uso pubblico, che non deve risultare compromessa da costruzioni in soprassuolo o nel sottosuolo o da pavimentazioni impermeabili.
 - La superficie permeabile va calcolata sulla base dei seguenti criteri:
 - i. area naturalmente permeabile in modo profondo, superficie computabile al 100%;
 - ii. area pavimentata: la superficie è computata in rapporto alla permeabilità che risulta certificata in riferimento ai materiali e alla tecnica di messa in opera e non può comunque mai essere computata di permeabilità superiore al 50%.

- m. Parametro K
 - Per K deve intendersi il valore massimo tra la Superficie utile edificabile a destinazione direzionale, commerciale e artigianale di servizio dove previsto e la Su totale.

- n. Parametro S
 - Per S deve intendersi la superficie minima obbligatoria destinata a opere di urbanizzazione, a esclusione delle strade a uso privato.



- o. Superficie di vendita (Sv)
 - Per Superficie di vendita si intende quanto definito al comma 1 lett. a) dell'art 3 della LR 50/2012.
 - p. Superficie lorda di pavimento (Slp)
 - Per Superficie lorda di pavimento si intende quanto definito al comma 1 lett. b) dell'art. 3 della LR 50/2012.
 - q. **Bilancio CO₂**
 - **Il Bilancio di CO₂ è il risultato dato dalla differenza tra le emissioni di gas clima alteranti e le mitigazioni messe in atto per ridurle, corrispondente alla quantità di anidride carbonica equivalente espressa in chilogrammi. Le modalità applicative e di calcolo sono definite all'art. 34 dell'Elaborato 7 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.**
 - r. **Indice di Riduzione dell'Impatto Climatico (RIC)**
 - **L'Indice di Riduzione dell'Impatto Climatico è un rapporto numerico di qualità ambientale applicato al lotto edificabile o edificato finalizzato a garantire la qualità dell'intervento edilizio rispetto alla permeabilità del suolo e al verde. Le modalità applicative e di calcolo sono definite all'art. 35 dell'Elaborato 7 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale**
2. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano in caso di PUA. **Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di IED.**
 3. ~~Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di IED.~~ I parametri fondiari e territoriali si applicano in via alternativa.
 4. Quando siano previsti sia gli indici di fabbricabilità che quelli di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due indici che risulti più restrittivo, in base all'altezza tra piano e piano esistente o prevista nell'edificio di cui calcolare la Superficie utile e il Volume.
 5. Gli indici riportati nella presente normativa sono sempre indici massimi. Per le nuove costruzioni in lotti ineditati o liberati da preesistenze, la volumetria dovrà raggiungere almeno il 75% della potenzialità data dall'indice della zona, salvo che per le ZTO D **e fatta salva la dimostrata impossibilità di raggiungere tale percentuale minima in ragione di limitazioni derivanti da imperative disposizioni normative.** Non sono ammessi interventi che riducano il volume esistente quando esso non raggiunge il 75% dell'indice di zona. Sono altresì ammessi interventi che aumentano il volume esistente anche quando esso non raggiunge il minimo previsto.
 6. Le aree di pertinenza territoriali e fondiarie relative agli edifici esistenti o realizzati secondo le norme del PI non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per raggiungere l'edificabilità massima consentita, nel caso di utilizzazione parziale della volumetria.
 7. Qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.
 8. Ai soli fini del computo del contributo di costruzione, la trasformazione da indici di utilizzazione espressi in mq/mq a indici di edificabilità espressi in mc/mq va eseguita secondo la seguente formula: $I_f = U_f \times H$ dove H sta per l'altezza convenzionale di 3 m.

Modifiche e integrazioni richieste dal SUE – SUAP.

Modifiche finalizzate a introdurre nuovi parametri di sostenibilità (Bilancio CO₂ e RIC).

Art. 18 Distanze

1. Distanze minime tra fabbricati (Df)

In tutte le zone, salvo particolari disposizioni, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate **di edifici antistanti** pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di 10 m, **la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.**

È definita come distanza minima, misurata ortogonalmente, la distanza che intercorre tra la superficie coperta dei fabbricati, così come definita alla lett. h. dell'art.17.

~~Sono ammesse distanze minime inferiori a 10 m nei seguenti casi:~~



- a. ~~per interventi di risanamento conservativo;~~
- b. ~~negli ambiti assoggettati a intervento puntuale con valore planivolumetrico che prevede distanze inferiori;~~
- e. ~~per adempimento a normative specifiche definite da apposite disposizioni legislative (cappotti per contenimento energetico, ecc.).~~

~~Per tutti questi casi vanno osservate le distanze previste nel presente piano e, se non prevista, le sole disposizioni dettate dal Codice Civile.~~

~~Si considera finestrata la parete, continua, che sia interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 del Codice Civile. Nel caso di pareti discontinue si devono considerare separatamente le singole parti.~~

La distanza minima **tra i fabbricati, fatte salve le disposizioni del Codice Civile**, può essere ridotta se trattasi di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti con atto da trasciversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, da allegare alla richiesta di permesso di costruire, oppure anche senza accordo, qualora preesista parete non finestrata in confine. **In caso di aderenza il nuovo corpo non potrà superare l'altezza dell'edificio preesistente a confine salvo accordo registrato e trascritto.**

Se esistono nelle proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente al 27/28 luglio 1979, data di adozione della Variante Generale al PRG che ha introdotto la disposizione, con distanze dai confini inferiori a quelle previste dal successivo comma 3., le nuove costruzioni debbono rispettare egualmente **la distanza minima di 10 m** le distanze tra fabbricati **indipendentemente dall'altezza dell'edificio fronteggiante** salvo il caso di strumento attuativo con previsioni planivolumetriche che interessi anche detti edifici presenti in proprietà limitrofe.

La data di costruzione degli edifici esistenti di cui ai precedenti capoversi è quella risultante dal certificato di agibilità o, in mancanza, dal certificato di ultimazione dei lavori, oppure quella comunque accertata.

I distacchi tra gli edifici vengono misurati in direzione perpendicolare alle due ~~superfici~~ **pareti** opposte (prospicienza diretta). Il distacco tra pareti finestrate dello stesso edificio non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3 (un terzo).

Nelle misurazioni tra i ~~livelli~~ **la quota** zero di due lotti adiacenti, uno oggetto di intervento e l'altro già edificato, la proiezione va calcolata con riferimento al piano del lotto più basso e con una inclinazione di 45 gradi.

2. Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade (Ds)

Salvo specifiche disposizioni di zona, le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- a. 5 m per lato, per strade di larghezza inferiore a 7 m;
- b. 7,50 m per lato, per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
- c. 10 m per lato, per strade di larghezza superiore a 15 m.

Qualora le distanze fra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Ove non sussistano esigenze di allineamento, ammissibili ai sensi dell'art. 22, per strade vicinali o a fondo cieco, deve essere prevista una distanza minima assoluta di 5 m dal ciglio della strada.

Le distanze di cui alle lett. a., b. e c. si applicano anche nel caso di un singolo fabbricato rispetto alla strada.

3. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc)

Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5 m.

Distanze inferiori possono essere concesse previo accordo con i proprietari confinanti con atto da trasciversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

È ammessa la costruzione a confine di proprietà, se sul confine preesiste una parete o parti di parete non finestrata, oppure in base a presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza **nei limiti di quanto stabilito al precedente comma 2.**

~~Le distanze dai confini vengono misurate radialmente rispetto alla sagoma dell'edificio in modo che ogni punto della sagoma rispetti la distanza prescritta.~~ Previo accordo con i proprietari confinanti degli



edifici esistenti di cui ai precedenti capoversi, la distanza dai confini potrà essere inferiore qualora sia rispettata la distanza minima tra fabbricati.

4. Distanze dai confini di zona (Dz)

Al fine della determinazione della distanza dei fabbricati dai confini tra le zone urbanistiche si applicano i criteri del precedente comma 3. **la distanza minima di 5,00 m per le distanze dai confini di proprietà.** È ammessa la costruzione alla distanza minima di 3 m dal confine di zona nel caso di confine tra zone residenziali e produttive da un lato e zone agricole dall'altro se appartenenti alla medesima proprietà; tale misura si riduce a 2 m negli interventi di cui al successivo art. 61.

5. Modalità di calcolo

a. Le distanze si misurano dalla **proiezione sul piano orizzontale della superficie esterna delle singole pareti fronteggianti comprensive** dei muri e di qualsiasi avancorpo o elemento, **che rientri** purché rientri nel calcolo della superficie coperta.

b. **Si considera finestrata la parete, continua, che sia interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 del Codice Civile. Nel caso di pareti discontinue si devono considerare separatamente le singole parti. Si considerano discontinue le pareti di un singolo edificio che si sviluppano su due piani sfalsati di almeno 30 cm.**

~~b. Non vengono considerati ai fini delle distanze dai confini e dei distacchi fra fabbricati, anche i corpi di fabbrica emergenti dal piano di campagna originario per non più di 1,00 m e le costruzioni accessorie (garage, tettoie, ecc.) di altezza non superiore a 2,50 m esistenti al 27/28 luglio 1979, data di adozione dello strumento urbanistico generale o sua variante che ha introdotto la disposizione.~~

c. Per altezza delle pareti **fronteggianti**, ai fini del computo delle sole distanze, deve intendersi l'altezza **massima delle singole pareti** dell'edificio riferita a ogni punto della superficie coperta. La stessa va misurata sulla verticale tra il punto di spiccato dal terreno e il punto di incontro tra superficie esterna della parete e l'imposta **del solaio o** della copertura misurata all'estradosso, comprensiva di eventuale cornice in presenza di timpano, o la quota superiore del parapetto cieco in caso di copertura a terrazza. ~~In caso di edifici esistenti, che non comportino interventi di demolizione e ricostruzione, l'altezza va misurata in riferimento ad ogni punto della superficie coperta relativa al solo corpo in sopraelevazione.~~

d. Nel caso di coperture a due falde con pendenza superiore al 40% ~~e con altezza del timpano maggiore a 2,50 m,~~ e per coperture curve, l'altezza per il solo calcolo delle distanze va riferita alla media tra punto minimo e massimo della copertura.

6. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti punti nel caso di PUA con previsioni planivolumetriche ~~e schede puntuali~~ a eccezione delle distanze dal perimetro dell'ambito, che non siano prospicienti strade pubbliche, e di quelle dagli edifici esterni al medesimo perimetro.

Modifiche e integrazioni richieste dal SUE – SUAP.

Art. 19 Dotazione di spazi pubblici per l'attuazione del PI

1. Di seguito sono indicate le dotazioni minime di spazi pubblici da reperire negli ambiti, di cui al comma 6. dell'art. 5, agli artt. 6, 7, 38, 39, 40, 44, 55 e 59 delle presenti NTO, ai sensi degli artt. 31 e 32 della LR 11/2004.

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

Urbanizzazione primaria, minimo 10 mq/ab suddivisi in:

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

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

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

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

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

c. Per le destinazioni turistiche:

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



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

2. Considerata la variabilità delle destinazioni insediabili, per stabilire la quota di superficie per ciascuna categoria di opera di urbanizzazione, l'interessato potrà preliminarmente acquisire il parere del Settore Mobilità e Trasporti, congiunto con quello del Settore Infrastrutture e gestione urbana.
3. Per tutti gli insediamenti ove si intenda realizzare attività commerciali con superficie di vendita gli spazi a parcheggio di uso pubblico a servizio delle attività, di cui al successivo art. 28, possono essere compensati dalla quantità minima richiesta alla lett. b. del comma 1. fino alla concorrenza della quota minima prescritta.
4. Per i PUA che superino i tre ettari o i 50.000 mc si applicano le disposizioni di cui al comma 4 dell'art. 32 della LR 11/2004.
5. Al fine di tutelare i valori storici e ambientali delle ZTO A e consentire la valorizzazione del patrimonio architettonico esistente, nonché nel caso di interventi su aree o edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 del DLgs. 42/2004 anche ricadenti in altre ZTO, qualora sia dimostrata l'impossibilità del reperimento degli spazi a parcheggio pubblico e del verde attrezzato, potranno essere monetizzate secondo le modalità definite con provvedimento del Consiglio comunale.
6. Le compensazioni e mitigazioni finalizzate a garantire l'invarianza idraulica conseguenti a processi di edificazione e urbanizzazione nei PUA di iniziativa privata, potranno essere ubicate in aree pubbliche destinate ad opere di urbanizzazione o ad uso pubblico, opportunamente segnalate, purché venga garantita la funzionalità delle aree a servizi e la relativa manutenzione dovrà restare a carico di ciascun proponente e avente causa. ~~Le stesse opere di compensazione e mitigazione idraulica, in caso di evidente impossibilità di collocazione all'interno dell'ambito del PUA, potranno essere eccezionalmente localizzate su aree pubbliche o ad uso pubblico, previa stipula di apposita convenzione con cui si stabiliscano anche i canoni a favore del Comune, o in aree contigue di proprietà privata, fermo restando la gestione e manutenzione a carico dei proponenti il PUA.~~

Adeguamento alle disposizioni della DGRV n. 2948 del 06/10/2009.

7. Nel caso in cui sia accertato che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione di tali opere con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento del sistema infrastrutturale della zona di riferimento per un importo equivalente.
8. Le aree per spazi pubblici destinati all'urbanizzazione possono essere monetizzate in applicazione delle deliberazioni del Consiglio comunale in materia di monetizzazione e previa apposita deliberazione della Giunta comunale con cui si darà motivato atto della non necessità di attuazione di dette urbanizzazioni ~~secondarie~~.
- ~~9. Nelle zone territoriali omogenee A, B e D di completamento, per le destinazioni d'uso direzionali, pubblici esercizi e artigianato di servizio, le nuove costruzioni e i cambi d'uso in dette destinazioni comportano la necessità del reperimento di superfici per parcheggi di uso pubblico a servizio dell'attività nel limite minimo del 30% della Su o, in caso di impossibilità di detto reperimento, della monetizzazione delle stesse. Dette superfici dovranno essere reperite all'interno del lotto o in aree adiacenti e vincolate all'uso pubblico con atto registrato e trascritto.~~

Eliminazione del comma a seguito della completa riformulazione dell'art. 35 sulla base di quanto richiesto dal SUE – SUAP.

10.9. I parcheggi di cui al presente articolo saranno computati con le seguenti dimensioni:

- a. autovetture (minimo 5 m x 2,50 m);
- b. cicli, ciclomotori e motociclette (minimo 2 m x 1 m);
- c. autocarri (minimo 10 m x 3 m).

Nei parcheggi relativi a fabbricati artigianali, industriali, magazzini e simili, i posti autocarro dovranno essere accoppiati in modo da consentire la sosta di autotreni.

Negli spazi a parcheggio sono computati anche gli spazi di manovra esclusa la viabilità di accesso.



Art. 20 Edificabilità con preesistenze e lotto suddiviso in più ZTO

1. Un'area edificabile già utilizzata a fini edilizi è suscettibile di ulteriore edificazione solo quando la costruzione ~~su di essa progettata non esaurisca~~ **di progetto trovi capienza nella** potenzialità edificatoria consentita dalla normativa vigente al momento del rilascio dell'ulteriore titolo abilitativo.
2. Ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria disponibile su un lotto già parzialmente edificato occorre considerare tutte le costruzioni, che comunque già insistono sull'area.
3. Qualora un lotto, già costituito come tale e identificabile quale unico mappale catastale al 24/10/2012 momento di adozione del PI, risulti compreso in zone territoriali omogenee diverse, l'edificabilità realizzabile è data dalla somma dell'edificabilità spettante alle singole porzioni di aree ricadenti nelle diverse zone territoriali omogenee. L'intervento di trasformazione dovrà comunque rispettare i parametri relativi alle distanze dai confini di proprietà e da altri edifici e pareti relative a ciascuna zona territoriale omogenea mentre le altre prescrizioni edilizie applicabili sono quelle relative alla zona territoriale omogenea avente l'indice di edificabilità più elevato.
4. **Non è consentita la realizzazione di pertinenze in ZTO diversa da quella in cui ricade l'edificio principale a cui esse si riferiscono.**

Integrazione richiesta dal SUE – SUAP.

Art. 21 Criteri per l'applicazione dello Sportello Unico per le Attività Produttive

1. Il PI assume, quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico per le attività produttive, i criteri stabiliti dal PAT vigente.
2. Sono assoggettabili alla procedura dello Sportello Unico tutte le attività esistenti che di fatto operino nel territorio comunale.
3. Per i progetti ~~di ampliamento delle attività produttive~~ **relativi a impianti produttivi** in zona propria o impropria che non si conformano alle indicazioni previste dal presente PI, ma si conformano ai criteri stabiliti dal PAT, l'Amministrazione comunale può, motivatamente, procedere con quanto previsto dalla normativa statale e regionale vigente.
4. Sono fatti salvi i procedimenti in corso per i quali, nel rispetto della legge e degli strumenti di pianificazione già vigenti, si applica la normativa dello strumento urbanistico vigente al momento dell'avvio del procedimento.
5. Per i procedimenti che comportino variazione al PAT, si coordinano le procedure previste dalla normativa statale e regionale vigente con quelle del PAT, secondo **quanto disposto dall'art. 4 della LR 55/2012** ~~il comma 10 dell'art. 14 e art. 15 della LR 11/2004. Resta in ogni caso l'obbligo per detti interventi di integrare la documentazione progettuale con gli obblighi conseguenti alla VAS della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale secondo la normativa vigente.~~
6. Nell'Elaborato 3 – Zonizzazione sono individuati i perimetri degli interventi di edilizia produttiva convenzionata ai sensi dell'art. 4 della LR 55/2012. Il numero identificativo corrisponde al progetto edilizio SUAP approvato in sede di conferenza di servizi.

Modifiche d'ufficio.

Art. 22 Allineamento dei fabbricati sul fronte strada

1. **Fatto salvo quanto previsto dall'art. 28 del DPR 495/1992, il** rilascio di titolo abilitativo con deroga delle distanze minime dalla strada per allineamento a edifici esistenti può essere ammesso esclusivamente lungo gli assi ricadenti all'interno del "centro abitato", come definito dal Codice della Strada.
 2. **Nel caso di prevalente allineamento esistente a maggiore o minore distanza dalla strada può essere prescritta o consentita la costruzione secondo detto allineamento. Non sono tenute al rispetto delle distanze minime le sopraelevazioni se in allineamento con il corpo di fabbrica esistente;**
2. L'allineamento può essere ammesso esclusivamente:
- a. in caso di intervento in unico lotto residuo non edificato per l'edificazione di un solo edificio;
 - b. per l'allineamento della sopraelevazione sulla facciata fronte strada esistente;



- e. per il prolungamento della facciata di un edificio esistente purché sul medesimo lotto;
3. L'allineamento consente il posizionamento della nuova costruzione se viene rilevata una schiera di **composta di almeno tre** fabbricati esistenti e limitrofi al lotto oggetto di intervento, avente una costante distanza dal ciglio della strada, tale da configurare una cortina edilizia, che possa giustificare la richiesta di allineamento a minore distanza da quella prevista dalle presenti NTO.
 4. L'allineamento, su istanza del privato richiedente, viene concesso ogni qual volta non vi siano motivi ostativi dovuti a progetti di sistemazione, riqualificazione, messa in sicurezza o allargamento della viabilità interessata, con motivato e favorevole parere ~~congiunto~~ degli Uffici comunali competenti in materia di mobilità, infrastrutture ~~e urbanistica~~.

Modifica richiesta dal SUE – SUAP.

Art. 23 Recupero dei sottotetti

1. **Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è consentito secondo le disposizioni della vigente normativa regionale in materia nonché secondo quanto disciplinato dal regolamento edilizio. Gli interventi di recupero dei sottotetti non possono modificare le quote dei solai e delle coperture esistenti.**

~~1. Il recupero dei sottotetti, così come definiti all'art. 17, è ammissibile in tutte le ZTO, fatte salve le particolari limitazioni disposte per le zone agricole e quelle di cui al comma 10 dell'art. 14. Affinché il sottotetto possa essere utilizzato deve rientrare nell'edificio esistente autorizzato; per gli edifici costruiti in vigore del PRG "Marconi" e fino al 20 agosto 1983, per volume autorizzato deve intendersi il volume fisico all'interno della sagoma del fabbricato autorizzata o concessa.~~

~~Il recupero è ammissibile alle seguenti condizioni:~~

~~a. esistenza del sottotetto alla data del 31 dicembre 1998;~~

~~b. l'altezza utile media per i locali adibiti ad abitazione dovrà essere almeno pari 2,40 m mentre per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegno, ripostigli e bagni, dovrà essere di 2,20 m. L'altezza utile media va calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 m per la relativa superficie;~~

~~c. il rapporto illuminante, se in falda, dovrà essere pari o superiore a 1/16; almeno il 50% della superficie necessaria a garantire il rapporto aeroilluminante deve consentire l'affaccio, con una altezza non superiore a 1,50 m. Per il calcolo della superficie aeroilluminante non saranno computate le aperture interamente al di sotto di un metro misurate a partire dal piano di calpestio, verso l'alto in direzione dell'architrave;~~

~~d. gli interventi sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione soggetta alla ristrutturazione. Nella sola ZTO-A in alternativa al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali potrà essere consentito il pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi;~~

~~e. gli interventi dovranno avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili. Gli abbaini sono consentiti compatibilmente con il grado di protezione dei singoli fabbricati, con le norme di PI e dei PUA eventualmente interessati.~~

~~f. il recupero dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie.~~

~~2. Gli interventi in oggetto sono classificati come ristrutturazione edilizia, ai sensi del DPR 380/2001 e saranno, pertanto, subordinati alla formazione di idoneo titolo abilitativo previsto dalle vigenti disposizioni; il relativo contributo verrà calcolato sulla volumetria resa abitativa, secondo le tariffe approvate e vigenti, per le opere di nuova costruzione, al momento del rilascio del titolo abilitativo.~~

Adeguamento a disposizioni normative regionali LR 51/2019.

Art. 24 Pannelli Impianti solari fotovoltaici e termici

1. **L'installazione di impianti fotovoltaici e termici è consentita secondo le disposizioni della vigente normativa nazionale e regionale in materia nonché secondo quanto disposto dalle presenti norme e dal regolamento edilizio.**



- ~~Al fine di favorire l'utilizzo di energia fotovoltaica, nel caso di una nuova installazione di impianto fotovoltaico atto a coprire il fabbisogno energetico per la produzione di energia elettrica pari almeno al 30% dell'edificio oggetto di intervento, è riconosciuto un incentivo di Su pari al 10% della Su determinata dai parametri urbanistici di zona in cui ricade l'edificio stesso.~~
- ~~2. Nel caso di interventi di riqualificazione di edifici esistenti con installazione di impianti fotovoltaici che comportino la sostituzione di coperture contenenti amianto (Eternit), l'incentivo di Su è ulteriormente incrementato di un 15%.~~
 - ~~3. Gli incrementi incentivanti di Su dovranno comunque rispettare tutti i parametri edilizi relativi alle distanze.~~
 - ~~4. Le modalità di posizionamento dei moduli fotovoltaici sugli edifici devono essere conformi a quanto segue:
 - ~~a. moduli fotovoltaici installati su tetti piani ovvero su coperture con pendenze fino a 5 gradi. Qualora sia presente una balaustra perimetrale, la quota massima, riferita all'asse mediano dei moduli fotovoltaici, deve risultare non superiore all'altezza minima della stessa balaustra. Qualora non sia presente una balaustra perimetrale l'altezza massima dei moduli rispetto al piano non deve superare i 30 cm;~~
 - ~~b. moduli fotovoltaici installati su tetti a falda. I moduli devono essere installati in modo complanare alla superficie del tetto con o senza sostituzione della medesima superficie;~~
 - ~~c. moduli fotovoltaici installati su tetti aventi caratteristiche diverse da quelli di cui alle lett. a. e b. I moduli devono essere installati in modo complanare al piano tangente o ai piani tangenti del tetto, con una tolleranza di più o meno 10 gradi;~~
 - ~~d. moduli fotovoltaici installati in qualità di frangisole. I moduli sono collegati alla facciata al fine di produrre ombreggiamento e schermatura di superfici trasparenti;~~
 - ~~e. moduli fotovoltaici installati a parete. I moduli sono collegati alla facciata.~~~~
 - ~~5. Non sono ammessi a incentivo gli impianti fotovoltaici "installati a terra" nelle ZTO-E.~~
 - ~~6. Sono fatti salvi gli obiettivi di tutela e il rispetto dei vincoli di cui al DLgs. 42/2004.~~
 - ~~7. Nel caso in cui il soggetto, che ha ottenuto l'incentivo, non dimostri l'effettiva installazione e attivazione dell'impianto fotovoltaico mediante la presentazione del certificato di conformità impiantistica dal quale risulti che lo stesso è connesso e funzionante, e non abbia ottemperato nel termine di 120 giorni dall'ordinanza dirigenziale di adeguamento, la Su realizzata quale incentivo verrà considerata abuso edilizio, perseguibile ai sensi del DPR 380/2001 quale variazione essenziale del progetto approvato.~~
 - ~~8. Gli interventi di cui ai commi 1. e 2. sono da considerarsi al netto di altre forme incentivanti previste dalla legislazione nazionale e regionale. L'eventuale mancato utilizzo della Su concessa quale incentivo non potrà essere trasferita ad altri edifici e non genera Credito Edilizio.~~

Adeguamento a disposizioni normative vigenti in materia.

Art. 25 Costruzioni interrato e seminterrate

1. Non sono ammesse costruzioni interrato o seminterrate, se non pertinenti ad edifici principali fuori terra; la destinazione d'uso di dette costruzioni dovrà in ogni caso essere accessoria a quella del fabbricato principale. **Tali costruzioni vanno realizzate nelle medesime zone omogenee degli edifici di cui costituiscono pertinenza.**
2. La superficie della parte interrato o seminterrato, con intradosso del solaio di copertura emergente rispetto al piano campagna originario **alla quota zero come definita alla seconda alinea della lett. i. dell'art. 17** per non più di 0,50 m, potrà essere ricavata, fatta salva l'osservanza delle altre disposizioni di legge e delle presenti NTO, anche fuori del perimetro edificato per non oltre l'80% della superficie rimanente del lotto edificabile e la soletta di copertura dovrà essere realizzata in modo da consentire la formazione di un tappeto erboso per tutta l'estensione della parte interrato o seminterrato per la quale non si preveda la sistemazione per aree lastricate, porticate o per la sosta veicolare e i percorsi pedonali.
3. Dette costruzioni interrato o seminterrate devono comunque rispettare le distanze minime dalle strade e le fasce di rispetto stradale.

Modifica richiesta dal SUE – SUAP.



Art. 26 Attività produttiva in zona impropria

- Il PI individua le attività economico-produttive esistenti in zona impropria da confermare, da trasferire e le opere incongrue sulla scorta dei seguenti criteri:
 - consistenza, tipologia specifica di attività, rumorosità, inquinamento;
 - compatibilità con il contesto;
 - condizioni di accessibilità ed effetti sul traffico;
 - dotazione di opere di urbanizzazione.
- Rispetto a tale valutazione il PI indica le attività esistenti da confermare, relativamente alle quali, **fatto salvo quanto disposto dalla LR 55/2012**, definisce, la possibilità di ampliamento, comunque non superiore al 20% della superficie coperta esistente e a 1.000 mq di Su, escludendo in ogni caso la possibilità di demolizione e ricostruzione, l'aumento del numero delle unità immobiliari e l'inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di adozione del PAT. Per le attività da trasferire e le opere incongrue il PI prescrive il ripristino ambientale attraverso l'eliminazione degli elementi di degrado, ai sensi dell'art. 12. Sono pertanto ammissibili solo interventi di manutenzione.
- Il PI può stabilire inoltre, in relazione agli interventi ammissibili e allo stato dei luoghi, l'integrazione delle opere di urbanizzazione, la riqualificazione dell'area pertinenziale, le opere di mitigazione degli impatti di varia natura nei confronti del contesto circostante.

Modifica d'ufficio.

Art. 27 Edifici in contrasto con le destinazioni del PI

- ~~I fabbricati~~ **Gli edifici** esistenti ~~in contrasto con le destinazioni~~ **non ammesse dalla specifica disciplina di zona**, ~~del PI, purché rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva.~~ **Fino al momento della realizzazione delle previsioni di PI, Sono-sono** consentiti i soli lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione ai sensi del DPR 380/2001.

Modifica richiesta dal SUE – SUAP.

Art. 28 Insediamento attività commerciali al dettaglio

- Le attività commerciali esistenti, al 22/07/2014 data di adozione della relativa disciplina, non sono obbligate a conformarsi a quanto dettato dalle disposizioni della LR 50/2012. In caso di aumento della Superficie di vendita, della Superficie lorda di pavimento o di cambio di tipologia per le Grandi strutture, che comportino una maggiore dotazione di parcheggi di uso pubblico a servizio delle attività, per le porzioni modificate, si applicano le presenti norme.
- Le strutture con Superficie di vendita non superiore a 1.500 mq sono insediabili su tutto il territorio comunale nei limiti delle disposizioni stabilite per le singole zone.
- Ai sensi del comma 2 dell'art. 21 della LR 50/2012, gli ambiti da D4 a D10 sono idonei per l'insediamento delle medie strutture con Superficie di vendita (Sv) fino a 2.500 mq.
- L'insediamento delle medie strutture con Superficie di vendita superiore a 1.500 mq e delle grandi strutture di vendita è ammesso all'interno delle aree o strutture dismesse e degradate, di cui al comma 3 dell'art. 2 del Regolamento regionale n.1/2013, individuate nell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche che contiene le relative schede descrittive, fatto salvo quanto previsto all'art. 36.
- A seguito di ricognizione, nell'Elaborato 3 – Zonizzazione, sono individuati i parchi commerciali esistenti alla data del 30 giugno 2014 ai sensi della LR 50/2012.
A fronte dell'assetto territoriale, infrastrutturale, ambientale e della mobilità in cui si colloca il parco commerciale, in caso di aumento dell'attuale carico urbanistico derivante dall'apertura di nuove attività, dovranno essere valutati in particolare le seguenti situazioni di criticità:
 - accessibilità al parco commerciale con utilizzo di TPL, con mobilità ciclopedonale e mezzi sostenibili;
 - miglioramento della mobilità in entrata e uscita dal parco commerciale anche con l'eliminazione degli incroci stradali esistenti;



- c. interventi di mitigazione delle isole di calore;
 - d. mitigazioni degli effetti derivanti da ulteriori impermeabilizzazioni dei suoli;
 - e. interventi per il risparmio idrico e riutilizzo delle acque;
 - f. abbattimento delle emissioni CO₂ anche con l'utilizzo delle energie rinnovabili e aumento dell'efficienza energetica;
 - g. ottimizzazione della gestione dei rifiuti;
 - h. interventi di contenimento e riduzione dell'inquinamento acustico.
6. Per l'insediamento di nuovi esercizi commerciali o di modifica di quelli esistenti di cui al comma 1. devono essere reperite superfici minime a parcheggio di uso pubblico a servizio delle attività come sotto riportate:

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

7. Per gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita assoggettati all'art. 19, la superficie a parcheggio dovuta corrisponde alla superficie maggiore tra quella risultante dall'applicazione dello stesso articolo delle NTO e quella richiesta dal precedente comma 6. In ogni caso la superficie di parcheggi di cui all'art. 19, deve essere garantita mediante la cessione delle aree o vincolo a uso pubblico, ai sensi del comma 1 dell'art. 32 della LR 11/2004, collocati in modo da agevolare la piena funzionalità e direttamente accessibili dalla viabilità pubblica.
8. Il perimetro del centro urbano è indicato nell'Elaborato 9 – L.R. 50/2012.
9. Per quanto non espressamente indicato nel presente articolo si applica la LR 50/2012.

Art. 29 Sale giochi e scommesse

1. **Il "Regolamento comunale per l'apertura delle sale gioco e l'installazione degli apparecchi per il gioco lecito con vincita in denaro" è approvato con delibera di Consiglio comunale n. 29/2019 e disciplina il procedimento per il rilascio dell'apertura delle sale gioco e l'installazione degli apparecchi per il gioco lecito con vincita in denaro.**

~~La realizzazione, la trasformazione e l'utilizzo di locali da destinare alla pratica del gioco e delle scommesse, di cui al Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (TULPS), approvato con RD 773/1931 e dal relativo Regolamento di Esecuzione, approvato con RD 635/1940, è ammessa, fatto salvo il rispetto di altre normative settoriali, esclusivamente nelle parti del territorio comunale caratterizzate da adeguatezza delle infrastrutture per la mobilità e nelle quali detto insediamento e attivazione non costituisca e non generi incompatibilità o interferenze con attività e funzioni di carattere pubblico e di rilevanza sociale, formativa, assistenziale, sanitaria, culturale ed educativa.~~

- ~~1. In applicazione di quanto sopra prescritto, la realizzazione, la trasformazione e l'utilizzo di locali da destinare alla pratica del gioco e delle scommesse è ammessa esclusivamente in aree e locali al piano terra degli edifici che:~~

~~a. abbiano destinazione d'uso commerciale e che dispongano di una capacità insediativa per detta destinazione sufficiente per l'insediamento dell'attività;~~



- ~~b. distino almeno 500 m da istituti scolastici di qualsiasi grado, centri giovanili o altri istituti frequentati principalmente da giovani o strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o socioassistenziale, luoghi di culto e caserme;~~
- ~~e. distino almeno 300 m dal perimetro iscritto nella Lista del Patrimonio Mondiale UNESCO (WHC IT712 bis) relativo al Centro storico di Vicenza con relativa buffer zone e delle aree monumentali delle tre ville palladiane (La Rotonda - Trissino - villa Gazzotti Grimani, detta villa Marcello a Bertesina) in considerazione dei primari obiettivi di tutela e valorizzazione del patrimonio storico-culturale architettonico dichiarato Patrimonio Mondiale UNESCO;~~
- ~~d. distino almeno 100 m dalle intersezioni stradali, riducibile a 50 m se trattasi d'intersezione tra strade locali in base alla classificazione viaria (approvata con delibera di CC n. 58 del 20/07/1999) ai fini della salvaguardia dei livelli di servizio delle intersezioni;~~
- ~~e. dispongano, nella medesima area di pertinenza dell'attività, di una dotazione di parcheggi privati a disposizione della clientela in misura non inferiore a 1 mq per ogni mq della superficie dell'esercizio usufruibile dal pubblico, calcolata sommando quella dedicata all'intrattenimento a quella eventualmente riservata alla somministrazione; deve altresì essere garantita la sosta dei cicli in misura di uno stallo cicli per ogni stallo di sosta tramite installazione di apposita rastrelliera; deve essere altresì garantita la sosta dei cicli in misura di uno stallo cicli per ogni stallo di sosta anche per ciclomotori e motocicli;~~
- ~~f. le distanze di cui sopra dovranno essere misurate sul percorso pedonale più breve che collega i rispettivi punti di accesso più vicini tra loro e le intersezioni stradali.~~

Eliminazione a seguito dell'entrata in vigore del Regolamento comunale specifico.



INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ

Art. 30 Infrastrutture a rete di interesse pubblico

1. La realizzazione di impianti e infrastrutture a rete pubbliche e di interesse pubblico è consentita in tutte le ZTO di PI.
2. Gli interventi sono realizzati dopo l'approvazione del progetto, in applicazione delle vigenti normative legislative statali e regionali, da parte del competente organo dell'Ente titolare per la realizzazione di detti impianti e infrastrutture a rete e previa verifica di conformità urbanistica.

Art. 31 Ferrovia

1. Le aree occupate dalla linea e dalla stazione ferroviaria esistente, individuate nell'Elaborato 3 – Zonizzazione sono riservate alle opere e costruzioni connesse con l'esercizio del traffico ferroviario.
2. In dette aree gli interventi sono attuati unicamente a cura delle pubbliche amministrazioni competenti e potranno essere oggetto di apposito accordo di programma o protocollo d'intesa.
3. In caso di dismissione dell'esercizio ferroviario, sino all'approvazione e all'inserimento delle nuove previsioni urbanistiche o all'approvazione di progetti specifici da parte del Comune, sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti sino al grado massimo di intervento del restauro conservativo, senza modifica della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari.
4. In dette aree le indicazioni finalizzate al perseguimento del migliore coordinamento con le aree urbane circostanti non costituiscono alcun vincolo.
5. Nell'ambito del corridoio della nuova linea ferroviaria AV/AC Verona–Padova individuato dal CIPE con propria Delibera del 29 marzo 2006 e del 26 novembre 2020, al fine di salvaguardare la realizzazione dell'opera fino all'approvazione del relativo progetto definitivo, le opere sottoposte a rilascio di permesso a costruire o di altro titolo abilitativo sono subordinate ad un preventivo parere di compatibilità tecnica da parte dell'Ente preposto.

Art. 32 Viabilità esistente e di progetto

1. Sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico pedonale e veicolare.
2. Esse indicano, ove necessario, l'intera area nella quale sarà ricavata la viabilità, e nei rimanenti casi soltanto la sede viaria.
3. Qualora sia indicata la viabilità e/o la fascia di rispetto stradale, il tracciato viario di progetto riportato sulle tavole del PI ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della fascia di rispetto, senza che ciò comporti variante al PI.
4. Qualora sia indicata solo la sede stradale potranno essere eseguiti lavori di rettifica, sistemazione e ampliamento stradale, fuori della sede esistente, entro una fascia di 10 m di larghezza su ambo i lati della strada senza che ciò comporti variante al PI.
5. La rete di distribuzione urbana secondaria, interna, pedonale e ciclabile, segnata nel PI è indicativa; essa può essere modificata in sede di pianificazione attuativa o in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò costituisca variante al PI.
6. Per quanto riguarda le nuove previsioni insediative relative alla zona produttiva lungo la Statale Riviera Berica, in prossimità dell'Autostrada (località Campedello), si prescrive di attrezzare adeguatamente l'innesto alla S.S. Riviera Berica.
7. Nella realizzazione della variante relativa alla S.P. 46 del "Pasubio" da viale del Sole a Moracchino – Stralcio A, è prescritta l'osservanza di quanto valutato dal Genio Civile con nota n. 47841 del 28/01/2009; in particolare, che vengano eseguite le opere di scavo, di raccolta e smaltimento acque meteoriche, così come previste e dimensionate nello studio di compatibilità idraulica depositato, al fine del rispetto del principio dell'invarianza idraulica. Considerato, altresì, che il nuovo tracciato stradale correrà in prossimità di un'area presso la roggia Dioma, che per la sua fragilità ha in previsione la realizzazione di una cassa di espansione, si sottolinea l'importanza di favorirne l'attuazione a difesa del territorio e della nuova infrastruttura in argomento.



Ogni opera di mitigazione dovrà essere sottoposta a periodiche attività di manutenzione, in modo da conservare efficienza sia nella raccolta che nello smaltimento delle acque meteoriche.

Dovranno peraltro essere osservate tutte le precauzioni per quanto attiene il rispetto delle normative in materia di inquinamento acustico, prevedendo apposite quinte arboree oltre che opere di mitigazione ambientale (pannelli fonoassorbenti).

Il collegamento stradale dalla variante alla S.P. 46 del "Pasubio" alla Base militare, rappresentato nell'Elaborato 3 – Zonizzazione, ha carattere indicativo. In fase di progettazione dell'opera stradale si dovrà preliminarmente accertare, con le competenti Autorità statali, la necessità di traslare a nord l'ingresso principale alla base in modo da ridurre lo sviluppo del tracciato della nuova infrastruttura viaria e quindi il consumo di territorio e l'impatto ambientale.

~~8. Per gli edifici esistenti, ricadenti all'interno della viabilità e della fascia di rispetto stradale, sono consentiti gli interventi previsti fino alla lett. d) comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001.~~

Comma eliminato perché ridondante rispetto alle disposizioni dell'art. 15 comma 6.

Art. 33 Assi viari principali assoggettati a specifiche misure per la riqualificazione

1. Le infrastrutture viarie previste dal PUM con funzione di Linee Alta Mobilità (LAM) e pista ciclabile portante sono considerate di prioritaria rilevanza per la modernizzazione e l'efficientamento del sistema di Trasporto Pubblico locale e della mobilità ciclabile e per il contributo che la loro riqualificazione può dare alla fluidità del traffico, alla qualità ambientale e alla sicurezza.
2. Lungo dette infrastrutture non devono aumentare le interferenze costituite dalla presenza di passi carrai e aree di sosta prive di idoneo sistema di gestione delle immissioni e in occasione di interventi di trasformazione e riqualificazione si deve procedere all'eliminazione dei fattori di interferenza.
3. Le aree scoperte ricadenti in una fascia di 5 m dal limite delle infrastrutture viarie vanno mantenute libere da nuovi edifici o ampliamenti, fatta salva l'applicazione delle altre disposizioni in materia di viabilità, ogni intervento che determini una modifica dell'attuale movimentazione e immissione dei veicoli sull'asse stradale dovrà essere coordinato mediante la definizione di un apposito Schema Direttore per orientare gli interventi privati in sinergia con gli obiettivi di riqualificazione degli assi stradali.
4. In carenza di detto Schema Direttore da elaborare a cura dei competenti Settori comunali, gli interventi di cui sopra sono assoggettati all'acquisizione del preventivo positivo parere vincolante del Settore Mobilità e Trasporti.
5. Lo Schema Direttore di cui sopra, soggetto ad approvazione della Giunta comunale, potrà essere definito anche mediante PUA e dovrà comunque affrontare prioritariamente le seguenti tematiche:
 - a. la risistemazione funzionale degli spazi in carreggiata stradale;
 - b. la riorganizzazione delle immissioni dalle aree private;
 - c. la definizione degli altri spazi pubblici esistenti lungo la strada;
 - d. la realizzazione di nuova pavimentazione tesa al miglioramento delle fruizioni veicolari, ciclabili e pedonali;
 - e. il rinnovo e il coordinamento degli elementi di arredo urbano;
 - f. l'ammodernamento delle reti tecnologiche impiantistiche;
 - g. il rinnovo degli elementi per la raccolta dei rifiuti anche mediante l'allestimento di soluzioni innovative, migliorando gli aspetti igienici e di impatto ambientale del punto di raccolta;
 - h. la riorganizzazione e il potenziamento delle fermate del trasporto pubblico locale, anche con la realizzazione di strutture intermodali per la mobilità ciclabile.
6. L'ambito dell'eventuale PUA deve comprendere l'intero asse viario prospiciente prevedendo limiti e sagome di edificazione per le nuove costruzioni e per la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti.
7. In ragione dell'importanza dell'asse viario di collegamento tra il Comune di Altavilla e viale degli Scaligeri, la fascia di rispetto di cui al precedente comma 3. è pari a 35 m.

Art. 34 Sentieri e strade interpoderali, percorsi pedonali e ciclabili, piste ciclabili



1. I percorsi ciclo-pedonali sono indicati con apposita grafia nell'Elaborato 3 – Zonizzazione. Altre infrastrutture viarie sono indicate negli elaborati del PUM.
2. La rete ciclabile è suddivisa in due tipologie principali:
 - a. percorsi di uso promiscuo pedone-ciclista-veicolo a motore:
 - percorsi ciclabili su strade di campagna, già utilizzate per accedere a fondi agricoli da parte di mezzi agricoli o altro;
 - percorsi ciclabili su strade residenziali interne in ambito più densamente abitato, caratterizzate da traffico residenziale privato di scarsa entità o in regime particolare.
 - b. piste ciclabili e ciclopedonali in sede propria:
 - corsie ciclabili in contro mano su sensi unici o a lato carreggiata in entrambi i sensi su strade a doppio senso;
 - piste ciclabili o ciclo-pedonali autonome separate a lato carreggiata o completamente autonome lontane dalla carreggiata prevalentemente in contesto di campagna.
3. I tracciati dei percorsi pedonali e ciclabili individuati, in parte esistenti, da sistemare o da realizzare ex novo, potranno essere modificati in sede di progetto definitivo senza che ciò costituisca variante al PI nel caso in cui dette modifiche non eccedano una fascia della profondità di 10 m su ciascun lato del tracciato e comunque nel caso in cui restino all'interno delle aree interessate dalla rete viarie esistente o di progetto e della fascia della profondità di 10 m su ciascun lato. Nel caso di pista o percorso costituito da una corsia ciclabile lungo strada, il tracciato può essere modificato, qualora l'adozione di nuovi schemi di circolazione lo rendano necessario.

Le piste ciclabili e ciclopedonali in sede propria possono essere realizzate, senza che ciò costituisca variante al PI, nelle fasce di rispetto stradale di cui al comma 22. dell'art. 15 e, previo parere di deroga da parte dell'Ente proprietario, nelle fasce di rispetto ferroviario di cui al comma 20. dell'art. 18.
4. I nuovi percorsi dovranno avere dimensioni e sezioni conformi a quanto previsto dal "Regolamento viario" comunale vigente o da normative più aggiornate, dal piano e dalle normative di settore. L'arredo deve essere di forma e materiale tale da non costituire pericolo per i ciclisti, e devono essere privilegiate scelte rispondenti sia a requisiti funzionali che estetici. Lungo i percorsi in parchi urbani o territoriali, in ambiti rurali o arginali gli arredi devono essere in legno. La segnaletica sia orizzontale che verticale è soggetta per tipi, colori e dimensioni alle norme in vigore. Essa dovrà essere integrata dalla segnaletica speciale per l'indicazione di tragitti preferenziali e ciclo-turistici.

I percorsi ciclabili, ove ne fossero sprovvisti, vengono dotati di pubblica illuminazione ed idonea pavimentazione in tipologia rigida, ricorrendo preferibilmente a tecnologie per l'illuminazione a bassi consumi secondo la normativa settoriale e salvo che la normativa speciale di zona ne vieti o ne sconsigli l'utilizzo.
5. Il Comune potrà prevedere in attuazione di un progetto di intervento relativo ad un intero percorso, aree da destinare alla creazione di spazi verdi attrezzati per la sosta ed il ristoro, alla realizzazione di punti di speciale fruizione panoramica, alla piantumazione di essenze arboree. Per la realizzazione dei progetti si potrà provvedere con intervento diretto o con accordi con i proprietari.
6. Saranno tutelate, valorizzate ed integrate le alberature e siepi stradali rilevanti, filari e viali di particolare interesse, antiche opere di bonifica esistenti nel territorio agricolo comunale.
7. Si dovranno inoltre realizzare fasce alberate e messe a dimora siepi di protezione delle coltivazioni e dei corpi idrici da fonti di inquinamento urbano o stradale.
8. I sentieri e le strade interpoderali esistenti potranno essere utilizzati anche come percorsi pedonali per il tempo libero e per l'agriturismo, quelli attualmente in terra battuta dovranno essere, di norma, conservati e mantenuti in tale stato. A tale scopo il Comune appronterà piani quinquennali di ripristino e di pubblicizzazione di tali sentieri, sentito il parere dei proprietari interessati. Le eventuali recinzioni sui lati dei sentieri dovranno essere realizzate come elementi quali siepi, staccionate in legno e simili. Qualora si provveda mediante reti metalliche queste saranno mascherate da vegetazione arbustiva.
9. I nuovi edifici e gli ampliamenti di quelli esistenti manterranno la distanza minima di 5 m **dai tracciati di cui al comma 1**. Per edifici esistenti a distanza inferiore saranno ammessi ampliamenti che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il sentiero o percorso pedonale e ciclabile. Per le piste ciclabili ricavate sulla carreggiata o comunque collocate all'interno del centro abitato le precedenti norme sulle distanze non hanno valore prescrittivo. Il competente Ufficio comunale stabilirà la distanza minima al momento della presentazione del progetto tenendo conto delle condizioni del contesto.

Modifica richiesta dal SUE – SUAP.



Art. 35 Parcheggi privati

1. Negli interventi di nuova costruzione e negli interventi di demolizione e ricostruzione:
 - a. a destinazione residenziale, direzionale e commerciale, debbono essere riservati all'interno dell'edificio o nelle aree di pertinenza appositi spazi per parcheggi nella misura, con le modalità e alle condizioni stabilite dalla relativa normativa statale e regionale;
 - b. a destinazione industriale, artigianale e logistica debbono essere riservati all'interno dell'edificio o nelle aree di pertinenza appositi spazi per parcheggi nella misura pari al 10 % della Su con un minimo del 10 % della Sf.
2. Nei cambi di destinazione da industriale, artigianale e logistica a residenziale, direzionale e commerciale devono essere garantiti gli spazi a parcheggio di cui alla lett. a. Nei cambi d'uso con l'insediamento di attività private aperte al pubblico e generanti un flusso di persone superiore all'uso residenziale, la disponibilità effettiva dei parcheggi negli orari di apertura a favore degli utenti, nella misura minima prevista dal comma 1., costituisce requisito obbligatorio e presupposto sostanziale di legittimazione all'esercizio o alla prosecuzione dell'attività stessa. Tale disposizione non trova applicazione nei cambi d'uso per l'insediamento di esercizi di vicinato all'interno della ZTO A e B. Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione non devono essere ridotti gli spazi a parcheggio esistenti.
- ~~1.3.~~ Nelle costruzioni e nelle aree di pertinenza delle stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi nella misura, con le modalità e alle condizioni stabilite dalla relativa normativa statale.
- ~~2.4.~~ I regolamenti comunali - nel rispetto delle normative statali e regionali - definiscono eventuali ulteriori modalità attuative.
- ~~3.5.~~ Nelle more dell'approvazione dei regolamenti di cui al precedente comma si applicano le seguenti disposizioni **applica la seguente disposizione:**
 - a. ~~il Consiglio comunale, con apposita delibera, può prevedere che nella ZTO A, in caso di non reperibilità o realizzabilità degli spazi per parcheggi, la dotazione di parcheggi possa essere monetizzata~~ **compresa entro la dotazione di parcheggi di cui al presente articolo, dovrà essere garantita una quota pari al 10 % della stessa per spazi idonei per il parcheggio delle biciclette;**
 - b. gli spazi per parcheggi di cui al presente articolo dovranno sempre essere predisposti individuando aree di stallo per i veicoli con le seguenti dimensioni minime:
 - autovetture 5 m x 2,50 m;
 - cicli, ciclomotori e motociclette 2 m x 1 m;
 - autocarri 10 m x 3 m.
6. **Nelle ZTO A, sulla base delle disposizioni regolamentari del Comune, in caso di dimostrata impossibilità di reperimento, i parcheggi richiesti possono essere monetizzati.**
- ~~4.7.~~ Gli spazi per parcheggi di cui al presente articolo devono essere accessibili e fruibili, direttamente dalla viabilità pubblica, mediante accesso privato **e dovranno essere dotati di adeguati spazi di manovra.** ~~e, fatte salve le superfici e il numero minimo di stalli, dovranno essere dotati di adeguati spazi di manovra~~ **Le superfici degli spazi a parcheggio e il numero di stalli sono computati al netto delle relative aree di manovra.**

Articolo rivisto e modificato su richiesta dal SUE – SUAP, nonché per coordinare le disposizioni con le modifiche apportate all'art. 19.



ZONIZZAZIONE

Art. 36 ZTO A – Zona di interesse storico, artistico e ambientale

1. Sono le parti del territorio costituite dalla città storica, da agglomerati urbani, da complessi edilizi e da aree o di porzione di essi, comprese le aree circostanti, che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, individuate nelle seguenti sottozone:
 - a. A1 Centro Storico;
 - b. A2 Tessuti e Borghi Storici;
 - c. A3 Centro storico minore;
 - d. A4 Complessi e immobili storici e di interesse culturale;
 - e. A5 Parchi, giardini e spazi scoperti privati di interesse storico-ambientale.

2. Nella sottozona A1 le destinazioni d'uso sono quelle previste dal PPCS. Nelle zone pedonalizzate e in quelle a traffico limitato, sono sempre ammesse attività commerciali al piano terra in deroga alle norme del PPCS purché compatibili con il grado di tutela del fabbricato ed è vietata la trasformazione in autorimessa di locali commerciali, qualora la trasformazione interrompa la continuità di un fronte commerciale.

In attuazione dell'art. 21 della LR 50/2012, al fine di integrare la rete commerciale di prossimità del Centro Storico favorendone il potenziamento, all'interno del perimetro individuato nell'Elaborato 9 – L.R. 50/2012, possono essere insediate anche le medie e grandi strutture di vendita con le seguenti procedure:

- a. mediante Accordo ex art. 6 LR 11/2004;
- b. per i beni culturali di cui alla Parte seconda del DLgs 42/2004, previo parere della Soprintendenza in ordine alla nuova destinazione d'uso e agli interventi edilizi richiesti.

Le procedure di cui sopra saranno oggetto di convenzione con il Comune il cui testo sarà sottoposto all'approvazione del Consiglio comunale ai fini del rilascio del titolo edilizio convenzionato.

La convenzione disciplinerà, in particolare, le misure di mitigazione e compensazione derivanti dai previsti impatti relativi dall'insediamento dell'attività, gli oneri a carico dell'attuatore, le garanzie, nonché gli aspetti architettonici dell'intervento e i termini temporali di attuazione.

In relazione agli effetti attesi generati dall'insediamento di medie e grandi strutture di vendita e per conseguire le finalità di cui sopra, il Comune verificherà le proposte di insediamento con particolare attenzione all'integrazione e al potenziamento degli itinerari commerciali, al rafforzamento e alla promozione del Centro Storico con azioni e attività per la promozione turistica, culturale e di intrattenimento.

Il Comune valuterà inoltre anche gli impatti cumulativi e verificherà i seguenti aspetti:

- mobilità e accessibilità, anche con riferimento al TPL, sosta e adeguatezza delle infrastrutture esistenti;
- abbattimento delle barriere architettoniche e adeguatezza dei servizi presenti quali la gestione dei rifiuti e la consegna merci;
- aspetti ambientali quali il rumore, inquinamento atmosferico, risparmio ed efficienza energetica;
- adeguamento e necessità di riqualificazione della segnaletica, dell'arredo urbano nel contesto territoriale di riferimento.

3. Nelle sottozone A2, A3, A4 e per gli edifici ricompresi nella sottozona A5 la destinazione d'uso è residenziale. Sono ammesse attività complementari di cui ~~all'elenco del~~ **al** comma ~~6~~ **5**. dell'art. 37 ~~a esclusione delle lett. d., e., g. e quelle della lett. h. se fuori terra~~. Sono fatte salve le destinazioni esistenti alla data di entrata in vigore del PI (23/03/2013).

Adeguamento per le modifiche introdotte all'art. 37.

4. Centro Storico (A1)
 - a. In questa zona il PI si attua attraverso PUA e IED in applicazione dei contenuti prescrittivi rappresentati negli elaborati del PPCS e dai successivi provvedimenti di variazione delle previsioni urbanistico-edilizie.
 - b. Le disposizioni degli artt. 4 e 5 delle NTA del PPCS che attribuiscono destinazione pubblica a immobili di proprietà privata si intendono decadute. La riproposizione di dette previsioni potrà avvenire esclusivamente mediante PUA per le opere di urbanizzazione ovvero mediante



progetto di opera pubblica con la cui approvazione si dichiara la relativa previsione di pubblica utilità.

- c. Senza che ciò costituisca o necessiti di variante urbanistica, nelle aree destinate a parcheggio, autosilos, ovvero a garage, è comunque ammessa in alternativa, anche parziale, la realizzazione di verde pubblico, viabilità, percorsi pedonali e ciclabili, piazze e spazi pedonali anche porticati.
- d. Per gli edifici di cui alla precedente lettera b. si applicano le disposizioni dell'art. 6 delle NTA del PPCS.
- e. Gli spazi indicati come attrezzature a disposizione saranno utilizzati soltanto per impianti od opere di interesse collettivo o sociale, previa intesa, ove occorra, tra il Comune e l'Amministrazione pubblica proprietaria delle opere.
- f. Le previsioni relative all'area dell'ex Eretenio in proprietà comunale sono attuate mediante progetto di opera pubblica o mediante PUA. Nell'attuazione delle previsioni relative a detta area dovrà essere comunque posta particolare cura nell'effettuazione di preliminari rilievi e indagini archeologiche, geognostiche, geomorfologiche, idrogeologiche, geologiche e ambientali atti a garantire l'assenza di impatti negativi sugli edifici e sulle infrastrutture circostanti in caso di realizzazione di scavi, fondazioni o costruzioni interrato oltre i 1,5 m di profondità.
- g. Allineamenti e prescrizioni diverse, ma compatibili con il PPCS sono consentite mediante PUA avente i contenuti del Piano di Recupero.
- h. Nella ZTO A1, anche in parziale variazione delle norme del PPCS, si applicano le seguenti disposizioni:
 - sugli edifici privi di grado di protezione sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con recupero dei sottotetti e ricomposizione delle coperture, anche con la formazione di abbaini e finestrate sul piano di falda non prospiciente piazze, strade e altri spazi pubblici o d'uso pubblico. Potranno essere realizzate terrazze "a vasca" ricavate riducendo la copertura del piano di falda per una percentuale del 5% e comunque per una superficie compresa tra un minimo ammissibile, anche se superiore a detta percentuale, fino a 10 mq e una superficie massima complessiva per ciascun immobile di 30 mq. Non è consentito realizzare parapetti e altre strutture sporgenti oltre la linea di falda. I materiali utilizzati e le modalità realizzative dovranno ridurre al minimo la visibilità dell'intervento e particolare cura dovrà essere posta nella realizzazione di scossaline e serramenti che dovranno essere realizzati con materiali non riflettenti o a bassa riflettanza e colorazioni omogenee a quelle tradizionali in uso nel contesto urbano del Centro Storico. La realizzazione di detti interventi è assoggettata a rilascio del titolo abilitativo la cui documentazione progettuale dovrà rappresentare l'intero sviluppo della copertura dell'immobile interessato dall'intervento, con corredo di sezioni e prospetti idonee a rappresentare con completezza lo stato di fatto e quello di progetto.
 - Sugli edifici assoggettati a grado di protezione, di cui all'art. 9 delle NTA del PPCS, gli interventi di cui al precedente alinea, sono ammessi esclusivamente nell'ambito di interventi di restauro conservativo, estesi all'intero edificio, i cui documenti progettuali siano corredati, oltre che da una esaustiva rappresentazione e descrizione della copertura comprensiva della illustrazione strutturale e dei materiali, da una specifica relazione storica che descriva le trasformazioni subite dall'immobile e identificando gli elementi di stato di fatto aventi particolare rilevanza allo scopo di preservarle da trasformazioni incongrue e che obliterino elementi costruttivi e tipologici da conservare. Per quanto adeguate a perseguire gli obiettivi di tutela si applicano le limitazioni e le condizioni di cui al precedente alinea.
 - Fatti salvi gli obiettivi di tutela e il rispetto dei vincoli di cui al DLgs. 42/2004, nella zona A1 è consentita la possibilità di installazione di pannelli fotovoltaici per i tetti esistenti in eternit purché con materiali aventi caratteristiche estetiche tali da mimetizzarsi con la copertura tipica in coppi prevista per il Centro Storico (es. coppi fotovoltaici).
 - Per tutti gli edifici con grado di protezione è ammessa, nel rispetto del Codice Civile, l'installazione degli ascensori e la realizzazione del vano ascensore esterni all'edificio esistente purché non prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico. Nel caso di edifici assoggettati a vincolo DLgs. 42/2004 l'intervento deve ottenere il parere favorevole della Soprintendenza. L'installazione di sistemi elevatori finalizzati al superamento delle barriere architettoniche sugli edifici di cui sopra è sempre ammessa condizionata



all'adozione di modalità costruttive e di materiali che riducano al minimo la percezione visiva dell'impianto.

- i. Per l'ambito di San Silvestro sono inoltre ammessi gli interventi precisati nella scheda urbanistica A1 – Centro Storico descritta nell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche.
- j. Per l'area “Ex Macello”, si rimanda alla relativa scheda urbanistica A1 - Centro Storico “Ex Macello Comunale” contenuta nell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche. Le previsioni contenute nella scheda si attuano mediante opera pubblica, ovvero, IED convenzionato, il cui progetto deve essere esteso all'intero ambito, secondo la disciplina urbanistico-edilizia prevista nella scheda medesima.

Non trovano pertanto applicazione le disposizioni normative del PPCS, dell'art. 14 comma 6. delle presenti norme e della precedente lettera h., e quanto in contrasto con la disciplina urbanistico-edilizia prevista nella scheda.

Nel rispetto di quanto previsto nella scheda, sono considerate ammissibili le soluzioni progettuali che otterranno l'autorizzazione della competente Soprintendenza.

La convenzione regolerà gli obblighi realizzativi posti a carico del soggetto attuatore e le relative garanzie, richiamerà le servitù gravanti da mantenere o istituire, nonché le modalità di attuazione e la modulazione della validità del permesso di costruire nel caso di stralci funzionali.

- k. Per l'ambito “Palazzo Serbelloni” sono ammessi gli interventi e le destinazioni precisati nella scheda urbanistica ZTO A1- Centro Storico – Palazzo Serbelloni contenuta nell'Elaborato 5.
- l. Per gli immobili di Via Bonollo, Contrà Porta Nova e Contrà Mure della Rocchetta si rimanda alla relativa scheda urbanistica ZTO A1 – Centro Storico “Contrà Mure della Rocchetta” contenuta nell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche. Le previsioni contenute nella scheda si attuano secondo la disciplina urbanistico-edilizia in essa prevista.

Non trovano applicazioni le disposizioni normative del PPCS, dell'art.14 comma 6. delle presenti norme, della precedente lettera h, e quanto in contrasto con la disciplina urbanistico-edilizia prevista nella scheda.

Nel rispetto di quanto previsto dalle singole schede, sono considerati ammissibili le soluzioni progettuali che otterranno il nullaosta della competente Soprintendenza.

5. Tessuti e Borghi Storici (A2)

- a. Sono ammessi gli interventi indicati nei Piani norma e disciplinati nell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche e sono altresì sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo per tutti gli edifici esistenti ai sensi del DPR 380/2001.
- b. Gli edifici assoggettati al grado di intervento RE possono essere inoltre oggetto di demolizione e ricostruzione, anche con variazione del sedime, nei casi in cui ciò determini maggiore distanza rispetto ad edifici con grado di intervento RS, purché la nuova costruzione rispetti la distanza minima di 10 m tra pareti finestrate, la distanza minima dai confini pari a 1/2 dell'altezza con un minimo di 5 m e non superi l'attuale dimensione di volumetria, altezza e superficie coperta ovvero quelle maggiori se ammesse dalle presenti norme, nella scheda o in un PUA.
- c. Gli interventi classificati D4 e D5 sono regolati come indicato nell'Elaborato 5, ferma l'altezza massima come specificata per le diverse tipologie.
- d. Per gli edifici non contrassegnati da gradi di intervento edilizio, l'altezza massima non può superare l'altezza minore tra quella degli edifici esistenti nei lotti circostanti dei quali sia prescritto il restauro e risanamento conservativo ovvero l'altezza massima di 4,50 m quando nei lotti circostanti non sia prescritto il restauro e risanamento conservativo. La superficie coperta complessiva non può superare il 30% della superficie fondiaria, la restante superficie scoperta dovrà essere mantenuta a verde mediante l'impianto, sulla base di apposito progetto, di essenze autoctone presenti nel contesto.
- e. È ammesso l'incremento volumetrico una tantum degli edifici assoggettati a ristrutturazione edilizia RE, fino al 10% del volume esistente e comunque fino al massimo di 150 mc per ciascun lotto e l'accorpamento del Volume di edifici esistenti non assoggettati a grado di protezione.
- f. Nei lotti all'interno del perimetro del Piano Norma di cui all'Elaborato 3 – Zonizzazione si applica un Uf pari a 0,25 mq/mq. Dove le schede prevedano opere di urbanizzazione gli interventi saranno assoggettati a IED convenzionato.
- g. In caso di PUA che disciplini tutti gli edifici presenti all'interno del Piano Norma o delle parti di Piano Norma delimitate da viabilità, aree a servizi, altre ZTO o altre aree assoggettate a



specifica modalità attuativa, potranno essere ammessi parametri urbanistici ed edilizi diversi e maggiori rispetto a quelli sopra indicati che comunque non potranno superare i seguenti limiti:

- altezza massima non superiore all'altezza media degli edifici presenti nei lotti circostanti dei quali sia prescritto il restauro e risanamento conservativo;
- incremento del 15% dell'indice fondiario (Uf);
- superficie coperta totale incrementata non più del 10% rispetto alla superficie coperta complessiva relativa a tutti gli edifici esistenti;
- esclusione di ampliamento degli edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo.

h. Nei PUA dovranno inoltre essere rispettate le seguenti condizioni qualitative:

- dovranno essere demoliti tutti gli edifici accessori non coerenti con i caratteri dell'architettura e dell'ambiente;
- dovranno essere rinnovate le reti tecnologiche procedendo all'interramento delle linee aeree e innovando, adeguandolo al contesto, il sistema di pubblica illuminazione;
- dovranno essere realizzate, ove previste dal sistema di raccolta, idonee piazzole per i rifiuti anche mediante realizzazione di bocche esterne con deposito di raccolta interrato;
- dovrà essere predisposto e attuato un piano generale di riqualificazione della viabilità carrabile e pedonale;
- dovrà essere predisposto e attuato un piano generale di riqualificazione del verde sia in area pubblica che privata.

i. La realizzazione di interventi di demolizione e ricostruzione nelle aree collinari ricomprese nei Tessuti e Borghi Storici, deve essere preceduta dall'effettuazione di rilievi e indagini geognostiche, geomorfologiche, idrogeologiche, geologiche e ambientali atti a garantire l'assenza di impatti negativi sugli edifici e sulle infrastrutture circostanti in caso di realizzazione di scavi, fondazioni o costruzioni interrato oltre i 1,5 m di profondità.

j. In caso di modificazione della destinazione d'uso di interi immobili con trasformazione da altre destinazioni a destinazione direzionale, il reperimento di superfici a parcheggio dovrà avvenire nel lotto di pertinenza nella percentuale massima possibile e comunque con un minimo del 30%; la superficie a parcheggio non realizzata nel lotto di pertinenza o in area limitrofa asservita con vincolo d'uso potrà essere oggetto di monetizzazione.

6. Centro storico minore (A3)

a. Maddalene Vecchie (A3 - P1)

- Per l'ambito di Maddalene Vecchie la relativa scheda individua gli ambiti assoggettati a PUA e a IED convenzionato.
- Nell'ambito assoggettato a PUA gli interventi agli edifici sono volti al recupero e alla valorizzazione degli stessi. È inoltre ammesso l'ampliamento, degli edifici classificati RE, pari al 5% del volume esistente, con un massimo di 150 mc, e nel rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi.

Sono inoltre consentite la demolizione di parti degli edifici esistenti aventi carattere di superfetazione e il riutilizzo delle corrispondenti volumetrie.

In carenza di PUA sono ammessi esclusivamente gli interventi diretti agli edifici come classificati dalla scheda.

- Gli interventi sulle aree e sugli edifici individuati nell'ambito a IED convenzionato sono realizzabili sulla base dei seguenti parametri e prescrizioni edilizie e ambientale:

- i. ciascuna unità abitativa dovrà essere realizzata applicando le ~~direttive~~ **norme** del Prontuario e dovrà integrarsi nel tessuto urbano esistente con particolare cura per gli allineamenti e le vedute da aree pubbliche o di uso pubblico degli immobili assoggettati a tutela;
- ii. gli accessi alle nuove costruzioni dovranno essere realizzati in conformità ai vigenti regolamenti comunali e dovranno prevedere un arretramento dei cancelli idoneo per evitare la sosta in strada dei veicoli;
- iii. i progetti di ristrutturazione e di nuova costruzione dovranno essere dotati di rilievo dendrologico e di uno specifico progetto del verde redatto da libero professionista abilitato (agronomo forestale o equipollente);
- iv. l'altezza massima delle nuove costruzioni è di 6,50 m e comunque non superiore agli eventuali edifici assoggettati a tutela presenti nelle aree limitrofe;



- v. la Su massima di ciascun edificio è stabilita in 300 mq al netto di eventuali interrati la cui superficie non potrà eccedere il 50% di quella fuori terra;
 - vi. l'area di pertinenza di ciascuna nuova costruzione non potrà eccedere i 800 mq;
 - vii. la superficie coperta di ciascuna nuova costruzione non potrà eccedere il 40% dell'area fondiaria di pertinenza;
 - viii. ad esclusione dello sporto della copertura che non potrà comunque eccedere la dimensione degli sporti già presenti nel contesto, non sono ammessi poggiosi o altri elementi architettonici in aggetto;
 - ix. sono ammesse le logge chiuse su almeno tre lati;
 - x. nuove recinzioni potranno essere realizzate esclusivamente mediante rete priva di cordolo e corredata da siepe della medesima altezza e in applicazione del Prontuario.
- La realizzazione di edifici a schiera, fermi i parametri sopra indicati che si intendono proporzionalmente adattati al numero delle unità abitative, è ammessa per un numero massimo di tre unità abitative.
 - Nella scheda del centro storico minore A3 – P1, inserita nell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche, sono indicate le opere pubbliche e di pubblico interesse di cui alla successiva alinea.
 - Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di nuove costruzioni è assoggettato alla stipula di convenzione o alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo e di apposita garanzia fidejussoria per la partecipazione perequata alla realizzazione delle opere pubbliche e di pubblico interesse indicate nella scheda di cui sopra. In particolare a ciascuna nuova costruzione è correlata la realizzazione di specifiche opere il cui progetto va presentato, previa acquisizione di favorevole parere preliminare dei competenti uffici comunali, contestualmente all'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.
 - Per quanto sopra non specificato si fa riferimento all'Elaborato 7 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
- b. San Pietro Intrigogna (A3 – P2)
- L'intero ambito A3 – P2 è individuato come zone di degrado ai sensi della L 457/1978.
 - Sono ammessi gli interventi indicati nella scheda A3 – P2 e disciplinati nell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche e sono altresì sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo per tutti gli edifici esistenti;
7. Complessi e immobili storici e di interesse culturale (A4)
- a. I proprietari e aventi titolo di edifici esistenti non compresi tra quelli classificati e individuati possono proporre l'inclusione, da attuare mediante le procedure di variazione del PI, presentando idonea documentazione storico-architettonica.
- b. Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e l'idoneo titolo abilitativo può essere rilasciato in corrispondenza delle singole unità edilizie, in conformità alle previste categorie d'intervento.
- c. In assenza del progetto esteso all'intero complesso di interesse culturale non sono ammessi interventi diretti che prevedano:
- modificazioni del disegno della facciata o dell'assetto planovolumetrico;
 - interventi sugli spazi di pertinenza di più unità immobiliari;
 - interventi di demolizione e ricostruzione;
 - ricomposizione dei volumi, per l'eliminazione di superfetazioni se regolarmente assentite.
- d. Per gli interventi sulle zone scoperte e libere da costruzioni dovrà essere predisposto un progetto del verde che preveda:
- il mantenimento della permeabilità delle superfici e un minimo del 75% delle superfici scoperte sistemato con terreno vegetale e manto erboso;
 - il mantenimento delle essenze arboree di pregio e l'inserimento di nuovi esemplari di specie autoctone o già presenti nell'area;
 - la mascheratura delle recinzioni con l'inserimento di siepi vive autoctone (alte minimo a sviluppo completo 1,80 m), in alternativa possono essere realizzate solo staccionate in legno;
 - la piantumazione di filari alberati lungo le strade poderali, periferiche e di accesso, lungo i fossati esterni ed interni alla proprietà, nei perimetri dei parcheggi; se non è possibile



inserire nuove piantumazioni nell'area perché saturo, la piantumazione dovrà avvenire nell'area pubblica più prossima a quella d'intervento che il Comune indicherà.

- e. Negli spazi scoperti sono ammessi gli interventi che non determinino frazionamento mediante recinzione.
- f. Per gli edifici esistenti, frutto di nuova costruzione o di precedenti ricomposizioni di volumi, ma comunque legittimi o legittimati e non individuati dal PI, gli interventi di ristrutturazione, anche con demolizione e ricostruzione, sono ammessi mediante IED quando rispettino i seguenti criteri e parametri:
- non incrementino la superficie coperta o lastricata;
 - non ricadano nelle fasce di rispetto del Codice della Strada;
 - non ricadano in aree **di pericolosità idraulica del PGRA** assoggettate a PAI (P3, P4);
 - non ricadano in zone di tutela paesaggistica;
 - non superino l'altezza esistente qualora l'edificio supera i 7 m; diversamente, non possono superare i 7 m;
 - stiano ad una distanza di almeno 5 m dai confini di proprietà, fatte salve le altre distanze da confini, o prevedano l'acquisizione di autorizzazione, da registrare e trascrivere, del proprietario confinante;
 - le nuove costruzioni fuori terra siano realizzate in aderenza o mantengano una distanza minima pari almeno all'altezza dagli esistenti edifici oggetto di restauro o di ristrutturazione senza demolizione;
 - sia rispettata la distanza di 10 m tra pareti di cui anche solo una finestrata.

È consentito a fronte della completa demolizione di costruzioni accessorie pertinenziali, per una volumetria massima di 150 mc, accorpate al volume all'edificio principale, la cui altezza non può superare l'edificio esistente a cui fa riferimento l'ampliamento e nel rispetto degli obiettivi di tutela.

- g. Ad eccezione del limite volumetrico, se non diversamente ed espressamente previsto dalle presenti norme, le medesime disposizioni vanno osservate anche in caso di IED per la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia ed estesi a tutti gli immobili di proprietà.
- h. Altri interventi che non rispettino detti criteri e parametri saranno assoggettati a preventiva formazione di PUA esteso all'intero ambito.
- i. L'organo comunale competente potrà ammettere in sede di adozione del PUA con motivato parere, sulla base degli studi storico-critici, della organica valutazione dei beni compresi nell'ambito e dei rilievi prodotti, la suddivisione in più unità minime d'intervento e un maggiore o minore grado di protezione.
8. Parchi, giardini e spazi scoperti privati di interesse storico-ambientale (A5)
I parchi, i giardini e gli spazi scoperti privati di interesse storico-ambientale sono individuati nell'Elaborato 3 – Zonizzazione.
Tali ambiti non possono essere alterati nella loro giacitura, conformazione ed estensione. Sono pertanto ammessi esclusivamente interventi che non compromettono la loro integrità e conservazione o i caratteri storici e ambientali propri del luogo.
A tal fine sono da conservare gli elementi storico-architettonici, i beni ivi presenti, le alberature e gli elementi vegetazionali di pregio naturalistico o di valore storico-ambientale, salvo la loro sostituzione per ragioni fitosanitarie con esemplari della stessa specie, ovvero, il ripristino dei caratteri storici e ambientali preesistenti, in armonia con l'attuale stato dei luoghi, sulla base di un'analisi storica documentata.
Sono inoltre ammessi gli interventi volti all'eliminazione degli elementi di degrado o incongrui con il carattere storico ambientale del luogo stesso.
Per gli edifici presenti nell'ambito individuato sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro in corrispondenza anche delle singole unità edilizie, e comunque in conformità alle previste categorie di intervento indicate dal PI.

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 **nel rispetto delle destinazioni di zona.**
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	-	97,5
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
B25	0,25	-	7,5
B26	-	-	9,5

- a. Nella zona B0 non è ammessa alcuna costruzione salvo le recinzioni perimetrali ~~all'intero~~ **ambito a tutela delle proprietà realizzate senza zoccolo continuo**; 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 ~~PGRA~~ per le "aree **fluviali**" classificate a pericolosità idraulica di tipo 4.
- c. **Nella zona B12 di strada dei Pizzolati si applica quanto disposto dalla scheda puntuale dell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche. Gli interventi devono rispettare le specifiche prescrizioni e disposizioni contenute nell'art. 12 dell'Elaborato 7 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.**
- e.d. Nella zona B14 sono consentiti i seguenti interventi:
 - recupero degli edifici esistenti a fini residenziali **con attività complementari nei limiti del comma 6.**;
 - 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.e. 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.f. 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 compatibili a essa collegate, sono ammesse attività complementari a esclusione di: nel limite massimo del 10% della Superficie utile per le zone da B1 a B14, B16, B17 e B23 e nel limite massimo del 40% per le zone da B18 a B22; per la B24 attività complementari nel limite del 10% eccetto quelle della lett. a del successivo comma che potranno arrivare al 100%, da verificare in riferimento al singolo titolo abilitante.~~

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

6. ~~Le attività complementari ammesse sono:~~

~~a. uffici pubblici e privati, studi professionali, istituti di credito;~~

~~b. esercizi commerciali per la vendita al dettaglio;~~

~~c. pubblici esercizi;~~

~~d.a. locali di spettacolo e divertimento purchè non arrecanti disturbo al vicinato e non compatibili con altre disposizioni di PI e/o di settore;~~

~~e.b. laboratori artigianali, nel limite di 300 mq di Superficie utile per ciascuna attività, a condizione che risultino non inquinanti e rumorose, nonché insalubri di prima classe ai sensi del RD 1265/1934;~~

~~f. attività artigianali di servizio, di riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente collegati alla residenza;~~

~~g. depositi e magazzini di attività artigianali in esercizio e regolari alla data di entrata in vigore del PI (23/03/2013);~~

~~h. autorimesse private o pubbliche;~~

~~i. servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;~~

~~j. attività per ricettività turistica.~~

~~7.c. 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.~~

d. altre attività o destinazioni d'uso oggetto di limitazione ai sensi della normativa statale e regionale vigente.

6. Le attività complementari sono ammesse con i seguenti limiti massimi:

a. 30% per le zone da B1 a B14, B16, B17, B23, B25 e B26;

b. 40% per le zone B15, da B18 a B22 e B24.



È consentito il superamento delle percentuali di cui sopra nel caso di insediamento di esercizi di vicinato al piano terra degli edifici esistenti, nonché di studi professionali al piano primo.

7. **Per le zone B15 e B24, in deroga ai limiti di cui alla lett. b del comma 6., sono ammessi uffici pubblici e privati, studi professionali, istituti di credito, esercizi commerciali per la vendita al dettaglio, pubblici esercizi, attività artigianali di servizio, di riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente collegati alla residenza, fino al 100% della Superficie utile.**
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~~ **Per gli edifici esistenti** è ammesso un ampliamento della Su pari a 30 mq per alloggio, ~~nonché~~ **È ammesso, inoltre,** un incremento della Su con destinazione residenziale fino al 20% aggiuntivo rispetto alla potenzialità derivante dalla tabella di cui al comma 54. 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~~ **Nelle zone B11 e B14 sugli** annessi rustici riconosciuti non più funzionali al fondo, **, fatte salve le disposizioni di tutela di cui all'art. 14,** 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.

Modifiche su richiesta del SUE – SUAP.

Adeguamento normativa per elevare la flessibilità delle destinazioni d'uso nella città consolidata.

Nuova lettera c al comma 4 dovuta a urbanistiche nuova previsione di dettaglio.

Art. 38 ZTO C – Zona residenziale di espansione assoggettata 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/mq)	H max (m)	S (mq)	K	Prescrizioni
C3 (PUA n. 219)	0,25	9	-	0,3	Si confermano gli impegni assunti conseguenti all'approvazione del PUA (Delibera CC n. 4 del 28/01/2010 proroga delibera di GC n. 6 del 22/01/2020. Convenzione del 18/06/2019 racc.2282, rep.28.559).
C4	0,30	12	3.280 min. 69% St	0,3	
C6	0,58	12	6.652 min.	0,2	Si confermano gli impegni assunti conseguenti all'approvazione del PUA (Delibera CC n.60 del



ZTO	Ut (mq/mq)	H max (m)	S (mq)	K	Prescrizioni
			38% St		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	Si confermano gli impegni assunti conseguenti all'approvazione del PUA (Delibera GC n. 42 del 15/03/2016. Convenzione del 15/06/2016 racc.42.349, rep.123.538). 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	Si confermano gli impegni assunti conseguenti all'approvazione del PUA (Delibera CC n. 3 del 28/01/2010. Convenzione del 21/10/2010 racc.1276, rep.27498 sub. del 16/11/2021). L'altezza massima va determinata dalla strada rialzata sopra quota inondazioni.
C13	0,20	7,5	11.070 min. 23% St	0,3	Si confermano gli impegni assunti conseguenti all'approvazione del PUA (Delibera GC n. 126 del 05/09/2018. Convenzione del 21/11/2019 racc.44.752, rep.127.355). 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	Si confermano gli impegni assunti conseguenti all'approvazione del PUA (Delibera GC n. 6 del 19/01/2016. Convenzione del 06/02/2018 racc.2101, rep.28378).
C16	0,26	7,5	1.010	0,3	Si confermano gli impegni assunti conseguenti



ZTO	Ut (mq/mq)	H max (m)	S (mq)	K	Prescrizioni
			min. 17% St		all'approvazione del PUA (Delibera GC n. 191 del 11/10/2023). 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. 20% St	0,3	Si confermano gli impegni assunti conseguenti all'approvazione del PUA (Delibera GC n. 7 del 19/01/2016. Convenzione del 16/03/2016 racc.27248, rep. 61393). La progettazione dovrà essere subordinata a uno studio di supporto ambientale di valenza storica. Si prescrive di mantenere un'area ineditata per una profondità di 20 m sul lato ovest del piano.
C28	0,28	10	7.400 min. 30% St	0,3	Dovranno essere disposte delle alberature lungo il perimetro del PUA in adiacenza alla pista ciclabile.
C29	0,29	10	10.200 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 ciclopedonale con l'edificato a nord del piano.



ZTO	Ut (mq/mq)	H max (m)	S (mq)	K	Prescrizioni
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.

Modifiche legate allo stato di attuazione dei PUA e accoglimento manifestazioni di interesse per stralcio previsioni di espansione in zona Settecà.

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. ~~365/2023~~ 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.
 - **abitazioni per il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti nella misura massima di 120 mq di Su per lotto.**

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.
 - **abitazioni per il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti nella misura massima di 120 mq di Su per lotto.**

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.
- **abitazioni per il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti nella misura massima di 120 mq di Su per lotto.**

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.
- **abitazioni per il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti nella misura massima di 120 mq di Su per lotto.**

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:
 - i. il maggiore utilizzo del trasporto su ferro al fine di trasferirvi quote crescenti del trasporto su gomma;
 - ii. il recupero e il riutilizzo dell'energia termica;
 - iii. 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:
 - i. 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;
 - ii. 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;
 - iii. 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.
 - **abitazioni per il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti nella misura massima di 120 mq di Su per lotto.**

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.
 - **abitazioni per il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti nella misura massima di 120 mq di Su per lotto.**

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;
- **abitazioni per il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti nella misura massima di 120 mq di Su per lotto.**
- 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.
- **abitazioni per il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti nella misura massima di 120 mq di Su per lotto.**

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).

Modifiche richieste dal SUE – SUAP per omogeneità disciplina delle abitazioni per la sorveglianza

- 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 una Superficie coperta massima pari all'80% della Sf**, con la medesima destinazione e nel rispetto degli ~~altri~~ **parametri di distanza e altezza** stabiliti per ciascun ambito.

Modifiche legate all'accoglimento di manifestazione di interesse per esigenze produttive in zona industriale.

- 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 (**fatto salvo il parere favorevole di compatibilità espresso dal competente servizio ULSS, sono 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**);

Modifica richiesta dal SUE – SUAP.

- 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. **105/2015** ~~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.

È ammesso l'insediamento di attività di modeste dimensioni che svolgono le lavorazioni di cui sopra previo parere favorevole di compatibilità espresso da competente servizio ULSS.

Modifica richiesta dal SUE – SUAP.

- 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) 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;
 - 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~~ **per le sottostanti zone**, 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 rotonda 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 destinazioni d'uso commerciali:
- esercizi di vicinato;
 - media struttura di vendita.

L'edificabilità è ammessa nel limite massimo di U_f 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~~ **In parziale variazione delle norme del PUA è ammessa la destinazione direzionale. Qualora la destinazione direzionale determini un aumento del carico urbanistico, è prescritto l'adeguamento delle dotazioni di spazi pubblici nella misura di cui al comma 1. dell'art. 19.**

Modifica richiesta dal SUE – SUAP in riferimento allo stato di attuazione dei PUA, via Zamenhof e via Granatieri di Sardegna.

- 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 e altre attrezzature destinate ad attività sportive, motorie, riabilitative e simili, private e/o pubbliche, purchè non all'aperto;
 - attività per lo spettacolo, l'intrattenimento e per il ristoro.

L'edificazione 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.~~

Modifiche derivanti dall'attuazione dell'ex D7 (Amazon) e della decadenza dell'area di espansione ex D10.

- d. Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:
- medie strutture di vendita con Sv 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.

Art. 40 ZTO E – Zona rurale

1. Il territorio rurale come stabilito dal PAT, è suddiviso nelle seguenti sottozone omogenee:
 - a. Rurale periurbano intercluso;
 - b. Rurale periurbano aperto;
 - c. Rurale ambientale;
 - d. Rurale collinare;
 - e. Rurale agricolo.
2. L'unità di intervento urbanistico-edilizio a cui sono riferiti gli indici e le prescrizioni delle presenti norme, è costituita dall'azienda agricola singola o associata, composta da terreni in proprietà, in affitto o in possesso a vario titolo, purché sottoposti ad una gestione tecnico-economica unitaria.
3. Nel caso di terreni in affitto o in possesso a vario titolo, la disponibilità delle aree dovrà risultare da contratti registrati in data anteriore a quella della domanda edificatoria, dai quali sia possibile determinarne esplicitamente la durata, escludendo qualunque facoltà di recesso; in ogni caso tale durata non potrà risultare inferiore a dieci anni, dei quali almeno cinque non ancora trascorsi.
4. Ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono considerati agli eventuali fini edificatori le superfici dei terreni che hanno già poste in essere le relative colture.
5. Ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle presenti norme sono considerate anche le "fasce di rispetto" indicate dall'articolo 15 delle presenti NTO. Non concorrono le aree dissestate e non coltivabili, le superfici destinate, nelle previsioni di piano, ad attività estrattive e in genere a tutte le destinazioni diverse da quelle agricole, salvo che non vengano ripristinate le condizioni per l'uso agricolo.
6. La costruzione di nuovi ~~fabbricati~~ **edifici** nonché gli ampliamenti degli esistenti sono assoggettati alla disciplina dell'articolo 44 della LR 11/2004 e comunque nel rispetto dell'altezza massima di 9 m.



Dovranno essere realizzati nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente e della orografia, tenendo conto dei principi e delle tipologie aggregative preesistenti. Gli ampliamenti dovranno in ogni caso armonizzarsi con i fabbricati **gli edifici esistenti, con la possibilità di adottare forometrie, forme e materiali coerenti con le caratteristiche della costruzione da ampliare.**

In caso di costruzioni edificate a seguito di demolizioni, l'intervento dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti limiti di altezza:

- **7,50 m per nuove costruzioni;**
- **non superiore a quelle dell'edificio esistente a cui si riferisce l'ampliamento.**

È inoltre possibile a fronte della completa demolizione di costruzioni accessorie pertinenziali, non costituenti struttura agricola produttiva, per una volumetria massima di 150 mc, accorpate il volume all'edificio principale avente grado di protezione (r), nei limiti massimi previsti dall'art. 44 delle LR 11/2004.

Per gli edifici esistenti di cui ~~alle lettere g. e h.~~ **tutelati ai sensi** del comma 10. dell'art. 14, non funzionali alla conduzione di un fondo agricolo, **ai sensi dell'art. 41**, è ammessa la destinazione d'uso residenziale, **direzionale**, agrituristica e ~~direzionale~~ **turistico ricettiva, purchè gli interventi volti all'adeguamento dell'edificio alla diversa destinazione non risultino in contrasto con le specifiche disposizioni di tutela e senza i limiti di recupero delle volumetrie esistenti indicati per ogni singola sottozona agricola. La convenzione di cui al comma 5. dell'art. 41 specificherà che, fino alla variazione dello strumento urbanistico che modifichi le previsioni vigenti, non saranno consentite destinazioni diverse da quelle stabilite in convenzione e conterrà l'impegno per la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione integrative in riferimento alle specifiche attività ammesse.**

~~In caso di costruzioni edificate a seguito di demolizioni, l'intervento dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti limiti di altezza:~~

- ~~-7,50 m per nuove costruzioni;~~
- ~~-non superiore a quelle dell'edificio esistente a cui si riferisce l'ampliamento.~~

~~È inoltre possibile a fronte della completa demolizione di costruzioni accessorie pertinenziali, non costituenti struttura agricola produttiva, per una volumetria massima di 150 mc, accorpate il volume all'edificio principale avente grado di protezione (r), nei limiti massimi previsti dall'art. 44 delle LR 11/2004.~~

Modifica richiesta dal SUE – SUAP.

7. ~~L'utilizzo~~ **Il recupero** dei sottotetti ai fini abitativi **è consentito nei termini e con le modalità specificate all'art. 23.** ~~può comportare la creazione di una sola nuova unità immobiliare in aggiunta a quelle esistenti, fermo restando il limite massimo di 800 mc complessivi compreso l'esistente; per le nuove unità immobiliari ricavate ai sensi della LR 12/1999 è esclusa la possibilità di ampliamenti ai sensi LR 11/2004.~~
8. In tutte le zone agricole è vietata la tombinatura dei fossati, salvo che essa sia imposta da inderogabili esigenze igieniche o funzionali. È fatto divieto di:
 - a. apertura di discariche;
 - b. apertura di cave e riapertura di quelle inattive da oltre un anno;
 - c. raccolta, asportazione e danneggiamento della flora spontanea e delle singolarità geologiche e mineralogiche;
 - d. abbandono di rifiuti di qualsiasi natura;
 - e. realizzare movimenti di terreno e scavi che compromettano permanentemente il paesaggio e aumentino il rischio geologico e idrogeologico.

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



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

In tali aree sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla lettera d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e quanto previsto all'art. 44 della LR 11/2004. In caso di demolizione e ricostruzione il corpo di fabbrica ricostruito non può essere delocalizzato rispetto all'aggregato insediativo originario. Sono altresì consentiti interventi volti alla salvaguardia dell'integrità aziendale, con minime trasformazioni delle urbanizzazioni, potenziamento del patrimonio naturale vegetazionale, mediante anche coltivazioni a ridotta richiesta di input energetici.

Riorganizzazione del testo normativo dei successivi commi 18 e 19.

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

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

10. Devono essere ridotti i conflitti tra attività agricole e la tutela e conservazione di:
- risorse idriche;
 - ecosistemi naturali;
 - paesaggio storico.
11. Negli interventi pubblici e privati si dovranno osservare i seguenti criteri:
- debbono essere tutelate le sistemazioni idraulico-agrarie di collina e incentivate le fasce boscate o prative specie lungo i corsi d'acqua al fine di contenere l'apporto di prodotti chimici residui della produzione agricola;
 - si dovranno promuovere sperimentazioni che riguarderanno: la razionalizzazione del diserbo chimico o il ricorso a forme alternative di controllo delle malerbe; l'adozione di rotazioni e più in generale di tecniche produttive a basso impatto ambientale; le tecniche di lotta integrata in viticoltura;
 - sarà favorita la tutela e/o il ripristino delle piantate di viti con palificazione in legno; devono essere individuati e salvaguardati, altresì, i grandi alberi isolati;
 - con riferimento ad un congruo intorno, dovrà essere tutelato il paesaggio agrario e rurale in cui sono inseriti gli edifici di interesse storico-architettonico ed ambientale **di cui al comma 10. dell'art. 14;**
 - gli interventi su complessi e borghi rurali, complessi di archeologia agro-industriale, eventuali mulini, portali, ecc., dovranno concorrere a conservare e valorizzare il quadro paesaggistico.
12. Il Comune può ingiungere ai proprietari la rimozione di elementi o sistemazioni improprie non più in uso e che abbiano particolarmente impatto visivo. È altresì possibile prescrivere ai proprietari gli opportuni interventi per occultare, con barriere vegetali e/o altre opere, particolari elementi di disturbo dell'assetto paesaggistico.
13. In ciascuna delle sottozone omogenee in cui è suddiviso il territorio rurale la trasformazione degli annessi rustici non più funzionali ~~all'attività agricola~~ **al fondo**, specificatamente individuati dal PI, è regolata dalla stipula di una convenzione sottoscritta prima del rilascio del titolo abilitativo, sulla base di apposito schema approvato dall'organo competente. La convenzione specificherà che fino a variazione dello strumento urbanistico che modifichi le previsioni vigenti non saranno consentite destinazioni diverse da quelle stabilite in convenzione e conterrà l'impegno per la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione integrative in riferimento alle specifiche attività ammesse.
14. Gli interventi ammessi ai successivi commi, in quanto attinenti al sistema agricolo, non modificano la zonizzazione agricola e funzionali alla riduzione dell'edificato già destinato ad annessi rurali non più funzionali, **e** non vanno conteggiati ai fini del dimensionamento del piano ~~e non determinano consumi di SAU.~~



15. Gli edifici ~~interventi~~ di nuova costruzione, **ampliamento e recupero** ~~e gli ampliamenti~~ dovranno rispettare caratteri tipologici e costruttivi propri del patrimonio edilizio rurale esistente **e dovranno conformarsi alle specifiche prescrizioni e disposizioni** ~~con le caratteristiche prescrittive del~~ **Prontuario dell'Elaborato 7 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.**

16. Le aree classificate come Periurbano intercluso sono aree in cui la funzione di transizione tra il tessuto consolidato e le aree agricole si concretizza integrando e completando i fabbisogni ricreativi. In tali aree sono ammesse le attività per il ristoro, la ricreazione e lo sport, piccole attività commerciali di vicinato e artigianato di servizio. Qualora venga accertata la non funzionalità degli annessi rurali per l'attività agricola, specificatamente individuati dal PI **ovvero con le modalità di cui all'art. 41**, per il riutilizzo degli ~~annessi dismessi~~ **stessi** si applica la seguente disciplina:

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

Volumetrie degli annessi non più funzionali	Volumetrie ammesse per destinazione		
	Abitativa	Ricettiva Ristoro e	Ricreativa e sportiva
Fino a 1.000 mc	fino al 100% del volume esistente	fino al 100% del volume esistente	fino al 100% del volume esistente
Da 1.001 a 5.000 mc	1.200 mc	1.300 mc	1.400 mc
Oltre 5.000 mc	1.300 mc	1.400 mc	1.500 mc

- b. in caso di destinazioni miste, la volumetria massima consentita è quella riferita alla destinazione che interessi almeno il 51% della nuova volumetria;
- c. obbligo di demolizione della volumetria eccedente al riuso e ripristino ambientale del sito;
- d. obbligo stipula di convenzione con cui il proprietario e **gli** aventi causa si impegnano a non modificare le destinazioni d'uso autorizzate e, in caso di funzioni ricreative e sportive, a consentire la fruizione delle strutture alla generalità del pubblico; le destinazioni potranno essere modificate solo in destinazione residenziale non prima di 10 anni dall'agibilità del primo intervento;
- e. obbligo di registrazione e trascrizione del vincolo volumetrico e di destinazione che potrà essere eliminato solo in applicazione di eventuale variante urbanistica che consenta la realizzazione delle volumetrie assentite;
- f. in caso di utilizzo per funzioni ricreative e sportive potranno essere realizzate strutture all'aria aperta, prive di coperture e volumetrie, anche accessorie, nel limite massimo di sedime pari **a non più** ~~al massimo~~ di 20 volte la Superficie utile dell'edificio;
- g. le superfici a parcheggio dovranno essere dimensionate in analogia ad analoghe strutture e dovranno essere realizzate in applicazione del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale di cui all'art. 9 delle presenti NTO;
- h. dovranno essere attuate le misure per la formazione della rete ecologica;
- i. dovranno essere adeguate le infrastrutture per l'accessibilità e, in particolare, quelle ciclabili e pedonali;
- j. ove si consenta alla realizzazione di opere idrauliche atte alla realizzazione senza indennizzo di bacini di laminazione delle acque per una superficie pari a 200 volte la Superficie utile dell'edificio, e comunque per un minimo di 5.000 mq, l'incremento di cui alla tabella verrà raddoppiato.

17. Le aree classificate come Periurbano aperto sono aree che, per collocazione e assetto funzionale e insediativo caratterizzato da una significativa presenza residenziale priva di connessioni con le attività agricole, richiedono la definizione di specifiche misure per migliorare la qualità abitativa e infrastrutturale. In queste aree sono ammesse le attività agricole e quelle integrative e/o complementari, interventi di adeguamento delle urbanizzazioni, interventi di ristrutturazione volti alla ricomposizione dell'assetto insediativo. Qualora venga accertata la non funzionalità degli annessi rurali per l'attività agricola, specificatamente individuati dal PI **ovvero con le modalità di cui all'art. 41**, per il riutilizzo degli ~~annessi dismessi~~ **stessi** si applica la seguente disciplina:

- a. per gli annessi esistenti non più funzionali sino a 1.000 mc di volumetria esistente sono ammesse le destinazioni di cui alla tabella che segue. Per quelli di volumetria compresa tra 1.001 mc e 5.000 mc e per quelli di volumetria superiore ai 5.000 mc è ammesso il cambio



d'uso per volumetrie massime, variabili a seconda delle destinazioni d'uso come indicate nella tabella che segue:

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

- b. in caso di destinazioni miste, la volumetria massima consentita è quella riferita alla destinazione che interessi almeno il 51% della nuova volumetria;
- c. obbligo di demolizione della volumetria eccedente al riuso e ripristino ambientale del sito **a esclusione degli edifici tutelati ai sensi dell'art. 14**;
- d. obbligo stipula di convenzione con cui il proprietario e **gli** aventi causa si impegnano a non modificare le destinazioni d'uso autorizzate; le destinazioni potranno essere modificate solo in destinazione residenziale non prima di 10 anni dall'agibilità del primo intervento;
- e. obbligo di registrazione e trascrizione del vincolo volumetrico e di destinazione che potrà essere eliminato solo in applicazione di eventuale variante urbanistica che consenta la realizzazione delle volumetrie assentite;
- f. le superfici a parcheggio dovranno essere dimensionate in analogia ad analoghe strutture e dovranno essere realizzate in applicazione del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale di cui all'art. 9 delle presenti NTO;
- g. dovranno essere attuate le misure per la formazione della rete ecologica anche allo scopo di ridurre la frammentazione ambientale e percettiva e per avviare un processo di riqualificazione;
- h. dovranno essere adeguate le infrastrutture per l'accessibilità e, in particolare, quelle ippiche, ciclabili e pedonali;
- i. ove si consenta alla realizzazione di opere idrauliche atte alla realizzazione senza indennizzo di bacini di laminazione delle acque per una superficie pari a 200 volte la Superficie utile dell'edificio, e comunque per un minimo di 5.000 mq, l'incremento di cui alla tabella verrà raddoppiato.
18. Le aree classificate come Rurale ambientale sono aree che, per il loro assetto geomorfologico e ambientale, rivestono una rilevante funzione di riequilibrio ecologico e paesaggistico, funzionale al potenziamento dell'armatura ambientale. ~~In tali aree sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente volte alla salvaguardata dell'integrità aziendale, con minime trasformazioni delle urbanizzazioni, potenziamento del patrimonio naturale vegetazionale, mediante anche coltivazioni a ridotta richiesta di input energetici.~~ Qualora venga accertata la non funzionalità degli annessi rurali per l'attività agricola, specificatamente individuati dal PI **ovvero con le modalità di cui all'art. 41**, per il riutilizzo degli annessi ~~dismessi~~ **stessi** si applica la seguente disciplina:
- a. per gli annessi esistenti non più funzionali sino a 1.000 mc di volumetria esistente sono ammesse le destinazioni di cui alla tabella che segue. Per quelli di volumetria compresa tra 1.001 mc e 5.000 mc e per quelli di volumetria superiore ai 5.000 mc è ammesso il cambio d'uso per volumetrie massime, variabili a seconda delle destinazioni d'uso come indicate nella tabella che segue:

Volumetrie degli annessi non più funzionali	Volumetrie ammesse per destinazione	
	Abitativa	Ricettiva e r Ristoro
Fino a 1.000 mc	fino al 100% del volume esistente	fino al 100% del volume esistente
Da 1.001 a 5.000 mc	1.200 mc	1.300 mc
Oltre 5.000 mc	1.300 mc	1.400 mc

- b. in caso di destinazioni miste, la volumetria massima consentita è quella riferita alla destinazione che interessi almeno il 51% della nuova volumetria;
- c. obbligo di demolizione della volumetria eccedente al riuso e ripristino ambientale del sito;
- d. obbligo stipula di convenzione con cui il proprietario e **gli** aventi causa si impegnano a non modificare le destinazioni d'uso autorizzate; le destinazioni potranno essere modificate solo in destinazione residenziale non prima di 10 anni dall'agibilità del primo intervento;



- e. obbligo di registrazione e trascrizione del vincolo volumetrico e di destinazione che potrà essere eliminato solo in applicazione di eventuale variante urbanistica che consenta la realizzazione delle volumetrie assentite;
- f. le superfici a parcheggio dovranno essere dimensionate in analogia ad analoghe strutture e dovranno essere realizzate in applicazione del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale di cui all'art. 9 delle presenti NTO;
- g. dovranno essere attuate le misure per la formazione della rete ecologica;
- h. dovranno essere adeguate le infrastrutture per l'accessibilità e, in particolare, quelle ciclabili e pedonali;
- i. ove si consenta alla realizzazione di opere idrauliche atte alla realizzazione senza indennizzo di bacini di laminazione delle acque per una superficie pari a 200 volte la Superficie utile dell'edificio, e comunque per un minimo di 5.000 mq, o di interventi estesi a tutto il sistema idrografico per la realizzazione della rete ecologica, l'incremento di cui alla tabella verrà raddoppiato.

19. Le aree classificate come Rurale collinare sono aree che, per il loro assetto geomorfologico e ambientale, rivestono una rilevante funzione di riequilibrio ambientale e paesaggistico. ~~In tali zone sono ammessi esclusivamente interventi sul patrimonio immobiliare esistente, restauro ambientale del patrimonio naturale vegetazionale, sistemazione e manutenzione delle colture tradizionali.~~ Qualora venga accertata la non funzionalità degli annessi rurali per l'attività agricola, specificatamente individuati dal PI, per il riutilizzo degli annessi dismessi si applica la seguente disciplina:

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

Volumetrie degli annessi non più funzionali	Volumetrie ammesse per destinazione	
	Abitativa	Ricettiva e Ristoro
Fino a 1.000 mc	fino al 100% del volume esistente	fino al 100% del volume esistente
Da 1.001 a 5.000 mc	1.200 mc	1.300 mc
Oltre 5.000 mc	1.300 mc	1.400 mc

- b. in caso di destinazioni miste, la volumetria massima consentita è quella riferita alla destinazione che interessi almeno il 51% della nuova volumetria;
- c. obbligo di demolizione della volumetria eccedente al riuso e ripristino ambientale del sito;
- d. obbligo stipula di convenzione con cui il proprietario e **gli** aventi causa si impegnano a non modificare le destinazioni d'uso autorizzate; le destinazioni potranno essere modificate solo in destinazione residenziale non prima di 10 anni dall'agibilità del primo intervento;
- e. obbligo di registrazione e trascrizione del vincolo volumetrico e di destinazione che potrà essere eliminato solo in applicazione di eventuale variante urbanistica che consenta la realizzazione delle volumetrie assentite;
- f. in caso di utilizzo per funzioni di ristoro le superfici a parcheggio dovranno essere dimensionate in analogia ad analoghe strutture e dovranno essere realizzate in applicazione del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale di cui all'art. 9 delle presenti NTO;
- g. dovranno essere attuate le misure per la formazione della rete ecologica;
- h. dovranno essere adeguate le infrastrutture per l'accessibilità e, in particolare, quelle ciclabili e pedonali;
- i. ove si preveda la realizzazione di interventi di riqualificazione per la realizzazione della rete ecologica, estesi a tutto il sistema idrografico presente nella proprietà e alle parti non coltivate, l'incremento di cui alla tabella verrà raddoppiato.

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

- realizzazione, adeguamento o trasformazione delle strutture agricolo-produttive;
- la realizzazione di impianti e di reti tecnologiche;
- interventi di realizzazione di impianti di produzione di energia anche connessa all'attività agricolo-zootecnica;



- realizzazione o miglioramento di servizi e infrastrutture volte allo sviluppo agrituristico;

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

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

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

- in caso di destinazioni miste, la volumetria massima consentita è quella riferita alla destinazione che interessi almeno il 51% della nuova volumetria;
- obbligo di demolizione della volumetria eccedente al riuso e ripristino ambientale del sito;
- obbligo stipula di convenzione con cui il proprietario e **gli** aventi causa si impegnano a non modificare le destinazioni d'uso autorizzate; le destinazioni potranno essere modificate solo in destinazione residenziale non prima di 10 anni dall'agibilità del primo intervento;
- obbligo di registrazione e trascrizione del vincolo volumetrico e di destinazione che potrà essere eliminato solo in applicazione di eventuale variante urbanistica che consenta la realizzazione delle volumetrie assentite;
- in caso di utilizzo per funzioni di ristoro le superfici a parcheggio dovranno essere dimensionate in analogia ad analoghe strutture e dovranno essere realizzate in applicazione del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale di cui all'art. 9 delle presenti NTO;
- dovranno essere attuate le misure per la formazione della rete ecologica;
- dovranno essere adeguate le infrastrutture per l'accessibilità e, in particolare, quelle ciclabili e pedonali;
- ove si preveda la realizzazione di interventi di riqualificazione per la realizzazione della rete ecologica, estesi a tutto il sistema idrografico presente nella proprietà e alle parti non coltivate, l'incremento di cui alla tabella verrà raddoppiato.

Sono inoltre ammesse:

- attività di promozione e pubblicizzazione delle iniziative agrituristiche;
- realizzazione e promozione di itinerari agrituristiche;
- iniziative di valorizzazione dell'ambiente rurale;
- iniziative di promozione e valorizzazione dei prodotti tipici.

- Gli interventi dovranno essere realizzati perseguendo i seguenti obiettivi generali:

- minima diffusione edilizia compatibilmente con la morfologia;
- minimizzare il consumo del suolo;
- compatibilità tra destinazioni esistenti e future nel rispetto della normativa vigente;

Tali interventi potranno essere realizzati anche tramite accorpamento a condizione che i nuovi volumi vengano inseriti in maniera organica nel tessuto edilizio di cui fanno parte.

Detti obiettivi saranno valutati in sede di istruttoria dell'istanza edilizia di ogni progetto. ~~La Giunta comunale, preso atto del conseguimento degli obiettivi di cui sopra approva lo schema di convenzione per il successivo rilascio del titolo edilizio del progetto.~~

- Le aree individuate con apposita grafia nell'Elaborato 3 – Zonizzazione, ai sensi dell'art. 7 della LR 4/2015, sono inedificabili e non sono ammesse nuove costruzioni, il suolo deve rimanere permeabile salvo gli interventi di pubblico interesse.

Tali aree non possono generare Credito Edilizio di cui all'art. 12 delle NTO.

Sugli edifici esistenti insistenti su tali aree sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Modifiche richieste dal SUE – SUAP.



Art. 41 Modalità per l'individuazione degli annessi rustici non più funzionali al fondo

1. Sono definite "costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola", le costruzioni legittimamente edificate in funzione dell'attività agricola in virtù delle previgenti disposizioni in materia di edificabilità delle zone agricole, che presentano i seguenti requisiti:
 - ~~a.~~ ~~al 24/10/2012 data di adozione del PI erano già afferenti al fondo o all'azienda cui appartengono;~~
 - ~~b.~~**a.** successivamente al 24/10/2012 data di adozione del **primo** PI non sono stati oggetto di frazionamenti **della proprietà** rispetto al fondo cui sono collegati;
 - ~~c.~~**b.** hanno perduto un nesso funzionale concreto ed attuale con le esigenze dell'azienda agricola.
2. I requisiti di non funzionalità di cui alla lett. ~~e~~**b.** del comma 1. sono certificati mediante una perizia tecnico-agronomica, asseverata da un professionista abilitato, redatta secondo i criteri previsti dall'atto di indirizzo approvato dalla Giunta regionale ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera d) della LR 11/2004 e dell'art. 2135 del Codice Civile, nella quale, previo sopralluogo, il perito accerti, anche in fatto, che la costruzione non è più utilizzata per le esigenze di un'azienda agricola e indichi:
 - a. Generalità
 - dati proprietario/i (richiedente/i);
 - ubicazione: planimetria catastale con evidenziazione dei terreni dell'azienda e rispondenza requisito "fondo rustico", in scala 1:2000.
 - b. Descrizione azienda
 - riparto reale della superficie (prato, seminativo, vigneti, tare, ecc.);
 - indirizzo produttivo (viticolo, zootecnico da latte, da carne, estensivo, cerealicolo, ecc.);
 - parco macchine-attrezzi esistenti in azienda;
 - sintetica, ma esauriente "storia" dell'azienda agricola a partire dal 24/03/2006 (cessione di terreni in affitto, vendita di terreni, cambio d'indirizzo produttivo, variazione nel numero degli addetti, disinvestimenti effettuati, altri cambiamenti sostanziali che spieghino il motivo dell'attuale situazione e della richiesta).
 - c. Fabbricati aziendali attuali
 - descrizione con: planimetria indicante gli edifici, interessante anche un congruo intorno, in scala 1:500;
 - per ciascun fabbricato rurale o parte: utilizzo attuale, superficie coperta e volume;
 - estremi delle concessioni edilizie o condoni ottenuti;
 - documentazione fotografica esauriente: minimo 5 foto a colori in formato 13x18 (inquadramento generale panoramico del complesso e quattro sui lati dell'edificio).
3. Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, non regolarmente assentito.
4. Per ottenere il riconoscimento da parte del Comune di "costruzione non più funzionale alle esigenze dell'azienda agricola" l'avente titolo sull'immobile deve presentare istanza di validazione della proposta di riconoscimento ~~su modello pubblicato sul sito web del Comune~~ cui va allegata la documentazione comprovante i requisiti di cui ai commi 1. e 2.
5. La validazione dell'istanza di cui sopra da parte del competente Dirigente comunale avviene con specifico provvedimento in esito all'istruttoria per il rilascio del titolo abilitativo richiesto previa stipula di convenzione.
6. Ad avvenuto rilascio del titolo abilitativo il provvedimento di validazione è trasmesso, con modalità informatiche, al responsabile del SIT per l'aggiornamento del quadro conoscitivo e delle informazioni cartografiche e territoriali e per la pubblicazione sul sito internet del Comune.
7. Per gli annessi rustici non più funzionali al fondo sono ammessi i cambi d'uso nei limiti e con le destinazioni previsti per la zona, ~~diverse dalle ZTO B ed E~~, in cui ricadono **fatte salve le tutele di cui all'art. 14**. La Superficie utile degli annessi rustici non più funzionali, qualora ricadente in zone di completamento può essere oggetto di recupero anche se eccedente l'indice fondiario, se ricadente in zona di espansione deve essere contenuta entro la Superficie utile massima ammessa dall'indice territoriale della zona.

Modifiche richieste dal SUE – SUAP.

Art. 42 Attività agrituristiche



1. L'apertura di attività agrituristiche o il proseguimento di esercizio di quelle esistenti è regolato dalle vigenti normative regionali in materia.
2. L'autorizzazione a costituire agricompletti aggregati alle aziende è subordinata al rispetto delle disposizioni di legge e regolamentari ed alla predisposizione di idonei impianti di raccolta e trattazione degli effluenti solidi e liquidi, tali da escludere ogni inquinamento delle acque superficiali e profonde.
3. I progetti di organizzazione e di attrezzatura degli spazi destinati all'agricomplettaggio devono essere predisposti e valutati con particolare attenzione all'impatto sul paesaggio, con riferimento agli insediamenti ed allo spazio rurale.

Art. 43 Interventi pubblici e di interesse pubblico nella zona agricola

1. Nella zona agricola sono sempre ammessi gli interventi pubblici, approvati secondo le vigenti disposizioni in materia di opere ed impianti pubblici o di pubblico interesse, purché non in contrasto con gli obiettivi fissati dai piani di livello superiore e dal PRC per i singoli ambiti interessati.
2. Sono sempre ammesse le opere di regimazione idraulica e irrigue nonché quelle necessarie per la tutela della pubblica incolumità e gli impianti per la gestione di servizi pubblici e di pubblica utilità, non collocabili in specifiche zone ad essi destinate dal PI, purché i relativi progetti siano corredati da studi specifici che dimostrino l'adozione delle migliori soluzioni tecniche disponibili:
 - a. per minimizzare l'impatto ambientale e paesaggistico;
 - b. per tutelare l'integrità del territorio agricolo;
 - c. per tutelare la funzionalità delle aziende agricole.

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

1. Le zone per i servizi e le attrezzature di interesse generale indicate nell'Elaborato 3 – Zonizzazione, sono destinate alla realizzazione di opere e di servizi pubblici o di pubblico interesse e sono così articolate:
 - a. Fa - Zona per l'istruzione;
 - b. Fb - Zona per attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune;
 - c. Fc - Zona per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
 - d. Fd - Zona per servizi a supporto della viabilità.
2. Salvo diverse disposizioni di norme speciali o settoriali, i servizi di cui al precedente comma, concorrono al soddisfacimento degli standard quantitativi di urbanizzazione previsti dalle vigenti disposizioni e dalle presenti norme.
3. Il PI individua inoltre Ambiti a Parco e Zone di riqualificazione e miglioramento ambientale che concorrono alla qualità urbana ed ecologico-ambientale del territorio. Essi partecipano alla dotazione generale ed al miglioramento dell'indice di qualità complessivo della città pubblica, fermo restando la non computabilità negli standard quantitativi di legge.
4. Le destinazioni riportate nell'Elaborato 3 – Zonizzazione hanno carattere orientativo; l'effettiva destinazione dell'area, nell'ambito degli usi consentiti, sarà puntualmente definita dall'Amministrazione, con le opportune deliberazioni, in sede di approvazione dei singoli progetti di intervento.
5. Gli interventi possono essere attuati da enti pubblici o da privati; ~~nel secondo~~ **Nel caso di attuazione da parte dei privati**, l'intervento deve essere disciplinato da apposita convenzione urbanistica con il Comune e con le eventuali ulteriori Amministrazioni competenti, i cui contenuti assicurino:
 - a. la sostenibilità economica dell'intervento e dell'esercizio in regime di libero mercato, salvaguardando l'accessibilità e la funzione sociale;
 - b. lo svolgimento delle funzioni di interesse generale previste dal PI;
 - c. la possibilità del Comune di svolgere il necessario controllo preventivo e successivo sul rispetto delle finalità pubblicistiche e l'accessibilità sociale dei servizi.

Non risulta necessaria la stipula di nuova convenzione o la modifica dei contenuti della convenzione in essere in caso di interventi effettuati da privati su ZTO F classificate come esistenti e già attuate purché rispettino i seguenti requisiti:

- risultino necessari a garantire l'adeguamento e la funzionalità delle attività ivi presenti;
- rientrino nel limite del 10% della Su esistente alla data del 24/10/2012 di adozione del primo PI.



Per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse gli interventi possono essere realizzati anche in deroga alle distanze dalle strade.

Modifica richiesta dal SUE – SUAP.

6. Le aree classificate come Zona per l'istruzione (Fa) sono destinate ad asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo e scuole medie superiori ed altre, esistenti e di nuovo impianto. Per le nuove costruzioni si applica il Rapporto di copertura massimo pari a 40%. Nei complessi scolastici dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare, separate dagli spazi pedonali.
- I parcheggi pubblici delle aree per l'istruzione di tipo prescolastico e scolastico dell'obbligo sono previsti nella misura minima di 4 posti auto per classe.
- Per le aree per l'istruzione superiore nella misura minima di 8 posti auto per classe.
- In apposito sito dovranno altresì prevedersi, per l'istruzione dell'obbligo e superiore, spazi attrezzati per la sosta di biciclette e motocicli nella misura di 2 ogni 5 studenti.
- L'area Fa "ex Caserma Borghesi" di Borgo Casale è destinata al sistema educativo di diverso ordine e grado e all'implementazione dei servizi all'Università di Vicenza, gli interventi si attuano con i parametri e nei limiti riportati di seguito.
- Sono consentiti interventi di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione nel rispetto del rapporto di copertura massimo complessivo pari al 60% del lotto. Gli spazi per l'attività motoria e sportiva complementari potranno essere ricavati sulla sommità degli edifici purché attrezzati con zone d'ombra e protetti con parapetti alti almeno 1,50 m per evitare scavalcamenti. La dotazione a parcheggio esclusivo è stabilita nella misura di 1 mq ogni 5 mq di Su. La superficie dovrà essere reperita con almeno il 50% di parcheggio effettivo al netto dell'area di manovra. Il 20% minimo della superficie a parcheggio deve essere ricavata all'interno del lotto. La restante quota deve essere reperita a non più di 500 metri in linea d'aria dal plesso scolastico; in alternativa, deve essere previsto un servizio di trasporto scolastico, le cui modalità di fruizione saranno definite dalla convenzione di cui al comma 5.
7. Le aree classificate come Zona per attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune (Fb) comprendono le aree e gli edifici destinati ad attrezzature pubbliche amministrative, culturali, sociali, associative, ricreative e per campeggi, residenziali di tipo sociale (ERP, social housing, ecc.), religiose, ospedaliere e sanitarie, cimiteriali, di pubblica sicurezza e vigilanza, nonché quelle destinate agli impianti tecnici e tecnologici.
- L'attuazione degli interventi di cui al presente comma può essere subordinata alla formazione di un PUA, salvo specifiche procedure semplificate previste da Leggi Regionali e Statali disciplinanti gli interventi pubblici e/o di interesse generale e comune.
- All'interno di tali zone è consentita la realizzazione, anche su parte dell'ambito, di servizi e strutture di accoglienza sociale, come previsto dall'art. 57 del PAT. Detti servizi e strutture dovranno essere allacciate ai servizi pubblici, dotati di idonee aree di sosta recintate e dotati delle opere complementari, igieniche e tecnologiche necessarie in riferimento alla dimensione e alla capacità di accoglienza di ciascuna area attrezzata. È consentita la costruzione di un edificio di uso comune la cui Superficie utile sarà determinata in sede di redazione del progetto dell'opera. Per quanto non indicato nella presente disposizione, si farà riferimento al Prontuario di cui all'art. 9.
- Per le nuove costruzioni si applica il Rapporto di copertura massimo pari a 40%.
- A servizio delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella di cicli e motocicli nella misura di legge per ciascuna delle destinazioni.
- Nelle zone Fb sono comprese anche le aree destinate alle attrezzature militari, su cui grava la servitù militare. In tali zone è consentita esclusivamente la realizzazione di edifici ed attrezzature connesse all'attività militare in osservanza alle norme speciali di settore.
- Il progetto di intervento potrà prevedere limitate quote di attività commerciali a supporto delle funzioni di cui sopra, in caso di intervento di iniziativa privata lo stesso è assoggettato a convenzionamento.
- L'area Fb di via della Rotonda è destinata a centro diurno per disabili e per le sedi dei centri culturali e ricreativi rivolti alle attività per i disabili.
- In essa sono ammessi interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c), d), comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 e tutti gli interventi necessari a garantire il miglioramento dell'accessibilità. Dovrà essere garantita una permeabilità delle aree scoperte con un minimo



del 75% con terreno vegetale e mantenuto piantumato con specie autoctone, che potrà essere ridotta per motivate esigenze di accessibilità.

- Le aree Fb in località Laghetto di proprietà IPAB sono destinate a residenze assistenziali ed altri servizi e attività di carattere sociale e sanitario, con natura di urbanizzazione secondaria, e abitazioni.

Il PI si attua applicando gli indici e le indicazioni contenute nella scheda grafica di cui all'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche e le seguenti prescrizioni:

I progetti dovranno essere sviluppati perseguendo il contenimento dell'impatto urbanistico ed edilizio anche con l'adozione di tecniche costruttive, tecnologiche e materiali che riducano il fabbisogno energetico.

I progetti delle costruzioni e delle opere accessorie e complementari dovranno determinare, mediante una adeguata dislocazione delle costruzioni e delle relative finiture esterne, il corretto inserimento nel paesaggio. L'intrinseca riduzione dell'impatto paesaggistico ottenuto con le scelte progettuali dovrà essere perseguita anche mediante specifici interventi di integrazione delle costruzioni nel contesto mediante l'utilizzo di materiali, scelte cromatiche, composizione architettonica dei volumi.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella sistemazione delle aree verdi che dovranno essere costituite prevalentemente da essenze arboree autoctone preservando, per quanto possibile le strutture arboree ed arbusti esistenti e garantendo la fruizione pubblica.

Dovranno essere ridotte al minimo le superfici impermeabilizzate all'interno dell'area, compatibilmente con l'esigenza di garantire la fruizione da parte di persone con ridotta o nulla capacità motoria, per gli spazi a parcheggio sarà necessario l'utilizzo di materiali drenanti.

Le aree, al fine di dare attuazione all'indicazione del PAT relativamente ai corridoi ecologici, dovranno essere permeabili alla piccola fauna locale e le recinzioni artificiali, da contenere nello sviluppo perimetrale e nell'altezza al minimo funzionale per garantire il controllo dell'accesso dell'area pertinenziale, dovranno essere realizzate con materiali idonei al contesto ambientale del sito e comunque integrate nell'apparato vegetazionale mediante la formazione di siepi o macchie arbustive.

- Nell'area Fb di progetto di strada di Gogna sono consentiti interventi per la realizzazione di strutture e volumetrie, non destinate al pernottamento di persone, strettamente a servizio dell'attività di cura e ricovero dei randagi. Le opere previste devono mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica e migliorarle, agevolare e comunque non impedire il normale deflusso delle acque. Sono vietati i locali interrati o seminterrati.

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

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

a. Gli obiettivi di portata generale sono:

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



- vi. logistica inerente alle attività del Mercato Ortofrutticolo (city logistic integrata con il mercato) e area ricicleria/rifiuti in zona ben separata e mitigata con opportuni accorgimenti allo scopo di attenuare l'impatto ambientale e visivo;
 - vii. show room, mostre del prodotto vicentino;
 - viii. eventi (es: ecoeventi, fiera e eventi provinciali, ecc.);
 - ix. ricreativa e aperta ad uso del quartiere opportunamente attrezzata.
- b. La redazione del PUA è assoggettata ai seguenti parametri:
- destinazioni prevalenti: commerciale all'ingrosso vincolata a mercato ortofrutticolo all'ingrosso ed attività a servizio di detta struttura sia per funzioni pubbliche che private (quali ad es. logistica, laboratori di analisi delle merci e prodotti alimentari, mercato di prodotti a Km. zero e mercati di prodotti freschi stagionali, ecc.) e comunque tutte le attività di vendita e di servizio al centro agroalimentare;
 - destinazione commerciale per vendita al dettaglio nel rispetto della LR 50/2012 sino ad un massimo del 50% della Superficie utile;
 - destinazioni secondarie: logistica (solamente per la quota destinata alla società mista pubblica-privata "Veloce"), artigianale, direzionale, esercizi per la somministrazione al pubblico di bevande ed alimenti, servizi postali e sportelli bancari sino ad un massimo del 30% della Superficie utile;
 - sarà possibile realizzare residenza a servizio di eventuali custodi o dipendenti delle strutture attivate nel centro agroalimentare sino ad un massimo di complessivi 500 mq di Superficie utile, ciascun alloggio avrà una Su massima di 150 mq comprensiva di locali accessori.
- c. Indici e parametri urbanistici-edilizi:
- altezza massima degli edifici 18 m;
 - distanza minima dai confini 5 m e comunque non inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato;
 - indice di copertura massimo il 60% della superficie territoriale dell'ambito;
 - gli standard a parcheggio potranno essere assolti anche mediante la realizzazione di parcheggi interrati;
 - distanza tra edifici 10 m;
 - distanza dalle strade 10 m;
 - distanze diverse potranno essere determinate in caso di PUA con previsione planivolumetrica.
- d. Fino all'entrata in vigore del PUA sono comunque consentiti gli interventi di ~~manutenzione e di ristrutturazione edilizia~~ **cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d), del DPR 380/2001.**

Modifica d'ufficio.

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

Riferimenti superati.

10. La rimanente parte sarà oggetto di specifica progettazione di opera pubblica, finalizzata all'inserimento di:
- edifici di interesse comune, destinati ad attrezzature pubbliche amministrative, culturali, sociali, associative, residenziali di tipo sociale, sanitarie, impianti tecnologici;
 - parco urbano;
 - parcheggi.
- La progettazione degli edifici, del parco urbano e dei percorsi pedonali e/o ciclopedonali dovrà tener conto dell'impianto urbano previsto nei progetti esecutivi già approvati ~~sopra richiamati~~. La progettazione dovrà inoltre garantire l'accessibilità da Via Mentana al lato sud della stazione di smistamento energia.
- L'accessibilità ai nuovi edifici potrà essere sviluppata anche su livelli altimetricamente differenziati.



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

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

11. Le aree classificate come Zona per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (Fc) comprendono le aree destinate a verde pubblico o di uso pubblico (parchi, giardini pubblici, aree gioco per i bambini ecc.) e aree destinate ad impianti sportivi di base.

- a. Nelle aree destinate a verde pubblico è prescritta la sistemazione a verde, a spazi di sosta e di gioco.
- b. Sono ammessi gli interventi necessari per la difesa del suolo e per il mantenimento, il potenziamento e la formazione delle sistemazioni a verde. Sono ammesse altresì la realizzazione di percorsi pedonali, nonché di attrezzature ginniche, l'edificazione di piccoli fabbricati per la fruizione e la manutenzione del verde, di chioschi o attrezzature precarie per il ristoro, di servizi igienici. Tali costruzioni potranno avere un'altezza massima di 3,50 m e un indice pari a 0,005 mq/mq e comunque con un massimo edificabile di Superficie utile di 50 mq.
- c. Dovrà in ogni caso essere tutelata la crescita e lo sviluppo delle specie arboree tipiche della zona.
- d. Negli impianti sportivi esistenti sono possibili tutti gli interventi di miglioramento delle attuali strutture e interventi di ampliamento nella misura massima del 20% della Superficie utile esistente, sono inoltre ammesse limitate quantità di Superficie utile per esercizi pubblici, previo apposito convenzionamento.
- e. Per gli impianti sportivi di progetto è possibile la realizzazione di nuove costruzioni per l'attività sportiva al coperto, immerse nel verde, che devono occupare al massimo il 50% dell'area.

La Zona Fc di Gogna dell'ex Colonia Bedin Aldighieri è destinata a verde naturale ed attrezzato per lo svago e il tempo libero. È ammesso il recupero degli edifici esistenti e la realizzazione di strutture e impianti pubblici o di interesse pubblico a servizio dell'area. Sono consentite attività di ristorazione e commerciali legate alla fruizione del parco.

I materiali da impiegare nelle varie opere sono quelli tipici dei luoghi e gli interventi tali da non alterare l'ambiente.

È consentita la realizzazione della viabilità di accesso all'area, nonché la sistemazione e il completamento dei collegamenti.

12. Le aree classificate come Zona per servizi a supporto della viabilità (Fd) comprendono le aree destinate a servizi a supporto della viabilità quali: parcheggi, stazioni di rifornimento carburanti, officine, autolavaggi, noleggio veicoli e complementari a servizio della persona come attività turistico ricettivo, esercizi di vicinato, edicole e pubblici esercizi.

- a. Le attività a servizio della persona non potranno eccedere il 20% della superficie a servizi e potranno essere attuate solo a complemento delle attrezzature di interesse pubblico.
- b. La sistemazione delle aree a parcheggio dev'essere particolarmente curata: le aree con estensione superiore a 300 mq dovranno essere opportunamente piantumate con essenze arboree di alto fusto tipiche della flora locale nella misura di una pianta ogni tre posti macchina.
- c. Per gli edifici esistenti, sono confermate le destinazioni d'uso e le attività attuali. Sono ammessi gli interventi edilizi fino alla lett. d) comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001, salvo quanto già diversamente autorizzato o convenzionato al momento dell'approvazione del PI.

13. Le aree classificate come Zona di riqualificazione e miglioramento ambientale (Frm), costituiscono parte del sistema ambientale locale e struttura connettiva della rete ecologica.

Al fine di valorizzare e tutelare la loro particolare valenza ambientale, paesaggistica ed ecologica, si applica quanto segue:

- a. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi sino alla lettera d) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001. È vietato qualsiasi aumento di volume o di superficie coperta.
- b. Sono confermate le destinazioni in essere alla data di adozione del presente PI, purché legittime o legittimate;
- c. Gli annessi rustici esistenti potranno essere oggetto di cambio d'uso con destinazione ricettiva, turistica, educativa/didattica e sportiva;
- d. Per i restanti edifici esistenti sono ammesse la residenza e le attività ricettive, turistiche, educative/didattiche e sportive;
- e. La modifica della destinazione d'uso in attività ricettive, turistiche e sportive è subordinata al versamento di un importo non inferiore al 50% del maggior valore generato dal cambio d'uso,



destinato alla realizzazione dei percorsi ciclopedonali, delle aree di sosta e ricreative indicate nelle schede di PI ove ricade l'edificio oggetto di cambio d'uso;

- f. I cambi d'uso, a esclusione della residenza, necessitano del reperimento di adeguate superfici di parcheggio nella misura, con le modalità e alle condizioni stabilite dalla relativa normativa statale e regionale per le nuove costruzioni. Dovranno essere utilizzati materiali drenanti e naturali (ghiaio, misto di frantoio e analoghi).
14. In attuazione del PAT e della pianificazione sovraordinata, il PI individua nell'Elaborato 3 – Zonizzazione e disciplina nell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche i parchi di interesse locale e le aree di riqualificazione e miglioramento ambientale che possono essere integrate con gli ambiti di parco e che contribuiscono alla dotazione di standard secondari.
- a. In detti ambiti e nelle Frm si applicano le disposizioni relative alla rete ecologica e di connessione naturalistica di cui agli articoli da 45 a 51 delle presenti NTO.
- b. I Parchi sono ambiti del tutto o in parte acquisiti al patrimonio pubblico e assoggettati a disposizioni finalizzati al miglioramento della qualità ambientale, alla tutela delle componenti naturalistiche autoctone, alla fruizione ricreativa e turistica, allo sport e all'educazione.
- c. All'interno dei Parchi sono ammesse le funzioni e le attività compatibili con gli obiettivi di miglioramento e di tutela ambientale. Per le funzioni e le attività non compatibili il PI o il progetto di formazione del parco dispone i limiti e le condizioni che consentono il permanere e lo svolgimento di dette funzioni e attività o i termini per la cessazione e il trasferimento in altra localizzazione compatibile all'interno o all'esterno dell'ambito. Per l'attuazione della presente norma è possibile procedere all'applicazione di misure compensative anche mediante l'applicazione dell'articolo 6 della LR 11/2004.
- d. L'attuazione dei parchi può avvenire anche per fasi, per iniziativa di soggetti pubblici o privati, mediante una molteplicità di azioni attuative coordinate sulla base del documento attuativo, denominato "progetto parco", approvato dalla Giunta comunale.
- e. Il documento attuativo "progetto parco" è formato da:
- relazione programmatica, che individua le risorse e la tempistica per l'attuazione delle azioni;
 - mappa del parco, che localizza le principali funzioni e attività, i percorsi e i servizi per l'accessibilità e la sosta, le aree del parco soggette a limitazioni e condizioni d'uso e di fruizione;
 - estratto catastale, che individua le proprietà comunali, le proprietà di altre amministrazioni pubbliche, le aree per le quali si prevede di procedere all'acquisizione o al vincolo ad uso pubblico e quelle per le quali si prevedono altre forme giuridiche che ne permettano l'integrazione funzionale nel "progetto parco";
 - quadro economico, indicante la destinazione delle risorse disponibili;
 - altri documenti tecnici ritenuti necessari per l'illustrazione e per l'attuazione.
15. Gli annessi che ricadono nelle zone F di cui al comma 1., potranno essere oggetto di interventi edilizi fino alla lettera d) comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 con le destinazioni ammesse nelle zone Fa, Fb, Fc.



SISTEMA AMBIENTALE

Art. 45 Rete ecologica

1. La rete ecologica costituisce la struttura ambientale da attivare per incrementare la qualità del territorio e per creare un nuovo equilibrio tra spazi naturali e contesto antropizzato.
2. Il PI si pone l'obiettivo di conservare, migliorare e ripristinare ecosistemi, habitat e specie nonché caratteristiche ambientali promuovendo la formazione, l'attivazione e una gestione efficace di una rete ecologica interconnessa a scala territoriale sovracomunale, con un approccio integrato tra conservazione della diversità biologica e del paesaggio.
3. Il PI considera la rete ecologica come fase operativa delle indicazioni contenute nel PAT cui ci si deve riferire sotto il profilo previsionale per l'attuazione mediante specifici progetti e azioni di promozione.
4. La rete ecologica è costituita dai seguenti elementi:
 - a. Aree nucleo (core area) e buffer zone;
 - b. Corridoi ecologici (principali e secondari);
 - c. Ambiti di connessione naturalistica;
 - d. Isole ad elevata naturalità e Stepping stones;
 - e. Aree di mitigazione ambientale – barriere antropiche, varchi ambientali;
 - f. Ambiti di interesse ambientale.
5. Il PI individua e disciplina la rete ecologica rendendo operative le strategie di intervento per la riqualificazione del territorio e dei processi naturali che lo caratterizzano ed in particolare incentiva i seguenti interventi:
 - a. la tutela della natura, basata sul concetto di biodiversità, ha l'obiettivo di salvaguardare e potenziare la diversità biologica, fondamentale per la sopravvivenza degli ecosistemi, all'interno di una rete continua, diffusa e globale, non limitata esclusivamente a "isole verdi";
 - b. l'ampliamento e valorizzazione delle aree protette o di pregio naturalistico ambientale esistenti, al fine di migliorare la rete ecologica nell'ambito dei grandi spazi verdi di rilievo metropolitano provinciale (Parco della Pace);
6. Il PI prevede la costituzione di una "rete periurbana" di aree rilevanti sotto l'aspetto ecologico, paesaggistico o naturalistico composta da:
 - a. corridoi dei principali corsi d'acqua, completati da un tessuto di aree di collegamento che all'interno del territorio metropolitano assume un ruolo primario, dal punto di vista ecologico;
 - b. i rilievi collinari, di grande valenza dal punto di vista naturalistico e paesaggistico, sono riconosciuti come aree di particolare pregio ambientale e paesistico;
 - c. spazi agricoli strategici dal punto di vista della connessione ecologica tra aree protette, di pregio o comunque di valenza ambientale.
7. Il PI riconosce nella rete delle connessioni di natura ecologica gli elementi paesaggistici, storici e dei percorsi di fruizione da sottoporre a tutela. Per tali elementi, oltre a quanto previsto dal presente articolo, valgono le disposizioni dei singoli riferimenti normativi ai quali si rimanda per le specificità in essi contenuti:
 - a. la rete degli ecosistemi acquatici comprendente i corridoi costituiti dai corsi d'acqua, il reticolo idrografico minore, la rete delle sorgenti e dei fontanili e gli ambiti dei bacini, invasi e aree umide, per i quali obiettivo primario è il miglioramento delle capacità di autodepurazione e la loro valorizzazione in termini naturalistici ed ecologici;
 - b. aree boscate e grandi alberi. I boschi rappresentano il connettivo vegetazionale che collega ambiti fisiograficamente diversi, contribuendo alla stabilità idrogeologica, all'autodepurazione dell'ambiente, all'equilibrio ed alla compensazione bioecologica generale degli ecosistemi;
 - c. la rete delle aree verdi (greenways): sono aree naturali o seminaturali di connessione e collegamento tra spazi aperti con aree urbanizzate e parchi, beni culturali e siti storici. Esse si affermano come un servizio indispensabile e un sistema di percorsi ciclo-pedonali, quali elemento fondamentale per la fruibilità e godibilità pubblica del paesaggio degli spazi verdi o naturali in ambito urbano e periurbano e dei corridoi verdi dei corsi d'acqua, relativamente alle reti idrauliche storiche e canali storici e le strade di connessione tra territorio aperto e borghi storici;
 - d. il reticolo di siepi e alberate: si tratta della rete ecologica minuta e più pervasiva perché assicura un buon grado di naturalità all'agroecosistema dei seminativi e dei prati stabili e degli spazi



aperti del contesto dei centri minori. Tale reticolo, molto ricco nel paesaggio agricolo storico, ha subito una drastica riduzione a seguito della modernizzazione dell'agricoltura e dei fenomeni di antropizzazione;

- e. la rete dei corridoi infrastrutturali verdi di mitigazione: attualmente praticamente inesistenti, ma che in prospettiva potrebbero diventare l'asse principale di una politica di miglioramento del paesaggio periurbano e agricolo diffuso. Comprende il sistema di mitigazione alle infrastrutture autostradale e delle tangenziali al fine dell'abbattimento dell'inquinamento acustico, nonché per ridurre l'eccessiva prossimità delle fonti d'inquinamento chimico conseguente al traffico e/o alla presenza di aree densamente edificate.
8. Progetti di intervento devono essere orientati:
- a. alla creazione di nuovi ecosistemi con finalità di miglioramento dell'inserimento paesaggistico di nuove infrastrutture e dei nuovi insediamenti;
 - b. alla gestione ed alla conservazione dell'agricoltura in quanto soggetto di salvaguardia dei territori, favorendo le colture specializzate ed incentivando forme di agricoltura compatibile o con finalità "a perdere", salvaguardando e/o ripristinando il sistema di siepi e alberature tipiche dell'agricoltura di pianura, in favore del mantenimento di particolari specie animali (anche di interesse venatorio) nell'ambito degli istituti venatori istituiti ai sensi della LR 1/2007;
 - c. alla riqualificazione di aree degradate quali cave, discariche, aree industriali dismesse, ecc. con finalità di ricostruire i siti naturalistici, creando un sistema unitario con la rete ecologica, così come individuata nel progetto di PI, recuperando e valorizzando i beni d'interesse storico-architettonico ed ambientale, i percorsi ciclo-pedonali esistenti ed in progetto, nell'ambito di una valorizzazione turistica complessiva dell'area;
 - d. alla contestualità degli interventi di minimizzazione degli impatti e compensazione ambientale con gli interventi di trasformazione per favorire la ricostituzione di ecosistemi naturali e seminaturali.
9. Ad eccezione degli interventi previsti nelle aree nucleo e relative buffer zone, per i quali dovrà essere predisposta la VInCA secondo la normativa vigente, i progetti di interventi da realizzarsi nei siti della Rete ecologica, devono ricomprendere una valutazione delle potenziali incidenze sugli ecosistemi esistenti. Tale valutazione dovrà prevedere una descrizione delle componenti ambientali naturali e antropiche presenti nel sito di intervento, la descrizione dell'intervento in progetto, le potenziali incidenze della fase di cantiere/realizzativa e della successiva fase di utilizzo/esercizio sulle componenti ambientali naturali presenti (flora e fauna) nel sito di intervento, nonché gli interventi volti a mitigare o rendere nulle le eventuali incidenze negative e, se possibile, a migliorare le qualità ambientali del sito anche in relazione alla creazione di corridoi ecologici e/o stepping stones (aree di collegamento ecologico discontinuo).

Art. 46 Aree nucleo (core area) e buffer zone

1. Il PI identifica le aree a nucleo costituite dagli ambiti territoriali rientranti nella delimitazione dei siti della Rete Natura 2000 in quanto ricadenti nel territorio comunale e precisamente:
 - a. SIC/ZPS IT 322005 "Ex Cave di Casale";
 - b. SIC IT 320040 "Bosco di Dueville e risorgive limitrofe".
2. Le aree nucleo costituiscono i nodi della rete e l'ossatura della rete stessa; si tratta di unità territoriali di elevato valore funzionale e naturalità tali da offrire uno spazio ecologico ottimale in quantità e qualità e di sufficiente dimensione per sostenere comunità animali autoriproducentesi.
3. In tali aree il Comune persegue l'obiettivo di creazione e consolidamento della rete ecologica anche mediante forme di gestione da parte di soggetti pubblici o privati di aree e spazi da integrare nella rete ecologica; a tale fine particolare valenza assumono le azioni mirate al miglioramento delle aree interessate da processi di rinaturalizzazione spontanea soprattutto lungo i corsi d'acqua e in particolare lungo il Bacchiglione, l'Astichello, il Tesina, la Dioma e il Retrone, mediante interventi di recupero e riqualificazione degli habitat Natura 2000 e la creazione di nuove nicchie ecologiche per le specie di interesse comunitario. Inoltre:
 - a. dovrà essere garantita la permeabilità delle aree a sosta, sentiero e spiaggia, escludendo quindi l'utilizzo di getti in calcestruzzo all'interno del sito "Ex Cave di Casale – Vicenza";
 - b. dovrà essere prevista la manutenzione delle vegetali estese o secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua;



- c. delle previsioni progettuali per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico, si prescrive che siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e non siano utilizzate specie alloctone invasive.
4. Nelle aree rurali circostanti l'area nucleo del SIC/ZPS "Ex Cave di Casale" è prevista una fascia di profondità di 200 m (buffer zone) nella quale è incentivata la formazione di nuove aree boscate che potrà essere compensata con la generazione di Crediti Edilizi da realizzare in loco, compatibilmente con la tutela dell'area nucleo da accertare mediante VInCA, o in altra area anche già individuata come trasformabile.
5. Nelle aree rurali circostanti l'area nucleo del SIC IT 320040 "Bosco di Dueville e risorgive limitrofe" è prevista una fascia (buffer zone) di profondità di 20 m dal limite demaniale del corso d'acqua nella quale possono essere realizzate perimetrazioni con siepi di essenze vegetali autoctone – arboree e/o arbustive – o recinzioni faunapassanti, mentre è vietata la realizzazione di manufatti che sortiscono l'effetto di barriera faunistica.

Art. 47 Corridoi ecologici

1. I corridoi ecologici ed in particolare le fasce fluviali caratterizzate dalla presenza di vegetazione ripariale e i corridoi di collegamento ecologico in ambito prevalentemente agricolo, svolgono la funzione di mantenimento e recupero delle connessioni tra ecosistemi e biotopi di alto valore naturalistico.
2. La funzione dei corridoi ecologici è di limitare gli effetti della frammentazione ecologica superando gli effetti negativi causati dagli insediamenti e dalle infrastrutture del territorio.
3. I corridoi ecologici individuati dal PI sono suddivisi in corridoi principali e corridoi secondari. Il requisito essenziale utilizzato per la definizione dei corridoi principali e secondari non è legato esclusivamente a parametri di tipo strutturale (larghezza del corso d'acqua, ampiezza della fascia priva di strutture artificiali, ecc.) ma anche a considerazioni di carattere funzionale, individuando gli elementi che contribuiscono effettivamente alla connettività del territorio, favorendo i flussi di materia ed energia tra ecosistemi e il mantenimento nel tempo di popolazioni e comunità biologiche vitali.
4. I corridoi ecologici fluviali (blueways), primari e secondari, hanno ampiezza di 20 m dal limite demaniale del corso d'acqua, su entrambi i lati.
5. Costituiscono corridoi ecologici fluviali principali i corsi d'acqua Bacchiglione, Tesina e Retrone, le fasce demaniali del corso d'acqua, la fascia di 20 m dal limite dell'area demaniale e la fascia non antropizzata che attraversa il centro storico laddove si rinviene una esigenza di "connessione" ecologica in ambito urbano.
6. Costituiscono corridoi ecologici fluviali secondari l'Astichello, la Dioma e i corsi d'acqua minori che assumono il ruolo di "linee preferenziali di permeabilità ecologica" per le quali può essere proposta una politica di mantenimento e di valorizzazione delle risorse biologiche.
7. I corridoi ecologici terrestri (greenways) sono caratterizzati in ragione della loro capacità di favorire la mobilità e la dispersione biologica e hanno una ampiezza variabile in generale non inferiore a 40 m.
8. Gli interventi ricompresi nell'Ambito del "Corridoio Ecologico Berici - Bacchiglione - Tesina" saranno attuati secondo il progetto definitivo approvato dall'Amministrazione comunale in osservanza della Convenzione tra la Regione del Veneto, la Fondazione Cassa di Risparmio di Verona Vicenza Belluno e Ancona, il Comune di Vicenza per la realizzazione del progetto denominato "Rete ecologica del Comune di Vicenza. Progetto assi fluviali Astichello e Bacchiglione. Primo Stralcio per la realizzazione del Corridoio Ecologico Berici-Bacchione-Tesina", siglata il 12/07/2011.
9. Il Comune in tali ambiti promuove, in accordo con gli enti e le amministrazioni competenti:
 - a. il mantenimento di fasce di protezione delle rive anche attraverso l'impianto di specie vegetali riparie;
 - b. il recupero di aree degradate ed erosioni in atto attraverso interventi di ingegneria naturalistica e la ~~rinaturazione~~ **rinaturalizzazione** di rive e sponde artificiali con l'inserimento di vegetazione arborea – arbustiva riparia;
 - c. la minimizzazione della frammentazione dei corsi d'acqua causata da manufatti quali soglie, briglie, derivatori, ecc., con interventi che favoriscano la risalita e la realizzazione di percorsi di connessione a bypass;



- d. la riapertura di rami laterali e lanche che, oltre a fungere da vasche di contenimento e regolazione delle piene, rappresentano degli ambienti idonei ad ospitare una diversificata comunità vegetale e faunistica;
 - e. la costruzione di vasche o bacini di laminazione, integrando la finalità di realizzazione di nuovi ecosistemi;
 - f. il miglioramento dei punti di inserzione di fossi irrigui e adduttori di acque depurate attraverso la realizzazione di ecosistemi filtro (lagunaggi, fitodepurazione, ecc.);
 - g. il completamento dei corridoi terrestri con realizzazione di tratti a siepi e neoformazioni boscate contraddistinte da composizione e struttura ecologicamente coerenti con le tipiche cenosi planiziali e collinari;
 - h. la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e punti di sosta attrezzati utili alla visitazione;
 - i. la realizzazione di aree a servizi da attrezzare con elementi di arredo urbano e opere di mitigazione e compensazione con specie arboree e arbustive da utilizzare secondo le indicazioni del Prontuario.
10. Gli interventi di trasformazione edificatoria, qualora ricadano nei corridoi ecologici non devono interrompere la connettività, ma devono contemplare adeguati "intervalli del costruito" per garantire la biopermeabilità, evitando fenomeni di linearizzazione urbana e prevedendo interventi di riambientazione.
11. Le eventuali recinzioni dovranno essere faunapassanti o realizzate con siepi di essenze vegetali autoctone, arboree e/o arbustive.

Art. 48 Ambiti di connessione naturalistica

1. Il Piano individua e tutela le aree di connessione naturalistica deputate a costituire elemento fondamentale per l'attivazione di azioni di consolidamento ecologico e per le politiche globali di riassetto fruitivo ed ecologico. Esse annoverano elementi tipologici di sufficiente naturalità o estensione che, attraverso il mantenimento della connettività tra ecosistemi e biotopi di alto valore naturalistico e favorendo i processi di dispersione, contribuiscono al mantenimento delle specie selvatiche (animali e vegetali) sul territorio.
2. Dette aree sono individuate nelle zone collinari e pedecollinare di Monte Berico, di Monte Crocetta, Monte Bisortole e Bugano, nonché nelle zone rurali adiacenti ai corsi d'acqua del Bacchiglione e dell'Astichello.
3. Il Comune, in accordo con gli enti e le amministrazioni competenti:
 - a. promuove la salvaguardia delle funzioni ambientali riconosciute a tali aree;
 - b. promuove la conservazione ed il potenziamento degli elementi naturali della rete a verde (siepi, filari, macchie boscate, prati stabili ecc.) ivi presenti, nonché il controllo della qualità delle acque;
 - c. promuove iniziative di divulgazione agricola, per lo sviluppo di colture e di attività alternative, in grado di tutelare maggiormente l'area naturalistica e garantire un reddito adeguato agli operatori economici;
 - d. promuove la formazione di percorsi pedonali e di spazi per il tempo libero, per attività di tipo ricreativo, turistico, didattico e culturale, e per lo sport moderatamente attrezzati, con i necessari collegamenti con gli insediamenti limitrofi;
 - e. promuove in accordo con gli enti competenti la riqualificazione paesistica delle sponde e degli ambiti degradati o compromessi da interventi antropici, perseguendo la libertà di accesso e la percorribilità pedonale delle medesime;
4. Nelle zone rurali è vietata la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati, fatta esclusione per quelli strettamente necessari per il governo e la tutela degli assetti agricolo-produttivi, nonché la realizzazione di impianti e infrastrutture a rete pubbliche e di interesse pubblico di cui all'art. 30 delle presenti NTO.
5. Nell'ambito delle aree tutelate dal presente articolo sono inoltre vietati:
 - a. l'apertura di cave e discariche;
 - b. l'insediamento di nuove strutture produttive intensive e nuove costruzioni per strutture agro-produttive anche zootecniche, salvo che non costituiscono ampliamento di preesistenze assentite prima della data di adozione del PI;



- c. il mutamento di superficie boscata, nelle more della disciplina specifica di settore. Tale mutamento è ammesso esclusivamente su superfici boscate fortemente degradate e/o di recente formazione;
- d. le strutture a serra fissa, con o senza zoccolo di fondazione. Sono invece ammesse le serre mobili senza alcuna fondazione se destinate alla forzatura stagionale delle produzioni orto-floro-vivaistiche.

Art. 49 Isole a elevata naturalità e Stepping stones

- 1. Si tratta di aree che fungono da punto di appoggio e rifugio per gli organismi nel corso degli spostamenti giornalieri e stagionali.
- 2. Le isole a elevata naturalità e le stepping stones (aree puntiformi) sono ambienti già oggetto di parziale trasformazione o per i quali è previsto un progetto di recupero o sistemazione, che presentano potenzialità ambientali elevate e dunque interesse strategico al mantenimento della capacità di connessione e costituiscono luogo preferenziale per la formazione di aree di riequilibrio ecologico.
- 3. Le stepping stones assumono ruolo rilevante per specie che compiono movimenti regolari fra ambienti differenti per le loro necessità vitali (trofiche, riproduttive, ecc.) e sono spesso legate alla presenza di acqua ferma.
- 4. Il PI classifica isole ad elevata naturalità:
 - a. le ex cave e gli altri elementi puntuali rinaturalizzati o in corso di rinaturalizzazione che presentano valori ecologici di interesse gestionale;
 - b. gli ambiti con significativa componente naturale/seminaturale;
 - c. gli ambiti in evidente stato di naturalizzazione anche spontanea;
 - d. parchi urbani e boschi periurbani e planiziali.
- 5. Il Comune in tali ambiti promuove, in accordo con gli enti e le amministrazioni competenti:
 - a. la realizzazione di interventi necessari per fornire allo sviluppo le condizioni di sostenibilità ambientale in relazione ad interventi di trasformazione oggetto di compensazioni ambientali per bilanciare la valenza ecosistemica attuale. Tali compensazioni ambientali, da attuarsi contestualmente alla realizzazione delle opere e degli interventi, devono prioritariamente essere orientati al rafforzamento e al miglioramento della rete ecologica comunale e del sistema del verde;
 - b. gli interventi di potenziamento e riqualificazione (rimboschimenti, progetti di rinaturalizzazione, zone umide artificiali, ambiti naturaliformi e territori agricoli della zona periurbana) al fine di aumentare il livello complessivo di biodiversità, in ambito urbano e periurbano;
 - c. il mantenimento o la creazione di fasce di protezione delle aree umide naturalizzate anche attraverso l'impianto di specie vegetali riparie che svolgono una funzione di consolidamento delle sponde, nonché una funzione di aumento della diversità ambientale con conseguente aumento della diversità biologica;
 - d. concreti interventi di recupero ambientale di aree degradate quali cave, discariche, aree dismesse, aree bonificate e altre aree e attività in stato di abbandono o cessate;
 - e. il completamento dei corridoi terrestri con realizzazione di tratti a siepe di nuova costituzione che utilizzino modelli di impianto e composizione tipici delle strutture planiziali;
 - f. la deframmentazione di manufatti, infrastrutture quali viabilità di livello locale e/o sovracomunale mediante la creazione di percorsi di connessione a bypass;
 - g. la costruzione di vasche o bacini di laminazione con finalità polivalenti, facendo attenzione cioè non solo alla funzione idraulica, ma integrandola con finalità di realizzazione di neo-ecosistemi utili alla fauna dei luoghi.

Art. 50 Aree di mitigazione ambientale – Barriere antropiche, Varchi ambientali

- 1. Al fine dell'abbattimento dell'inquinamento acustico, nonché per ridurre l'eccessiva prossimità delle fonti d'inquinamento chimico conseguente al traffico e/o alla presenza di aree densamente edificate, il Piano individua zone di filtro e mitigazione (barriere antropiche e varchi ambientali) costituite da aree destinate a ridurre le criticità determinate dalle infrastrutture lineari e areali e caratterizzate da "effetto barriera".



2. Le specifiche criticità da mitigare sono:
 - a. frammentazione degli habitat e perdita di produttività agricola;
 - b. riduzione, perdita e alterazione di biodiversità e delle specie autoctone sensibili alla frammentazione e aumento delle specie alloctone ubiquiste (fauna) ed invasive (flora) anche alloctone;
 - c. disturbo alle migrazioni e relazioni ecologiche degli animali terrestri e ai volatili;
 - d. alterazioni del paesaggio con crescita di nuovi insediamenti sparsi;
 - e. divisione di ambiti paesistici e progressiva trasformazione delle parti separate;
 - f. aumento delle emissioni in atmosfera, dell'inquinamento delle acque, del rumore e del disturbo agli ambiti agrari;
 - g. aumento dell'illuminazione notturna negli ambienti naturali attraversati.
3. Le aree individuate come barriere antropiche e varchi ambientali si sviluppano lungo il corridoio infrastrutturale della Autostrada, del sistema delle Tangenziali e di altra viabilità principale.
4. La progettazione delle infrastrutture viarie di cui al comma precedente dovrà essere supportata da opportuni studi che verifichino se la realizzazione degli interventi vada a interrompere o compromettere la funzionalità della rete ecologica. È opportuna la previsione di fasce alberate in modo da produrre funzioni multiple, sia ecologiche sia territoriali (percorsi ciclo-pedonali).
5. La realizzazione di siepi e filari lungo i tracciati contribuisce a mitigare l'impatto ambientale delle infrastrutture lineari, contribuisce alla formazione del sistema di rete ecologica e introduce nuova qualità nella percezione del paesaggio. Tra le funzioni più significative delle fasce di vegetazione si evidenzia la costituzione di corridoi ecologici per la connessione e per la funzione di "stepping stones".
6. Le opere di compensazione ambientale, inserite in aree libere di tipo residuale, localizzate in prossimità dell'infrastruttura stradale, ma estranee al suo stretto ambito, si configurano, invece, come realizzazioni di nuove fasce boscate, di tipo forestale, atte a "compensare" gli impatti ecologici e ambientali determinati dall'infrastruttura.
7. Il Comune in tali ambiti, in accordo con gli enti e le amministrazioni competenti:
 - a. promuove la risoluzione dell'interferenza delle infrastrutture con gli ambiti agricoli e/o urbani circostanti, cercando di limitarne la frammentazione e il consumo di suolo;
 - b. garantisce un controllato sviluppo reciproco affinché l'avanzamento dell'urbanizzazione verso la strada sia compatibile con il territorio destinato alle misure di mitigazione/attenuazione;
 - c. realizza ampie superfici verdi per la compensazione costituite da fascia boscata di tipo forestale.

Art. 51 Ambiti di interesse ambientale

1. Il Piano individua gli ambiti di interesse ambientale in aree che per caratteristiche naturalistiche, morfologiche e paesaggistiche sono idonee all'istituzione di parchi fluviali agricoli. Per la realizzazione di tali Parchi fluviali si dovrà:
 - a. tutelare le emergenze storico culturali identitarie del paesaggio fluviale e delle sistemazioni agricole tradizionali;
 - b. creare accessi e percorsi ricreativi e didattici pubblici e la promozione di attività e attrezzature per il tempo libero;
 - c. incentivare colture a basso impatto e con ridotto o nullo carico inquinante sugli acquiferi, in particolare per la produzione di specie legnose da utilizzare come fonte di energia o come legname d'opera;
 - d. valorizzare l'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e la riconversione degli annessi per scopi ricettivi.



AMBITI, ACCORDI E PROGETTI URBANI

Art. 52 Coordinamento Urbanistico e Schema Direttore

1. Il PI individua nell'Elaborato 3 – Zonizzazione, le aree di “Coordinamento Urbanistico” nelle quali, per una più efficace operatività, é necessario coordinare l’attuazione delle previsioni urbanistiche del piano con la realizzazione delle urbanizzazioni, delle opere pubbliche e di pubblico interesse e degli altri interventi di trasformazione.
2. Oltre alle aree di cui al comma 1. necessitano di coordinamento urbanistico e sono assoggettate alle disposizioni del presente articolo anche quelle di cui al comma 1. dell’art. 39.
3. L’individuazione di ulteriori aree assoggettate a Coordinamento Urbanistico e la variazione, mediante riduzione o incremento, di quelle già individuate avviene con apposita deliberazione del Consiglio comunale e non costituisce e non comporta variante del PI.
4. Per le aree di cui sopra, il coordinamento urbanistico é assicurato mediante PUA e, negli ambiti di maggiore estensione e/o di particolare complessità funzionale e infrastrutturale, mediante la preliminare formazione di uno Schema Direttore, redatto con le modalità e i contenuti di cui ai successivi commi, con la funzione di indirizzare e coordinare l’azione del Comune e di attivare forme di collaborazione con altri enti e con i privati proprietari delle aree. Ove un ambito che il PI indica come assoggettato a Schema Direttore sia già oggetto di procedura per la formazione di Accordo di programma l’eventuale sottoscrizione dell’Accordo assorbe la funzione già attribuita allo Schema Direttore.
5. Lo Schema Direttore contiene:
 - il perimetro entro cui operare il coordinamento delle previsioni insediative e delle più rilevanti opere, anche esterne all’ambito, che possono condizionare l’efficace attuazione del PI;
 - le principali opere da realizzare, per urbanizzare e per riqualificare le aree, anche per stralci e secondo fasi economicamente sostenibili;
 - il perimetro dei PUA per l’attuazione delle previsioni del PI e delle aree nelle quali le previsioni possono essere attuate mediante IED convenzionato;
 - le direttive esecutive per la formazione dei PUA e degli IED convenzionati;
 - l’indicazione delle risorse economiche e finanziarie per l’attuazione anche in riferimento agli stralci e alle fasi di cui sopra e i criteri per l’equa ripartizione degli oneri relativi alla realizzazione degli interventi.
6. Lo Schema Direttore é formato dai seguenti elaborati:
 - estratto del vigente PI e dei piani sovraordinati;
 - ricognizione dei vincoli e delle fasce di rispetto;
 - estratto catastale delle proprietà;
 - aree e immobili assoggettati a urbanizzazione e opere pubbliche e di pubblico interesse;
 - individuazione delle trasformazioni autorizzate e di quelle in atto;
 - schemi progettuali preliminari delle principali opere e infrastrutture e dei relativi costi di realizzazione;
 - altri documenti necessari per le specifiche finalità di coordinamento degli ambiti interessati.
7. Lo Schema Direttore, previa apposita conferenza dei servizi cui sono invitati a partecipare tutti gli enti pubblici e gli altri soggetti interessati per l’attuazione delle previsioni del PI e i proprietari delle aree, é redatto in conformità al PI e diventa efficace dopo l’approvazione con delibera della Giunta comunale.
8. Dell’avvenuta approvazione dello Schema Direttore viene data notizia mediante comunicazione agli enti pubblici, agli altri soggetti interessati e ai proprietari delle aree e mediante pubblicazione sul sito internet del Comune.
9. Nelle aree di cui ai commi 1., 2. e 3., per le quali la formazione dei PUA e gli IED é subordinata all’approvazione dello Schema Direttore di cui ai precedenti commi, a meno di diversa e più restrittiva disposizione, sono comunque ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1 dell’art. 3 del DPR 380/2001 e, nel rispetto dei parametri di zona e senza variazione della destinazione d’uso in atto, ampliamenti degli edifici esistenti fino al massimo del 50% della Su in proporzione alle destinazioni di cui sopra.



10. Trascorsi 180 giorni dall'entrata in vigore del PI (23/03/2013) senza che la Giunta comunale abbia approvato lo Schema Direttore decadono le limitazioni relative alla tipologia d'intervento di cui al DPR 380/2001 e agli ampliamenti degli edifici esistenti.
11. Trascorsi ulteriori 180 giorni dal termine di cui sopra decadono le disposizioni che subordinano i PUA all'approvazione di uno Schema Direttore. Le finalità di cui ai commi 4., 5., 6. e le finalità attribuite allo Schema Direttore dovranno comunque trovare trattazione in sede di formazione di PUA.

Art. 53 Accordo ex art. 32 LR 35/2001

1. Il PI individua nell'Elaborato 3 – Zonizzazione, gli ambiti degli Accordi ex art. 32 della LR 35/2001 per i quali la Conferenza dei Servizi ha proceduto, con apposito verbale, all'adozione o approvazione della proposta di accordo e dei relativi allegati.
2. Le disposizioni che impegnano i soggetti interessati dall'accordo e la normativa urbanistica sono contenute nell'accordo di programma e nei relativi allegati come approvati con il richiamato verbale della Conferenza dei Servizi.
3. L'Accordo diventa esecutivo con Decreto del Presidente della Regione e successiva pubblicazione sul BUR.
4. Per gli accordi di programma di cui alla rubrica, adottati e approvati dopo l'adozione del PI il 24/10/2012, l'aggiornamento ricognitivo dell'Elaborato 3 – Zonizzazione avverrà a cura del competente Dirigente previa deliberazione di presa d'atto della Giunta comunale. Dell'avvenuto aggiornamento ricognitivo si darà notizia mediante avviso all'Albo pretorio e pubblicazione sul sito internet del Comune.

Art. 54 Accordo ex art. 6 LR 11/2004

1. L'Elaborato 3 – Zonizzazione, individua con apposita numerazione gli ambiti assoggettati ad Accordo ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 per i quali il Consiglio comunale ha riconosciuto il rilevante interesse pubblico.
2. L'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche, raccoglie per ogni Accordo la scheda che norma le modalità di attuazione degli interventi, i parametri urbanistico-edilizi, le opere urbanistiche da cedere e da realizzare e i principali aspetti da inserire in convenzione.

Art. 55 Progetto Urbano

1. Gli ambiti denominati "Progetto Urbano", individuati nell'Elaborato 3 – Zonizzazione, e ricadenti all'interno del perimetro di Coordinamento Urbanistico, concernono previsioni insediative e infrastrutturali che, per la loro rilevanza ai fini dell'innovazione e della riqualificazione della Città, richiedono la preliminare definizione di uno Schema Direttore esteso al perimetro del Coordinamento Urbanistico.
2. Nei suddetti ambiti valgono le disposizioni e le prescrizioni contenute nella seguente tabella:

Denominazione	It o Su	H max (m)	S (mq)	K	Prescrizioni
PU1 Viale Margherita	2000 mq di Su	7,5	10.000 min. 80% St	1	L'ambito è assoggettato a PUA e, come da art. 54 di PAT, a perequazione per la realizzazione, da parte dei proprietari, di una passerella ciclopedonale sul Retrone, di una porzione di edificio di Su 200 mq a servizio della mobilità ciclopedonale e del TPL e di un incremento del 50% della dotazione minima di parcheggi d'uso pubblico. L'eventuale realizzazione di ulteriori parcheggi a rotazione, anche interrati, potrà essere autorizzata, mediante



Denominazione	It o Su	H max (m)	S (mq)	K	Prescrizioni
					accordo ex art. 6 della LR 11/2004, previo accertamento della compatibilità idraulica e paesaggistica dell'intervento, in coerenza con il PUM e sulla base di tariffazione convenzionata della sosta.
PU2 Viale Margherita "ex Fro"	2	15,5	7.200 min. 65% St	0,5	L'ambito potrà essere attuato in due o più comparti funzionali. Ciascun progetto di comparto dovrà essere predisposto sulla base di uno Schema Direttore esteso all'intero ambito, redatto dagli Uffici comunali o dai proprietari interessati e approvato dalla Giunta comunale, con il quale si definiscono le caratteristiche funzionali e tecniche delle reti tecnologiche e delle opere di urbanizzazione. Ciascun comparto sarà oggetto di attuazione mediante IED convenzionato, secondo quanto previsto dallo Schema Direttore.
PU3 Via Riello "Montagnole"		-			L'ambito potrà essere attuato in quattro comparti funzionali secondo le indicazioni riportate nell'Elaborato 3 – Zonizzazione. Ciascun progetto di comparto dovrà essere predisposto sulla base di uno Schema Direttore esteso all'intero ambito, redatto dagli Uffici comunali o dai proprietari interessati e approvato dalla Giunta comunale, con il quale si definiscono le caratteristiche funzionali e tecniche delle reti tecnologiche e delle opere di urbanizzazione. Ciascun comparto sarà oggetto di attuazione mediante progetto d'opera pubblica o IED convenzionato, secondo quanto previsto dallo Schema Direttore. Le destinazioni ammesse nell'ambito sono: parco urbano e aree per il gioco e lo sport, nuova struttura scolastica per la scuola dell'infanzia, aree e strutture per la mobilità. Gli edifici esistenti privati sono destinati ad attività commerciali, complementari e di servizio alle destinazioni sopra indicate, e in particolare a esercizi pubblici per la ristorazione. Le volumetrie degli edifici esistenti al 24/10/2012 data di adozione del PI potranno essere incrementate del 15% a condizione che le aree pertinenziali non siano recintate e vengano realizzati al piano terreno servizi igienici d'uso pubblico direttamente accessibili dalle aree pubbliche o d'uso pubblico. In alternativa al mantenimento delle costruzioni esistenti, si potrà procedere alla demolizione previo



Denominazione	It o Su	H max (m)	S (mq)	K	Prescrizioni
					<p>riconoscimento di corrispondente Credito Edilizio da trasferire su altra area anche di proprietà comunale da cedere al proprietario interessato.</p> <p>La Giunta comunale potrà procedere all'attuazione delle previsioni per l'ambito in oggetto anche mediante PUA, anche limitatamente a parte dei comparti funzionali, e potrà, anche per stralci funzionali, procedere all'acquisizione delle aree mediante riconoscimento di Credito Edilizio e/o cessione compensativa di aree di proprietà comunale.</p>
<p>PU4 SS. Felice e Fortunato</p>	1,8	=	=	0,3	<p>L'ambito è assoggettato a PUA e a perequazione, come da art. 54 di PAT, per la realizzazione, da parte dei proprietari, di opere viarie come indicate nell'Elaborato 3 – Zonizzazione e degli standard minimi di legge.</p> <p>Le destinazioni ammesse nell'ambito sono residenziale per il 70% della capacità insediativa e commerciale, direzionale e artigianato di servizio per il restante 30%.</p>
<p>PU5 SS. Felice e Fortunato "Ferrotramvie" (ex PP5)</p>	1,8	25	-	0,3	<p>L'ambito è assoggettato a PUA e a perequazione, come da art. 54 di PAT, per la realizzazione, da parte dei proprietari, di opere viarie i cui tracciati indicativi sono riportati nell'Elaborato 3 – Zonizzazione e degli standard minimi di legge.</p> <p>Il PUA e gli interventi di attuazione dovranno perseguire l'obiettivo di salvaguardia delle alberature di pregio presenti nell'ambito e garantire le quantità di aree a standard dovute per legge. Il PUA per l'attuazione dell'ambito, sulla base di un rilievo accurato, definirà la localizzazione delle aree a verde.</p> <p>L'ambito potrà essere attuato in comparti funzionali.</p> <p>Le destinazioni ammesse nell'ambito sono residenziale per il 70% della capacità insediativa e commerciale, direzionale e artigianato di servizio per il restante 30%.</p>
	2,5	25	-	0,3	<p>In attuazione del Protocollo di Intesa tra Comune e Provincia di cui alla delibera di GC n. 346 del 5/09/2012 sulle aree dell'Amministrazione provinciale si applica l'indice It di 2,5.</p> <p>Alla volumetria derivante dall'applicazione di detto indice vanno aggiunte le volumetrie già previste per l'immobile Ex</p>



Denominazione	It o Su	H max (m)	S (mq)	K	Prescrizioni
					<p>Siamic, dell'ex rimessa di via Napoli e della volumetria derivante dall'area di via Riello.</p> <p>In dette aree saranno ammesse le destinazioni d'uso residenziale, commerciale, direzionale, turistico ricettiva e altre destinazioni compatibili con la seguente distribuzione: 70% residenziale abitativa, 30% non residenziali.</p> <p>L'altezza massima degli edifici sarà di 8 piani.</p> <p>Per quanto non disciplinato dalle presenti NTO valgono le disposizioni contenute nel Protocollo d'Intesa tra Comune e Provincia.</p>
PU6 Viale Mazzini (ex PP6)	4,7	20	14.800 min. 60% St	1	<p>Le aree ricomprese nel perimetro dell'ambito sono assoggettate a PUA. L'ambito potrà essere attuato in comparti funzionali.</p> <p>L'indice è determinato dalla potenzialità edificatoria già assegnata alla zona ex PP6 (3 mc/mq) a cui si aggiunge la volumetria del Nuovo Teatro Comunale e quella già prevista per uffici comunali.</p>
PU7 Via Cattaneo (ex PP7)	3	-	19.700	1	<p>Le aree ricomprese nel perimetro dell'ambito sono assoggettate a PUA. Il PUA dovrà prevedere la realizzazione unitaria delle opere viarie e a verde indicate nella tavola di zonizzazione del PI.</p>
PU8 Via Monte Zovetto e via Cappuccini (ex PP8)	2,5	-	24.600 min. 65% St	0,3	<p>L'ambito potrà essere attuato in due comparti funzionali secondo le indicazioni riportate nell'Elaborato 3 – Zonizzazione. Ciascun progetto di comparto dovrà essere predisposto sulla base di uno Schema Direttore esteso all'intero ambito e approvato dalla Giunta comunale, con il quale verrà garantito il coordinamento tra i due comparti.</p> <p>Le aree ricomprese nel perimetro dell'ambito sono assoggettate a PUA. Il PUA dovrà prevedere la realizzazione unitaria delle opere viarie e a verde indicate nella tavola di zonizzazione del PI.</p> <p>Le destinazioni ammesse sono residenziale per il 70% della capacità insediativa e commerciale, direzionale e artigianato di servizio per il restante 30%. Per il comparto di proprietà Comune di Vicenza/Zambon Group, oggetto di accordo ex art. 6 L.R. 11/04, gli interventi saranno attuati secondo i contenuti della scheda urbanistica n.15 anche in</p>



Denominazione	lt o Su	H max (m)	S (mq)	K	Prescrizioni
					assenza dello Schema Direttore.
PU9 Viale Trento e via Divisione Julia	1,5	15	-	0,3	<p>Le aree ricomprese nel perimetro dell'ambito sono assoggettate a PUA e alla perequazione come da art. 54 di PAT.</p> <p>Il PUA dovrà prevedere la realizzazione unitaria delle opere viarie e a verde indicate nella tavola di zonizzazione del PI.</p> <p>Le destinazioni ammesse sono residenziale per il 70% della capacità insediativa e commerciale, direzionale e artigianato di servizio per il restante 30%. Almeno il 20% della capacità insediativa residenziale dovrà essere destinata a ERP e, prioritariamente, a social housing.</p>
PU10 Viale San Lazzaro	3	15	-	0,5	<p>Le aree ricomprese nel perimetro dell'ambito sono assoggettate a PUA e alla perequazione come da art. 54 di PAT.</p> <p>Valgono le destinazioni d'uso per le zone residenziali B20.</p>
PU12 San Biagio			-		<p>L'ambito comprende beni di proprietà statale e comunale che necessitano di un radicale intervento di recupero urbano. Gli interventi saranno assoggettati alla definizione di uno Schema Direttore esteso all'intero ambito da definire di concerto tra il Comune e le competenti Amministrazioni statali.</p> <p>Le destinazioni ammesse all'interno dell'ambito e che saranno meglio definite mediante lo Schema Direttore, sono: residenza, direzionale, commercio, artigianato di servizio, servizi pubblici e di pubblica utilità, attività culturali e istituzionali.</p> <p>Le modalità di attuazione degli interventi, le forme di finanziamento e il riordino patrimoniale conseguente all'intervento saranno definite mediante accordo di programma tra gli Enti interessati.</p>
PU13 Via Zamenhof "area APA"	3	15	-	-	<p>Gli interventi relativi alle aree ricomprese nel perimetro dell'ambito PU13 sono assoggettate alle disposizioni di zona D19 sino all'avvenuta cessione a titolo non oneroso al Comune del comparto "sud".</p> <p>Ad avvenuta cessione del comparto "sud", i limiti dimensionali e le destinazioni d'uso ammesse per il solo comparto "nord" sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - uffici della pubblica amministrazione, uffici postali, uffici delle società di gestione dei servizi pubblici, uffici delle



Denominazione	It o Su	H max (m)	S (mq)	K	Prescrizioni
					<p>rappresentanze di categoria dei lavoratori e degli imprenditori, fino a 2.000 mq di Su;</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività di logistica (custom service, previsione della domanda, gestione della comunicazione, gestione scorte, material handling, processazione dell'ordine, gestione di ritorno, trasporti, approvvigionamenti, imballaggio, magazzinaggio, stoccaggio, ecc.) fino al 100% della Su edificabile del lotto; - attività di ricerca e analisi in genere; - attività commerciali fino a 2.900 mq di Su, di cui 2.500 mq per esercizi di vicinato (con un massimo di 1.000 mq di vendita) e commercio all'ingrosso e 400 mq per pubblici esercizi (ristoranti, bar, ecc.); - "mercato degli agricoltori" (cosiddetto "farmer's market") fino a 1.450 mq di Su massima se ubicate in strutture coperte permanenti; - attività artigianali a supporto dell'attività agricola (officina meccanica, ecc.) fino a 600 mq di Su; - abitazioni per il titolare dell'attività o per il personale di custodia, nella misura massima di 120 mq di Su per lotto. <p>I parcheggi privati riferiti alle attività insediabili dovranno rispettare le quantità minime previste dallo strumento urbanistico vigente al momento del rilascio dei permessi di costruire.</p> <p>La superficie a parcheggio riferita alle attività commerciali dovrà essere reperita nella quantità stabilita dalle disposizioni vigenti in materia.</p> <p>Saranno consentiti accessi carrai su via Zamenhof; è fatta salva la facoltà del Comune di chiedere la riorganizzazione degli accessi in relazione alla definizione delle previsioni viabilistiche di maggiore rilevanza.</p> <p>Le destinazioni d'uso e i limiti per il comparto "sud", in aggiunta a quelle già normate dalla zona D19, sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività direzionali fino al 40% della Su edificabile del lotto.

3. Fino all'approvazione del PUA o del comparto urbanistico, fatte salve le eventuali diverse specifiche disposizioni indicate nella precedente tabella, sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 e la realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico.



4. Scaduto il termine di cui al comma 11. dell'art. 52, si potrà procedere all'approvazione di PUA e al rilascio di titoli abilitativi, nel rispetto delle altre disposizioni contenute nella tabella del comma 2., anche in carenza dell'approvazione dello Schema Direttore di cui all'art. 52 ove previsto.

Modifica legate allo stato di attuazione del PI.

Art. 56 LPS non attuabile e attuabile

1. Negli ambiti LPS non attuabili e indicati nell'Elaborato 3 – Zonizzazione, sarà possibile realizzare esclusivamente gli interventi edilizi fino alla ristrutturazione senza demolizione e gli interventi di nuova edificazione previsti in applicazione dell'articolo 61 delle presenti NTO solo atti a soddisfare le esigenze abitative in caso di gravi e certificate situazioni familiari.
2. Negli ambiti LPS attuabili, indicati nell'Elaborato 3 – Zonizzazione, si attuano gli interventi previsti per le ZTO incluse nel perimetro d'ambito.

Art. 57 Ambito di PUA in corso di attuazione

1. I PUA in corso di attuazione, fino alla data della loro efficacia, restano assoggettati alle normative vigenti al momento dell'approvazione.
2. Nell'Elaborato 3 – Zonizzazione, con apposita grafia, i PUA di cui al precedente comma sono individuati a titolo ricognitivo e non esaustivo.

Art. 58 Ambito assoggettato a IED convenzionato

1. Il PI individua gli ambiti assoggettati a permesso di costruire convenzionato con apposita grafia e numero identificativo nell'Elaborato 3 – Zonizzazione. **La convenzione dovrà definire in particolare modalità e tempi di realizzazione delle opere di interesse collettivo individuate dal PI, subordinando il rilascio dell'agibilità degli edifici all'approvazione del collaudo delle stesse da parte dell'Amministrazione.** Tali ambiti si attuano secondo gli indici e i parametri fissati dal PI e secondo le seguenti previsioni puntuali:
 - a. **Ambito n. [1] – Bertesina**
Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione, attraverso la quale i privati si impegnano a realizzare e a cedere gratuitamente il percorso ciclopedonale tra strada della Paglia e strada di Bertesinella, con una sezione minima di 3,50 m e affiancato da alberature e idonea illuminazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per gli interventi edilizi. La convenzione dovrà definire in particolare modalità e tempi di realizzazione delle suddette opere, subordinando il rilascio dell'agibilità per gli edifici al favorevole collaudo delle stesse. In particolare, i privati titolari delle aree fondiarie residenziali dovranno predisporre progetto preliminare/esecutivo con piano particellare di esproprio per l'acquisizione delle aree di terzi restando inteso che gli oneri di esproprio resteranno a carico dei privati.
Sono in ogni caso ammessi, anche in mancanza della convenzione suddetta, gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 sugli edifici esistenti.
 - b. **Ambito n. [2] – via San Vito a Saviabona**
~~L'ambito si attua secondo quanto previsto dall'atto n. 27601 di Rep. Segretario Generale del Comune di Vicenza del 12/04/2011, trascritto al n. 9664 del 12/05/2011.~~
 - c. **Ambito n. [3] – Stradone dei Nicolesi**
~~L'ambito si attua secondo quanto previsto dall'atto n. 18.210 di Rep. del notaio Francesca Bonvicini del 14/12/2011, trascritto al n. 9352 del 19/12/2011.~~
 - d. **Ambito n. [4] – Saviabona**
~~Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione attraverso la quale i privati si impegnano a cedere gratuitamente il tratto di stradella degli Zocca come individuato nell'Elaborato 3 – Zonizzazione.
Sono in ogni caso ammessi, anche in mancanza della convenzione suddetta, gli interventi di cui alle lettere a) e b) comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 sugli edifici esistenti.~~

**e.b. Ambito n. [5] – via Prati – via Deledda**

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, attraverso la quale i privati si impegnano a realizzare e cedere gratuitamente ~~le attrezzature di interesse collettivo a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune~~ **l'area per parcheggio pubblico individuata nell'Elaborato 3 – Zonizzazione. L'importo delle opere di interesse pubblico realizzate può essere scomputato dal contributo straordinario dovuto ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001** per gli interventi edilizi. ~~La convenzione dovrà definire in particolare modalità e tempi di realizzazione delle suddette opere, subordinando il rilascio dell'agibilità per gli edifici al favorevole collaudo delle stesse.~~

~~In tale ambito è prevista la realizzazione di uno o più edifici residenziali all'interno dell'area indicata come fondiario residenziale, secondo gli indici e i parametri fissati dal PI, e la realizzazione di attrezzature di interesse collettivo da concordarsi in sede di convenzione.~~

Sono in ogni caso ammessi, anche in mancanza della convenzione suddetta, gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 sugli edifici esistenti.

f.c. Ambito n. [6] – Ospedaletto

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, attraverso la quale i privati si impegnano a realizzare e cedere gratuitamente **la viabilità di collegamento ciclo-pedonale individuati nell'elaborato 3 – Zonizzazione. L'importo delle opere di interesse pubblico realizzate può essere scomputato dal contributo straordinario dovuto ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001** ~~le aree per attrezzature di interesse collettivo e a realizzare la viabilità di connessione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per gli interventi edilizi. La convenzione dovrà definire in particolare modalità e tempi delle suddette opere, subordinando il rilascio dell'agibilità per gli edifici al favorevole collaudo delle stesse.~~

~~In tale ambito ricorrendo allo strumento del comparto ai sensi dell'art. 21 della LR 11/2004, nel caso di coinvolgimento di più proprietà, è prevista la realizzazione di più edifici residenziali all'interno dell'area indicata come fondiario residenziale, secondo gli indici e i parametri fissati dal PI, nonché la realizzazione di un collegamento viario come previsto nell'Elaborato 3 – Zonizzazione da concordarsi in sede di convenzione.~~

Sono in ogni caso ammessi, anche in mancanza della convenzione suddetta, gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 sugli edifici esistenti.

g-d. Ambito n. [7] – Ospedaletto

La realizzazione di uno o più edifici all'interno della superficie fondiaria è subordinata alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale per la cessione gratuita dei terreni destinati a spazi pubblici e alla viabilità di collegamento con la limitrofa area sportiva comunale di cui all'Elaborato 3 – Zonizzazione.

Il rilascio del titolo abilitativo del primo edificio è subordinato alla stipula di idonea convenzione con la quale il privato avente titolo si impegna a adempiere a tutti gli obblighi previsti per la realizzazione dell'ambito di PI.

Alla convenzione deve essere inoltre allegato uno schema grafico per l'attuazione, che individui la superficie fondiaria di pertinenza di ogni singolo edificio e la relativa superficie utile realizzabile.

e. Ambito n. [8] – via Cansiglio – via Bedeschi

L'ambito individuato con perimetro tratto-punto nella planimetria deve essere attuato mediante IED convenzionato.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, attraverso la quale i privati si impegnano a cedere gratuitamente le suddette aree per parcheggi ad uso pubblico come previsto dall'Elaborato 3 – Zonizzazione.

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

L'accesso all'area residenziale dovrà essere previsto dal parcheggio di uso pubblico secondo un disegno da concordare con gli Uffici competenti.

i.f. Ambito n. [9] – via Brotton

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, attraverso la quale i privati si impegnano a realizzare e cedere gratuitamente ~~le aree per parcheggi ad uso~~ **l'area per parcheggio pubblico come previsto dall'Elaborato 3 – Zonizzazione.**



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

j.g. Ambito n. [10] – via Biron di Sopra

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, attraverso la quale i privati si impegnano a cedere gratuitamente le aree per parcheggi ad uso pubblico e a verde attrezzato come previsto dall'Elaborato 3 – Zonizzazione. In tale ambito è prevista la realizzazione di uno o più edifici residenziali all'interno dell'area indicata come fondiario residenziale, secondo gli indici e i parametri fissati dal PI con possibilità del mantenimento di superfici a destinazione commerciale fino ad un massimo del 40% della Su esistente.

Sono in ogni caso ammessi, anche in mancanza della convenzione suddetta, gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 sugli edifici esistenti.

k. Ambito n. [11] – via del Commercio

~~Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, attraverso la quale i privati si impegnano a trasferire l'attività di discoteca dall'attuale sede di via Biron di Sopra. La convenzione deve essere stipulata entro 180 giorni dall'entrata in vigore del PI (23/03/2013), e dotterà i termini per il trasferimento dell'attività di discoteca.~~

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

~~Sono in ogni caso ammessi, anche in mancanza della convenzione suddetta, gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 sugli edifici esistenti.~~

l.h. Ambito n. [12] – Campedello

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, attraverso la quale i privati si impegnano a cedere gratuitamente le suddette aree per parcheggi ad uso pubblico ed attrezzature di interesse collettivo come previsto dall'Elaborato 3 – Zonizzazione.

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

Sono in ogni caso ammessi, anche in mancanza della convenzione suddetta, gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 sugli edifici esistenti.

L'intervento dovrà attuare specifiche tutele della qualità paesaggistica tenendo conto del contesto in cui si colloca.

m.i. Ambito n. [13] – Gogna

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, attraverso la quale i privati si impegnano a cedere gratuitamente le aree per parcheggi ad uso pubblico come previsto dall'Elaborato 3 – Zonizzazione. L'ambito si attua mediante unico intervento, ricorrendo allo strumento del comparto ex art. 21 della LR 11/2004 nel caso di coinvolgimento di più proprietà. È prevista la realizzazione di uno o più edifici residenziali all'interno dell'area indicata come fondiario residenziale, secondo gli indici e i parametri fissati dal PI come indicato nell'Elaborato 3 – Zonizzazione.

Sono in ogni caso ammessi, anche in mancanza della convenzione suddetta, gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 sugli edifici esistenti.

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

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

o. Ambito n. [15] – Polegge

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



- k. **Ambito n. [16] – viale della Pace**
Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, attraverso la quale i privati si impegnano a realizzare e cedere gratuitamente al Comune l'area parcheggio pubblico individuata nell'Elaborato 3 – Zonizzazione. L'importo delle opere di interesse pubblico realizzate può essere scomputato dal contributo straordinario dovuto ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001.
- l. **Ambito n. [17] – viale Crispi**
Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, attraverso la quale i privati si impegnano a realizzare e cedere gratuitamente al Comune le aree per parcheggio pubblico e il percorso ciclo-pedonale alberato individuate nell'Elaborato 3 – Zonizzazione. L'importo delle opere di interesse pubblico realizzate può essere scomputato dal contributo straordinario dovuto ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001.
- m. **Ambito n. [18] – via Legione Antonini**
Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, attraverso la quale i privati si impegnano a realizzare e cedere gratuitamente al Comune l'area per parcheggio pubblico individuato nell'Elaborato 3 – Zonizzazione. L'importo delle opere di interesse pubblico realizzate può essere scomputato dal contributo straordinario dovuto ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001.
- n. **Ambito n.[19] – via Battaglione Val Vestone**
Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, attraverso la quale i privati si impegnano a realizzare e vincolare a uso pubblico al Comune un'area per parcheggio lungo la via pubblica con stalli paralleli al senso di marcia nell'ambito della Sf. L'importo delle opere di interesse pubblico realizzate può essere scomputato dal contributo straordinario dovuto ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001.
- o. **Ambito n.[20] – Strada del Pasubio**
Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, attraverso la quale i privati si impegnano a realizzare una fascia di mitigazione arborea e arbustiva verso il territorio agricolo della profondità di metri 5, nonché a realizzare e cedere gratuitamente al Comune l'area per parcheggio pubblico individuato nell'Elaborato 3 – Zonizzazione. L'importo delle opere di interesse pubblico realizzate può essere scomputato dal contributo straordinario dovuto ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001.

Modifiche legate allo stato di attuazione del PI e all'introduzione di nuove previsioni urbanistiche.

Art. 59 Ambito residenziale di perequazione

1. Si tratta di zone caratterizzate dalla presenza di strutture edilizie e impianti economico-produttivi che, in ragione delle trasformazioni urbane avvenute nel contesto limitrofo, richiedono una generale riqualificazione al fine di generare una più equilibrata e funzionale struttura urbanistica e per avviare un riequilibrio ambientale.
2. Dette aree non sono caratterizzate dalla presenza di valori storico-ambientali da salvaguardare e possono quindi essere oggetto di una totale ristrutturazione e, previa caratterizzazione e bonifica per la messa in sicurezza, potranno essere destinate a **residenza integrata da altre funzioni urbane compatibili, escluse quelle elencate al comma 5. dell'art. 37 e delle medie strutture di vendita, fino a un massimo del 40% della Su.** ~~di natura residenziale, direzionale e servizi. Sono ammesse limitate quote di attività commerciale da collocare esclusivamente al piano terra, con un massimo del 5% della Superficie utile residenziale e massimo 30% della Superficie utile del piano terreno.~~

Adeguamento per le modifiche introdotte all'art. 37.

3. In queste zone il PI si attua mediante PUA esteso all'intero ambito individuato che potrà comprendere anche ambiti limitrofi.



4. Prima dell'approvazione del PUA in dette aree sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza demolizione. Per le attività economiche produttive esistenti si applicano le disposizioni di cui allo Sportello Unico Attività Produttive.
5. La formazione del PUA dovrà comprendere le forme perequative secondo i criteri e le metodologie stabilite con la delibera della Giunta comunale n. 365 del 14/12/2011 **18/01/2023** e successive deliberazioni di adeguamento dei valori economici ove le fattispecie non siano esattamente rinvenibili, in attesa di revisione di detti criteri e metodologie, si opererà per analogia.
6. Il PI si attua applicando i seguenti indici:

ZTO	Ut (mq/mq)	Sc (%)	H max (m)	Prescrizioni
C35	1	30	15	
C36	1	30	12	
C37	0,7	30	15	
C39	0,5	30	18	20% max. destinazioni compatibili
C40	0,5	30	12	-
C41	0,5	30	9	

Modifiche legate allo stato di attuazione del PI.

Art. 60 Nucleo residenziale rurale

1. In attuazione dell'articolo 31 del PAT sono individuati gli ambiti di "edificazione diffusa" che il PI denomina "Nuclei residenziali rurali", aree che pur non presentando caratteristiche tali da poter essere considerate città consolidata, sono caratterizzate da una presenza edificata di un certo rilievo.
2. Nei Nuclei residenziali rurali si applicano le disposizioni delle presenti norme e non sono consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere prevalentemente abitativo degli stessi.
3. Gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, anche se ricompresi nel perimetro dell'ambito, restano esclusi dalla presenti specifiche disposizioni e restano assoggettati alla disciplina della vigente legislazione regionale in materia di zone agricole.



PREVISIONI PUNTUALI

Art. 61 Soddisfacimento del fabbisogno abitativo familiare avente carattere sociale

1. L'attuazione della disposizione di cui all'art. 57 delle NTA del PAT, relativa al soddisfacimento del fabbisogno abitativo familiare avente carattere sociale, è un'azione di carattere straordinario e temporaneo che risponde alle medesime finalità del "Piano casa" e ha già maturato aspettative abitative ed è disciplinata dal presente articolo.
2. Il posizionamento dell'edificio abitativo, finalizzato a soddisfare il fabbisogno di cui al precedente comma, è indicato nell'Elaborato 3 – Zonizzazione, con apposita grafia. Detta grafia corrisponde alla localizzazione di massima dell'edificio, il posizionamento non ha carattere localizzativo e dovrà essere realizzato all'interno della proprietà.
3. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica dei seguenti requisiti:
 - a. l'istanza potrà essere presentata esclusivamente da soggetti che risultino proprietari delle aree al 24/10/2012 data di adozione del PI;
 - b. i nuclei familiari del richiedente e dei beneficiari, alla medesima data, non dovranno possedere nel territorio comunale e nei comuni confinanti immobili (unità abitative disponibili o terreni sui quali, alla data di richiesta del rilascio del titolo abilitativo, è possibile ottenere il permesso di costruire) atti a soddisfare il fabbisogno abitativo familiare;
 - c. sono considerate esigenze di soddisfacimento del fabbisogno abitativo familiare:
 - la realizzazione della prima casa per il richiedente;
 - la realizzazione della prima casa per gli ascendenti e/o discendenti del richiedente sino al primo grado;
 - la realizzazione di abitazioni che consentono l'insediamento dei nuclei familiari del richiedente e/o degli ascendenti e/o discendenti sino al primo grado in area adiacente a quella in cui ricade la residenza del richiedente.
4. I requisiti di cui sopra dovranno essere oggetto di autocertificazione che i competenti Uffici comunali dovranno verificare prima del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento.
5. Considerata la rilevanza pubblica dell'obiettivo di contenimento del consumo di SAU e le finalità sociali di cui al presente articolo, per un periodo di 10 anni gli edifici realizzati in applicazione delle presenti disposizioni non potranno essere ceduti o locati a terzi, se non a prezzi o canoni corrispondenti a quelli per l'edilizia convenzionata e gli affitti a canone agevolato.
6. Nel caso in cui la realizzazione dell'edificio non avvenga a favore dell'istante, il terreno da edificare o l'immobile dovranno essere ceduti al beneficiario che possiede i requisiti di cui alle lett. b. e c. del precedente comma 3.
7. L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo dovrà avvenire entro i termini di validità del vigente PI o nei nuovi termini che potranno essere stabiliti con successiva variante. Si intendono attuati gli interventi per i quali sia stato rilasciato il relativo titolo abilitativo.
8. Ciascun intervento, ovunque localizzato, è disciplinato dalle presenti NTO e deve rispettare i seguenti parametri:
 - Volume max = 600 mc;
 - n. alloggi max = 3;
 - H max = 7,5 m.
9. Il Comune dovrà assoggettare gli interventi di cui al presente articolo alla compensazione idraulica di cui al parere del Genio Civile protocollo n.468022 acquisito al PG n. 77127 del 18/10/2012.
10. Il rilascio del titolo abilitativo per gli edifici di cui sopra è assoggettato a stipula di apposita convenzione, in analogia con quanto previsto dal Piano Frazioni, approvata con provvedimento di GRV n. 3089 del 21/11/2008, contenente gli impegni, le condizioni e i termini di cui al presente articolo da registrare e trascrivere.



DISCIPLINA TRANSITORIA E CONFERMA DI ATTI AMMINISTRATIVI PRECEDENTI

Art. 62 Disciplina transitoria dei procedimenti in corso e delle varianti in corso d'opera

1. Nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, il PI non si applica:
 - a. alle varianti in corso d'opera dei titoli abilitativi edilizi efficaci alla data di adozione del PI, purché le stesse non prevedano aumento di Su;
 - b. ai progetti di opere pubbliche, per i quali, alla data di adozione del PI, sia intervenuta l'approvazione del progetto;
 - c. agli accordi, ai programmi con rilevanza urbanistica e ai PUA adottati/ratificati dal competente organo comunale in data antecedente all'adozione del PI, anche non conformi allo stesso, purché la loro approvazione da parte del Consiglio Comunale intervenga definitivamente entro la data di efficacia del PI di cui al comma 6 art. 18 della LR 11/2004.

Art. 63 Progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità e persistenza di vincoli preordinati all'esproprio

1. Sono considerati compatibili con il PI, i progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità già inseriti negli atti di programmazione delle opere pubbliche ed in corso di procedimento, nonché quelli inseriti nel bilancio di previsione, con un livello progettuale idoneo alla precisa definizione dell'intervento.
2. Sono integralmente recepiti nel PI, ancorché non rappresentati in tutto o in parte negli elaborati costituenti il piano, i progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità approvati in variante urbanistica da parte di enti o organi statali, regionali o provinciali, nonché le varianti urbanistiche ed i progetti di opere private di pubblico interesse o di pubblica utilità.
3. Oltre ai vincoli preordinati all'esproprio apposti dal PI, sono comunque recepiti e confermati sino alla scadenza di legge, ancorché non rappresentati negli elaborati del PI, i vincoli preordinati all'esproprio apposti in data precedente all'approvazione del PI e riferiti a opere pubbliche o di pubblica utilità con un idoneo livello progettuale previsto dalla normativa vigente in materia.

Art. 64 Aree in cessione al Comune per effetto di precedenti previsioni urbanistiche, convenzioni, accordi o prescrizioni di titoli abilitativi edilizi

1. Per le aree oggetto di atto di cessione a favore del Comune sottoscritto in data precedente all'adozione del PI da soggetti privati e non ancora formalmente acquisite alla proprietà comunale con rogito notarile definitivo, l'esecuzione dell'obbligo di trasferimento gratuito in favore del Comune e le facoltà edificatorie previste dal PI sono da considerarsi nella piena ed esclusiva disponibilità giuridica del Comune che le potrà esercitare per proprie finalità istituzionali e di interesse pubblico o generale.
2. L'obbligo di trasferimento a titolo gratuito delle aree e le facoltà edificatorie a favore del Comune di cui al comma 1. si esplicano anche nel caso il PI abbia riclassificato urbanisticamente le aree oggetto di impegno alla cessione unilaterale da parte del soggetto privato.
3. Gli uffici comunali competenti in materia di patrimonio, entro 12 mesi dall'efficacia del PI, dovranno effettuare apposita ricognizione ed espletare i conseguenti procedimenti.

Art. 65 Disposizioni relative ai piani di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare

1. Sono confermate e recepite dal PI, ancorché non riportate negli elaborati costituenti il Piano, le nuove destinazioni urbanistiche dei beni inseriti nei piani delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare approvate ai sensi dell'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112.



Art. 66 Applicazione delle misure di salvaguardia e parametro di conversione del volume in Su

1. Dalla data dell'adozione del PI e fino all'entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia di cui al comma 3 dell'art. 12 del DPR 380/2001 e dell'art. 29 della LR 11/2004.
2. Nella fase di salvaguardia del PI e nei casi di transitoria permanenza in vigore della previgente disciplina urbanistica, il rapporto tra volumetria edificabile secondo il PRG/PI previgente e la Su edificabile come definita dal PI è regolato dall'altezza convenzionale di cui all'art. 17 delle NTO. Tale parametro di conversione si applica anche in attuazione di altre norme regionali o statali espresse in valori volumetrici.



APPENDICE



Allegato alle NTO di cui al comma 2. dell'art. 8.

SCHEMA DI CONVENZIONE

PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NEGLI ACCORDI EX ART. 6 DELLA LR 23/04/2004 N. 11

Tra:

- il Comune di Vicenza, con sede, Via codice fiscale e partita I.V.A. 00516890241, legalmente rappresentato da che nel proseguo del presente atto sarà denominato per brevità "Comune"
- Ditta, con sede in, Via, P.I., legalmente rappresentata da che nel proseguo del presente atto sarà denominata per brevità "Soggetto attuatore"

PREMESSA GENERALE

- Il Comune di Vicenza è dotato di Piano di Assetto del Territorio, approvato in data 26 agosto 2010 dalla Conferenza di Servizi di cui all'art. 15 comma 6 LR 11/04 e divenuto efficace in data 15 dicembre 2010, essendo decorsi i quindici giorni dalla pubblicazione nel BUR n. 88 del 30 novembre 2010 del provvedimento di approvazione e del relativo atto di ratifica della Giunta Regionale (DGRV n. 2558 del 2.11.2010);
- con atto P.G. n. 51501 del 25 luglio 2011 il Consiglio comunale ha preso atto, ai sensi dell'art. 18, comma 1, della L.R. n. 11/2004, del "*Documento del Sindaco*" propedeutico al Piano degli Interventi.
- con deliberazione di Giunta comunale n. ~~365 del 14 dicembre 2011~~ **5 del 18/01/2023** sono state approvate le **Linee guida per la valutazione economica degli interventi in variante o in deroga agli strumenti urbanistici e per la gestione dei crediti edilizi CE e CER, compresi quelli disciplinati dall'art. 6 della LR 11/2004** ~~Linee guida per la valutazione economica degli accordi pubblico-privati disciplinati dall'art. 6 della LR n. 11/2004;~~
- con tale provvedimento la Giunta ha inoltre stabilito i criteri per la definizione della percentuale perequativa di plusvalenza da applicare alle proposte di accordo.
- con deliberazione n il Consiglio comunale ha deliberato la verifica dell'interesse pubblico della proposta di Accordo Pubblico-Privato di cui all'articolo 6 della LR 11/2004 pervenuta, ha demandato ai competenti uffici comunali l'espletamento delle attività per il recepimento di detto accordo nel Piano degli Interventi e ha stabilito che gli "accordi e gli atti unilaterali d'obbligo dovranno essere obbligatoriamente integrati con una specifica disposizione che impegni il proponente a sottoscrivere gli impegni assunti entro e non oltre 90 giorni dall'efficacia del Piano degli Interventi; il mancato adempimento di questa disposizione vedrà decadere l'accordo di programma e il Piano degli Interventi assumerà una diversa previsione urbanistica";
- con deliberazione del Consiglio comunale di Vicenza n.del è stata adottata la variante al Piano degli Interventi e contestualmente è stato recepito, tramite apposita scheda predisposta dagli uffici, l'accordo ex art. 6 della LR 11/2004;
- con deliberazione del Consiglio comunale n. del è stato approvato la variante al Piano degli Interventi del Comune di Vicenza;
- la variante al Piano degli interventi è diventata efficace in data
- il Piano degli Interventi così approvato ha confermato l'ambito dell'accordo con soggetti privati ex art. 6 della LR 11/2004, diretto a recepire nella disciplina della pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- detto accordo, recepito mediante singola scheda norma contenuta nel repertorio normativo allegato alle N.T.O., con il provvedimento di approvazione del Piano degli Interventi, costituisce espressione della valutazione dell'Amministrazione in merito alla proposta di accordo pervenuta e valutata dal Consiglio Comunale nella seduta d;



- al fine di salvaguardare l'interesse pubblico sotteso agli accordi ex art. 6 LR 11/2004 così recepiti dall'Amministrazione, mediante singole schede di cui al precedente punto, la Superficie utile o la volumetria complessivamente attribuiti e indicati in ogni scheda devono intendersi come valori massimi e le aree a servizi, nonché i benefici pubblici previsti negli accordi valori minimi inderogabili;
- per quanto non espressamente indicato nelle schede valgono le disposizioni delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;
- il PI ha stabilito i termini entro cui, dalla data di efficacia del Piano degli Interventi, le schede norma di cui ai precedenti punti dovranno essere oggetto di convenzione attuativa. In mancanza, l'accordo ex art. 6 della LR 11/2004 e le previsioni urbanistiche operative di trasformazione dell'immobile oggetto dell'accordo medesimo così come approvate dal Consiglio Comunale con scheda, decadranno e all'ambito saranno applicabili le norme e le previsioni urbanistiche del PI;
- con la stessa deliberazione è stato approvato lo schema di convenzione per l'attuazione degli interventi previsti negli accordi.
- in attuazione alla disposizione approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione Consigliere n. e confermata in sede di approvazione del Piano degli Interventi, che prevede che gli accordi e gli atti unilaterali d'obbligo dovranno essere obbligatoriamente integrati con una specifica disposizione che impegni il proponente a sottoscrivere gli impegni assunti entro e non oltre 90 giorni dall'efficacia del Piano degli Interventi in data, il Soggetto attuatore ha presentato la proposta di convenzione per l'attuazione degli interventi dell'accordo denominato e disciplinato nel Piano degli Interventi con la scheda n. secondo lo schema allegato al PI.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO, SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE.

Art. 1 – Valore della premessa ed oggetto.

1. La premessa, gli atti e le disposizioni in essa richiamati unitamente al Piano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. del costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati e conosciuti dalle parti.
2. I firmatari della presente convenzione si impegnano a contribuire, ognuno per quanto di competenza, alla realizzazione degli obiettivi di interesse pubblico indicati dal Piano degli Interventi, secondo gli impegni a ciascuno di essi attribuiti.

Art. 2 – Soggetto attuatore

1. Il Soggetto attuatore è la Ditta e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche parziale, i quali risponderanno in solido degli obblighi della presente convenzione.

Art. 3 – Garanzia relativa ai titoli di proprietà

1. Il Soggetto attuatore garantisce che i beni sopra descritti sono di sua piena proprietà e disponibilità, liberi da vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudiziali e da diritti di godimento e di prelazione a favore di terzi.

Art. 4 – Oggetto della convenzione

1. La presente convenzione regola le modalità attuative ed i contenuti del Piano Urbanistico Attuativo/ Permesso di costruire convenzionato che interessa un'area estesa complessivamente mq di St, e così catastalmente NCT Comune di Vicenza, foglio, mappali.....
2. Gli interventi sono disciplinati dalla scheda n. del PI che prevede i seguenti parametri urbanistici:

Superficie territoriale ambito	..... mq
Superficie fondiaria	..... mq
Superficie utile massima	..... mq
(Volume massimo)	(.....mc)
Destinazioni d'uso:	..... mq
- residenziale	..... mq
- commerciale	..... mq
- direzionale	..... mq



- altro	..... mq
Altezza massima	..... m
Aree a servizi di progetto:	..... mq
- Verde pubblico	..... mq
- Parcheggi	..... mq
- Viabilità	..... mq
- Altro	..... mq
Aree in cessione eccedenti gli standard destinate a:	
- .....	.....mq

L'intervento è inoltre subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

-

3. Con la presente convenzione si intende, pertanto, in conformità con le previsioni del Piano degli Interventi attuare le funzioni urbanistiche dell'area oggetto di accordo ex art. 6 LR 11/2004 in coerenza con quanto richiesto dal soggetto attuatore ed in osservanza alle esigenze di tutela dell'interesse pubblico del Comune.

Le parti come sopra costituite convengono fin d'ora che il provvedimento di approvazione del PUA o dell'IED convenzionato può modificare il PI senza che sia necessaria l'approvazione di una variante secondo i seguenti criteri e limiti:

(precisare solo l'ipotesi che ricorre)

- eventuale adeguamento del perimetro dell'ambito d'intervento previsto dal PI al rilievo topografico delle aree, nel rispetto comunque della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi come stimate nell'elaborato Valutazione economica degli accordi presentato in data con P.G. n. ad integrazione della proposta di accordo, come rappresentato nella planimetria allegata sub
- definizione esecutiva di infrastrutture e attrezzature pubbliche, nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi come stimate nell'elaborato Valutazione economica degli accordi di cui sopra, come rappresentato nella planimetria allegata sub

Art. 5 – Oneri ed obblighi del Soggetto Attuatore

1. In attuazione degli impegni assunti nell'accordo ex art. 6 della LR 11/2004 P.G. n. del il Soggetto attuatore si impegna a:

- presentare la proposta di PUA/Permesso di costruire convenzionato entro dall'efficacia del Piano degli Interventi ovvero entro la data prevista nell'accordo.
- cedere gratuitamente, libere da preesistenze e servitù attive e passive, al Comune di Vicenza entro il le aree di seguito individuate:
 - foglio mappali n. di proprietà della Ditta
 - foglio mappali n. di proprietà della Ditta
 -

per un totale di mq. e come identificate nella tavola entro dall'efficacia del Piano degli Interventi, fatto salva diverso termine concordato con il Comune qualora ricorra la condizione di cui al successivo comma c ovvero entro la data prevista nell'accordo;

- eseguire a propria cura e spese le opere delle eventuali bonifiche ambientali, al fine di rendere compatibile la destinazione d'uso dell'area in oggetto con la qualità dei suoli e delle acque oggetto di indagine ambientale, in conformità al progetto che verrà approvato con atto del Direttore del Settore Ambiente, Tutela del Territorio e Igiene a seguito della Conferenza di Servizi.

Il relativo piano delle bonifiche costituisce integrazione alla presente convenzione attuativa.

- corrispondere al Comune il beneficio pubblico pari al% del plusvalore generato dall'attuazione dell'accordo, pari a €..... (EURO.....) per la realizzazione delle seguenti opere pubbliche:



-
-
- e. realizzare le seguenti opere fuori ambito sotto la vigilanza del Comune secondo il progetto definitivo che verrà presentato e la cui esecuzione sarà disciplinata dalla convenzione attuativa del PUA/ Permesso di costruire convenzionato:
 -
 -
- f. a realizzare mq di Su da destinare a Edilizia Residenziale Sociale Convenzionata/Social Housing secondo modalità da definire in fase di PUA/Permesso di costruire convenzionato.

2. Al fine di assicurare la sostenibilità urbanistica ed edilizia dell'intervento e la necessaria dotazione di servizi, il Soggetto attuatore si impegna inoltre:

- a. a progettare ed attuare l'intervento edificatorio proposto ed approvato dal Comune prevedendo la progettazione, la realizzazione, e la cessione a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria *-laddove previste-* definite dalle NTO del PI correlate al carico urbanistico indotto dall'intervento.

Rientra nell'ambito delle obbligazioni del Soggetto Attuatore anche la progettazione e realizzazione delle predette opere - anche se ricadenti al di fuori dell'ambito di intervento - che risultassero necessarie per il collegamento con la viabilità ed i pubblici servizi esistenti.

Il Comune consente la progettazione e l'esecuzione delle opere pubbliche extra ambito da parte del Soggetto Attuatore dell'intervento nel rispetto delle norme vigenti in materia di opere pubbliche e comunque sotto la vigilanza del Comune secondo il progetto definitivo che verrà presentato e la cui esecuzione sarà disciplinata dalla convenzione attuativa, con le medesime modalità e garanzie che saranno stabilite per le opere di urbanizzazione.

- b. a progettare ed attuare l'intervento edificatorio proposto nel rispetto dei pareri espressi dai settori comunali in fase di recepimento nel PI delle proposte di accordo pervenute:

- Parere del Settore P.G.n. del

-

Il PUA/Permesso di costruire convenzionato procederà con l'esatta definizione delle opere.

Art. 6 – Impegni del Comune di Vicenza

- 1. Il Comune di Vicenza si impegna ad attivare e concludere, secondo i principi desumibili dalla legge 241/90 e dalle leggi speciali che disciplinano le singole fattispecie, le necessarie procedure amministrative conseguenti all'attuazione della presente convenzione.

Art. 7 – Ulteriori impegni da riportare nella Convenzione Urbanistica o nell'atto unilaterale d'obbligo

- 1. La presente convenzione stabilisce una serie di condizioni, che costituiscono elemento essenziale per la realizzazione dell'intervento, e che dovranno essere formalizzate nella convenzione del PUA o nell'atto unilaterale d'obbligo da allegare alla richiesta di permesso di costruire nel caso di accordi da attuare mediante IED.
- 2. L'attuazione degli interventi avverrà mediante presentazione, entro il termine di cui al precedente art. 5, di apposita istanza di approvazione di PUA di iniziativa privata ai sensi degli artt. 19 e 20 della LR 11/2004 o di permesso di costruire comprendente il progetto definitivo delle opere private e delle opere di urbanizzazione.
- 3. All'istanza di approvazione di PUA/Permesso di costruire dovrà essere allegata la convenzione attuativa che, in attuazione degli obblighi assunti con il presente accordo, dovrà contenere:
 - a. l'impegno a realizzare gli interventi previsti e le relative opere di urbanizzazione primaria e - qualora previste - secondaria ed espressamente descritte sulla base di progetti definitivi e di appositi computi metrici;
 - b. la cessione al Comune o il vincolo di destinazione delle opere di urbanizzazione primaria e - qualora previste - secondaria già esistenti e di quelle da realizzare ai sensi del precedente punto 1. scomputando il loro costo dalla quota di contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione e fermo restando il pagamento della quota relativa al costo di costruzione;
 - c. in caso di edilizia convenzionata, i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione;
 - d. i termini, entro i quali deve essere ultimata la costruzione delle opere previste, nonché le eventuali modalità di controllo circa l'attuazione delle stesse;



- e. le sanzioni convenzionali e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione/atto unilaterale d'obbligo.
4. L'attuazione dell'accordo potrà avvenire anche per stralci funzionali, purché le opere di urbanizzazione funzionali ad ogni singolo stralcio siano previste ed evidenziate nel progetto allegato al titolo abilitativo edilizio e regolarmente collaudate prima della richiesta del certificato di agibilità dell'immobile cui sono pertinenti.

Art. 8 – Rapporti con i terzi

1. L'accordo, per quanto a conoscenza delle parti contraenti, non apporta pregiudizio ai diritti dei terzi.

Art. 9 – Recesso e decadenza

1. Per sopravvenuti motivi di interesse pubblico il Comune può recedere unilateralmente dall'accordo.
2. Il presente accordo resterà risolto per rifiuto o inottemperanza del soggetto attuatore degli obblighi assunti agli artt. 5 e 7.
3. Nell'ipotesi di cui al comma 2., fino all'approvazione di una nuova disciplina urbanistica, si applicano le disposizioni del PI regolativo.

Art. 10 – Allegati

1. I seguenti allegati fanno parte integrante della presente convenzione:

-
-

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti la presente Convenzione sono a carico del Soggetto attuatore.

Letto, confermato e sottoscritto

.....

**PRONTUARIO PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA
E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE**



COMUNE DI VICENZA

PIANO DEGLI INTERVENTI

**PRONTUARIO PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA
E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE**

Art. 9 NTO del PI



INDICE

PARTE 1 – IL PRONTUARIO

Art. 1	Finalità del prontuario	1
Art. 2	Ambito di applicazione e contenuti del prontuario	1
Art. 3	Limiti e validità del prontuario	1

PARTE 2 – CENTRI STORICI

Art. 4	Spazi aperti pubblici e d'uso pubblico	42
Art. 5	Decoro degli spazi pubblici e privati	2
Art. 6	Decoro delle costruzioni	2
Art. 7	Arredo urbano	2
Art. 8	Colore	23

PARTE 3 – ALTRE AREE URBANE

Art. 9	Piazze	24
Art. 10	Illuminazione	34
Art. 11	Spazi aperti pubblici e d'uso pubblico	34

PARTE 4 – ZONE AGRICOLE

Art. 12	Caratteristiche degli edifici	35
Art. 13	Recinzioni	48
Art. 14	Piazzali e parcheggi	48
Art. 15	Corsi d'acqua	48
Art. 16	Viabilità e percorsi rurali	58
Art. 17	Sistemazioni agrarie	59

PARTE 5 – AREE VERDI

Art. 18	Formazione del verde pubblico e privato	510
---------	---	-----

PARTE 6 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Art. 19	Caratteristiche	511
---------	-----------------	-----



PARTE 7 – MITIGAZIONE PER LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ, RETE ECOLOGICA E SISTEMA DEL VERDE

Art. 20	Fasce di mitigazione	€12
Art. 21	Corridoi ecologici urbani	€12
Art. 22	Corridoi ecologici fluviali	713

PARTE 8 – AMBIENTE E SOSTENIBILITÀ

Art. 23	Idraulica	€14
Art. 24	Energia e sostenibilità	€14
Art. 25	Riqualificazione e riordino degli immobili esistenti	4016
Art. 26	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	4016
Art. 27	Inquinamento luminoso	4016
Art. 28	Riduzione dell'inquinamento acustico	4417
Art. 29	Tutela dal gas radon	4417

PARTE 9 – INDICAZIONI PER LA REDAZIONE DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA) E DEGLI IED CONVENZIONATI

Art. 30	Indicazioni generali	4418
Art. 31	Aree per attrezzature e servizi pubblici	4218
Art. 32	Valutazioni energetiche, ambientali e di sostenibilità nei PUA	4219

PARTE 10 – CRITERI PER LA RESILIENZA URBANA

Art. 33	Indicazioni generali	20
Art. 34	Bilancio CO₂	20
Art. 35	Riduzione dell'Impatto Climatico	20



PARTE 1 – IL PRONTUARIO

Art. 1 Finalità del prontuario

Il presente “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”, di cui all’art. 9 delle NTO del PI, ha lo scopo di disciplinare le azioni progettuali e costruttive necessarie per dare le migliori possibili caratteristiche morfologiche, tipologiche e costruttive alle trasformazioni urbanistiche e edilizie e di ridurre, per quanto possibile, il loro impatto su tutte le componenti del territorio, consentendo altresì il più corretto possibile inserimento ambientale.

L’obiettivo, anche nell’ambito delle politiche culturali e dello sviluppo del turismo, è la tutela del patrimonio artistico di Vicenza, sito **Patrimonio Mondiale UNESCO**, la cui denominazione “**La città Città** di Vicenza e le **ville Ville** del Palladio nel Veneto” è l’esito di due successivi riconoscimenti da parte dell’organizzazione dell’ONU per le Scienze e la Cultura e l’Educazione.

Il Prontuario costituisce parte integrante del Piano degli Interventi e delle sue Norme Tecniche Operative, ai sensi dell’articolo 17 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11.

Esso contiene indicazioni che potranno trovare puntuale attuazione mediante l’approvazione di appositi Regolamenti Comunali.

Art. 2 Ambito di applicazione e contenuti del prontuario

Il presente “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale” contiene indicazioni e prescrizioni, che con quanto contenuto nelle NTO, sono a supporto per la progettazione e l’attuazione delle trasformazioni edilizie e urbanistiche del territorio comunale.

Il presente Prontuario si applica sia ai nuovi interventi, sia agli interventi sullo stato esistente.

Il Prontuario si applica integrando i criteri ambientali minimi CAM definiti con specifici Decreti Ministeriali per i diversi settori merceologici.

Art. 3 Limiti e validità del prontuario

Ove espressamente indicato dalle NTO del PI ~~e d~~, ove le indicazioni del presente Prontuario siano precedute dalla dicitura “Prescrizioni” **e nei casi in cui la norma contenga una espressa condizione prescrittiva**, i contenuti assumono valore ~~prescrittivo~~ **obbligatorio e non derogabile**.

~~Le indicazioni~~ **Tutte le altre disposizioni** riportate che non hanno carattere prescrittivo, ~~ma~~ costituiscono indirizzo importante e devono essere obbligatoriamente considerate per la progettazione, la valutazione e approvazione dei progetti per il rilascio di permessi di costruire, dichiarazioni di inizio attività, autorizzazioni, ecc. **Eventuali diverse soluzioni o scostamenti devono essere adeguatamente motivati e comunque devono rispettare gli obiettivi generali delle disposizioni delle norme di piano.**



PARTE 2 – CENTRI STORICI

Art. 4 Spazi aperti pubblici e d'uso pubblico

Al fine di perseguire gli obiettivi di tutela di cui al DLgs. 42/2004 (~~Codice dei beni culturali e del paesaggio~~) in aree aventi valore di bene culturale o paesaggistico e in prossimità alle stesse, nel rispetto delle disposizioni di cui alla richiamata normativa si devono seguire le seguenti direttive:

- l'utilizzo di plateatici per il posizionamento di sedie e tavoli per la somministrazione di cibi e bevande, e relativi dehors, deve avvenire esclusivamente negli spazi appositamente individuati e deve prevedere l'utilizzo di arredi e complementi d'arredo, completamente rimovibili durante la chiusura dei pubblici esercizi;
- gli arredi non possono essere in contrasto con l'ambiente e, con particolare riferimento all'uso dei materiali, questi dovranno essere consoni e non contrastanti con il contesto edilizio e storico-culturale dell'intorno;
- l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari può essere effettuata esclusivamente nelle plance e bacheche appositamente autorizzate. Dette strutture espositive, devono essere realizzate preferibilmente in metallo (rame o ferro o alluminio o acciaio o leghe derivate o altri materiali, purché consoni con il contesto edilizio e storico-culturale presente nell'intorno) verniciato o zincato, devono essere poste in opera determinando il minimo ingombro sulle aree pubbliche o di uso pubblico evitando la prossimità o sovrapposizione ad elementi lapidei o decorative delle costruzioni. Il numero, la localizzazione e il posizionamento delle strutture espositive viene determinato allo scopo di consentire una adeguata comunicazione al pubblico, evitando il posizionamento nelle aree di più rilevante interesse culturale e paesaggistico.

L'osservanza delle indicazioni sopra riportate potranno trovare puntuale disciplina con l'approvazione di appositi Regolamenti Comunali.

Art. 5 Decoro degli spazi pubblici e privati

Tutti gli spazi pubblici e privati devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano ed essere convenientemente sistemati e, ove possibile, piantumati.

I competenti Uffici comunali hanno la facoltà, nell'ambito delle specifiche funzioni di controllo e vigilanza, anche in assenza di specifico regolamento comunale, di richiedere al proprietario o avente titolo –la manutenzione degli spazi e del verde, nonché la rimozione di quanto possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

L'impianto di segnaletica e cartellonistica commerciale è ammesso unicamente, negli spazi indicati dal Comune e nel rispetto delle caratteristiche urbane e ambientali, –secondo forme, dimensioni, materiali e colori conformi alle norme e alle prescrizioni impartite dal Comune.

Art. 6 Decoro delle costruzioni

Tutte le costruzioni, anche preesistenti alla data di entrata in vigore del presente "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale", devono rispettare nel loro aspetto il decoro edilizio e inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

Art. 7 Arredo urbano

S'intende per arredo urbano il complesso di strutture, attrezzature e sistemazioni stabili e temporanee finalizzate a soddisfare le esigenze di uso e di fruizione degli spazi urbani pubblici e privati.

L'arredo urbano, costituito concretamente da oggettistica (panchine, sedili, cestini, fioriere, fontane, portabiciclette, dissuasori fisici della sosta, ecc.), da costruzioni speciali (bus-stop, edicole, padiglioni, ecc.), da pavimentazioni in pietra o altri materiali anche "plastici", da apparecchiatura tecnologiche (cabine elettriche, cabine telefoniche, pali e lampioni per la pubblica illuminazione, ecc.), da segnaletica e cartellonistica (toponomastica, commerciale e turistica, ecc.).



La scelta di sostituzione, innovazione o integrazione dell'arredo urbano deve essere il risultato di una scelta progettuale basata sulla conoscenza storica del contesto e delle esistenti soluzioni di arredo. L'innovazione dei materiali e delle forme deve tenere in considerazione le esigenze funzionali, di durabilità, di manutenzione e di gestione degli elementi di arredo.

Art. 8 Colore

Particolare cura deve essere dedicata alla scelta dei colori, per i quali è raccomandata una precisa individuazione, anche mediante campionatura, in occasione della progettazione e dell'attuazione degli interventi. Questi dovranno essere non contrastanti con il contesto edilizio e storico-culturale presente nell'intorno.



PARTE 3 – ALTRE AREE URBANE

Art. 9 Piazze

La piazza costituisce luogo pubblico di eccellenza e pertanto ciascuna deve essere preservata nel suo assetto funzionale e, ove si renda necessario introdurre modificazioni fisiche e funzionali, la progettazione dovrà considerare le attività e le esigenze funzionali e gestionali esistenti. Vanno evitate le variazioni non motivate da specifiche esigenze.

Di seguito si richiamano in via non esaustiva taluni obiettivi che dovranno essere sicuramente considerati in occasione di nuove definizioni progettuali:

- massima accessibilità per tutti i soggetti indipendentemente dal loro stato fisico, cognitivo e percettivo;
- sicurezza passiva per gli utilizzatori;
- considerazione integrata delle funzioni, degli spazi, degli edifici pubblici e privati;
- attrezzamento con le più avanzate tecnologie impiantistiche;
- facilità ed economicità di manutenzione e gestione.

Art. 10 Illuminazione

Nel rispetto della normativa regionale vigente l'illuminazione pubblica deve garantire:

- la sicurezza della mobilità veicolare, ciclabile e pedonale;
- la riduzione dell'inquinamento luminoso e il risparmio energetico;
- la valorizzazione dei centri urbani con particolare riguardo ai centri storici delle frazioni e dei quartieri, alle aree di tutela paesaggistica e monumentale e delle aree di interesse ambientale.

Gli stessi obiettivi devono essere osservati anche nella realizzazione dell'illuminazione di immobili privati.

Gli impianti dovranno essere realizzati riducendo al massimo la visibilità delle linee di alimentazione e adottando armature e corpi luminosi che si adattino, sia sotto il profilo estetico che illuminotecnico, alle specifiche caratteristiche dei luoghi.

Dettagliate, maggiori e puntuali prescrizioni sono presenti all'interno del PICIL ex LR 17/2009 **e nei CAM**.

Art. 11 Spazi aperti pubblici e d'uso pubblico

Si raccomanda particolare cura nella progettazione e nella realizzazione degli interventi delle aree per l'istruzione, nelle aree per attrezzature d'interesse comune, negli spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.

Gli spazi aperti di cui al precedente comma, devono essere piantumati, o pavimentati con materiali drenanti, nonché arredati sulla base di un progetto unitario.

Particolare cura deve essere dedicata agli spazi per il gioco dei bambini, con riguardo principalmente alla sicurezza, all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Particolare cura deve essere dedicata alle cosiddette "piazzole ecologiche", con riguardo all'accessibilità, alla necessaria mimetizzazione, all'igiene e alla sicurezza stradale.

Devono essere recuperati e mantenuti, per quanto possibile, i filari di alberi, le siepi, i vecchi muri di cinta, particolarmente in corrispondenza dei corridoi ecologici.

Il progetto del verde deve essere eseguito secondo le indicazioni del Prontuario del Verde o sulla base di uno specifico studio agronomico-forestale.



PARTE 4 – ZONE AGRICOLE

Art. 12 Caratteristiche degli edifici

~~Nuovi~~ **nuovi** edifici, **le** ristrutturazioni e **gli** ampliamenti dovranno preferibilmente interpretare i caratteri tipologici e costruttivi propri del patrimonio edilizio rurale tradizionale. **e dovranno essere realizzati nel rispetto dell'organizzazione insediativa esistente, evitando di alterare l'originaria morfologia del terreno e tenendo conto dei principi di soleggiamento sui quali è basato lo sviluppo dell'agglomerato.**

I progetti edilizi dovranno comprendere una planimetria delle aree relative all'azienda agricola, ove esistente, con allegata apposita relazione che giustifichi le scelte di localizzazione degli interventi in conformità al criterio di minor spreco di terreno agricolo e del posizionamento degli stessi in riferimento ai segni presenti nel territorio (percorsi d'impianto, fossi, curve di livello, filari alberati, ecc.).

Nella progettazione e realizzazione di ogni opera di trasformazione devono essere ricomprese le opere di ricomposizione paesaggistica e ambientale.

La trasformazione dell'esistente e/o la nuova costruzione deve concorrere alla ricostituzione dell'aggregato abitativo con un unico accesso carraio e uno sviluppo a corte dell'edificato. Non sono ammessi frazionamenti che generino fondi o immobili interclusi.

~~Nelle aree sottoposte a vincolo monumentale e paesaggistico~~ **tutela culturale e/o paesaggistica** e nelle altre aree comunque assoggettate dal PRC o dalla pianificazione sovraordinata a particolari indirizzi e disposizioni queste prevalgono sul presente ~~prontuario~~ **Prontuario**.

Tutti i materiali visibili dall'esterno, a meno di specifiche esigenze funzionali, dovranno essere opachi od opacizzati.

A meno di esigenze normative che non possano essere diversamente soddisfatte, le strutture di distribuzione verticale (scale, ascensori, montacarichi, rampe) dovranno essere contenute all'interno della sagoma coperta dell'edificio e di norma racchiuse nell'involucro verticale (muratura, tamponamento, grigliati, ecc.).

Materiali e tecnologie costruttive dovranno integrare i materiali tradizionali con quelli contemporanei e più innovativi, privilegiando i primi per la realizzazione degli elementi esterni e visibili dell'edificio.

I serramenti esterni dovranno essere realizzati, sia nella forma che nel materiale, coerenti e coordinati con le caratteristiche dell'edificio e le sue funzioni.

Le serre dovranno essere realizzate avendo particolare attenzione a contenere al massimo l'altezza e l'ingombro complessivo. Gli impianti per l'irrigazione e per la climatizzazione dovranno essere preferibilmente ospitati in apposita costruzione, anche prefabbricata, e le connessioni alla serra dovranno essere interrate.

Eventuali strutture non coperte accessorie all'abitazione (campi da gioco, piscine, ecc.) dovranno restare all'interno dell'area di pertinenza delle residenze e dovranno essere realizzate, per quanto applicabile, in coerenza con le indicazioni sopra riportate per gli edifici.

Sono consentiti elementi accessori esterni di arredo tipo gazebo e pergolati e/o strutture provvisorie, piccole costruzioni in legno purché di limitate dimensioni (~~massima~~ superficie coperta **massima** 6 mq, **altezza** ~~massima~~ **altezza** 2,20 m), inserite armonicamente nel contesto e solo appoggiate a terra senza fondazione alcuna. **necessarie per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo.**

Per garantire la stabilità di dette costruzioni si potranno prevedere zavorramenti o aggancio ad altra costruzione esistente.

Disposizioni per il rispetto dei caratteri costruttivi degli edifici:



- Le strutture verticali e le chiusure verticali piene siano rifinite con intonaco, laterizio faccia vista o pietra in relazione al contesto di riferimento. In particolare sono da escludere tamponamenti con materiali estranei all'edilizia rurale tradizionale, quali vetro cemento, calcestruzzo faccia vista, ecc;
- il manto di copertura dei fabbricati residenziali e dei rustici adiacenti siano utilizzati coppi o tegole in cemento simili al coppo per forma e colore. È ammesso l'uso della lamiera grecata e del verde estensivo e/o intensivo, solo per coperture accessorie e ben integrate nel progetto architettonico complessivo. È escluso ogni altro tipo di materiale. Le opere di lattoneria siano preferibilmente in rame;
- le tinteggiature delle parti esterne intonacate siano realizzate con le colorazioni tipiche dell'ambito territoriale di riferimento, in modo da assicurare un armonioso inserimento del manufatto recuperato nel contesto paesaggistico. In particolare è da escludere l'utilizzo di colori primari, la realizzazione di graffiati o similari, l'applicazione di rivestimenti in genere, quali mattoni, pietre artificiali, lastre di cemento e similari;
- le chiusure esterne di vani porta e finestra saranno con oscuri a una o due ante realizzati in legno verniciato o materiale effetto legno in armonia con le tinteggiature di cui all'alinea precedente; in particolare è da escludere l'utilizzo di materiali quali alluminio anodizzato e ferro zincato a vista. Non sono ammessi avvolgibili di qualsiasi materiale;
- i portoni per le strutture di servizio, le autorimesse, ecc. siano realizzati in legno o ferro verniciato opaco. Le dimensioni di queste aperture dovranno essere in armonia con l'unitarietà dei prospetti avendone particolare cura di rispettare gli allineamenti verticali delle finestre;
- le inferriate di sicurezza per porte e finestre siano realizzate in ferro verniciato opaco di colore scuro, con semplice disegno;
- i comignoli siano realizzati, in relazione all'ambito territoriale di riferimento, in cotto, in muratura faccia vista, in laterizio o refrattario intonacato. In particolare si esclude l'uso di elementi in cemento, fibrocemento, acciaio o similari lasciati a vista;
- le soglie e i bancali delle finestre siano realizzate preferibilmente in pietra naturale o secondo tradizione.

Disposizioni per gli interventi di recupero:

- Deve essere rispettata la partitura delle finestre originali e i loro allineamenti orizzontali e verticali. Eventuali interventi di riordino delle forometrie, ove consentiti dalla disciplina di tutela, devono salvaguardare l'unitarietà dei prospetti, la riconoscibilità delle varie parti del complesso e osservare l'allineamento orizzontale e verticale dei fori derivante dalla tradizione locale. I nuovi tamponamenti devono essere denunciati come tali e devono essere posti sull'allineamento interno dei pilastri al fine di poter mantenere visibile la struttura originaria e conservare l'unitarietà dei prospetti;
- sono da evitarsi accuratamente elementi sporgenti dall'edificio, in particolare nuovi terrazzi, tettoie e scale in quanto anomali rispetto alla morfologia tipica; le logge e i porticati dovranno essere ricavati all'interno della sagoma dell'edificio utilizzando spazi analoghi preesistenti tipici della morfologia degli edifici rurali;
- per gli sporti delle coperture si suggerisce una profondità massima di 60 cm;
- nel quadro delle destinazioni d'uso compatibili, va mantenuta la riconoscibilità delle parti di edificio originariamente adibite alla residenza e alle attività agricolo-produttive, mediante il rispetto della conformazione planivolumetrica dei singoli elementi del complesso, la conservazione degli accessi, l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue rispetto all'impianto originario;
- fatte salve eventuali misure imposte dal Piano di Gestione del Rischio da Alluvioni (PGRA), il pavimento dei piani terra dovrà essere posto ad una quota non superiore a 20 cm dal piano campagna;
- per gli edifici oggetto di tutela di cui al comma 10 dell'art. 14 delle NTO devono essere rispettati il sedime, l'altezza in gronda, il numero, l'andamento e la pendenza delle falde del tetto.

Disposizioni per gli interventi di ampliamento:



- I caratteri architettonici degli interventi di ampliamento devono riprendere la semplicità compositiva e tipologica dei manufatti preesistenti evitando volumi articolati, tetti sfalsati, poggiosi, terrazze, balconate aggettanti e altri elementi impropri. In presenza di un manufatto storico o di un impianto storico costituito da più edifici va attentamente evitato che l'ampliamento modifichi o stravolga i caratteri originari;
- qualora il manufatto preesistente presenti caratteri stilistici non conformi all'architettura tradizionale come forometrie inadeguate, avvolgibili in plastica, serramenti in alluminio, balconi aggettanti, corpi scale esterni aggiunti, ecc., è preferibile che il progetto comprenda anche il riordino delle facciate esistenti;
- l'ampliamento dovrà essere realizzato nel rispetto delle tipologie della tradizione rurale, rispettando le linee di quota dell'edificio esistente, nonché il tipo di copertura procedendo, se necessario, a un riordino completo della copertura stessa. I volumi in ampliamento non devono essere addossati casualmente, nemmeno nel caso di locali di servizio al corpo di fabbrica principale, preferendo gli ampliamenti progettati lungo gli assi principali dell'edificio esistente, con impostazioni planimetriche a "L" o a "C", con tetto a due falde e linea di colmo continua. Sono ammissibili gli ampliamenti con edifici accostati realizzati con volumi di forma equivalente e con quote dei colmi uniformi purché si dia origine ad una configurazione armoniosa dei corpi.

Disposizioni per gli interventi di nuova edificazione:

- Negli interventi di nuova edificazione deve essere prestata particolare attenzione alla conformazione planivolumetrica degli edifici rurali esistenti nel contesto ambientale di riferimento;
- i nuovi edifici devono presentare una pianta regolare preferibilmente di forma rettangolare. Le costruzioni di dimensioni maggiori si potranno ottenere per aggregazione di volumi semplici secondo gli schemi semplici delle corti rurali. Si raccomandano quindi le impostazioni planimetriche a "L" o a "C" con tetto a due falde e linea di colmo continuo. Sono da evitarsi le aggregazioni planivolumetriche di tipologie differenti. La struttura nel suo insieme, non deve in nessun caso presentare volumi aggregati in modo casuale al corpo principale non rispettanti le medesime linee di colmo delle coperture. In generale non sono ammissibili volumi aggettanti dal corpo di fabbrica. Sono ammesse anche le impostazioni planimetriche a forma quadrata, in particolare per richiamare la tipologia degli edifici singoli a "palazzetto" con copertura a quattro falde. Non sono ammissibili volumi cilindrici se non espressamente presenti nella tradizione locale;
- la copertura deve essere per quanto possibile uniforme a due falde con una pendenza minima del 30%. È prescritto il divieto dell'uso di falde di copertura a quote diverse e sfalsate. I tetti, per materiale, colore e sporgenze, devono essere il più possibile uniformi e coerenti al contesto nonché, dove realizzabile, con linee di colmo coincidenti;
- lo sviluppo dell'edificio non potrà superare i due piani fuori terra. A parità di cubatura, è preferibile un edificio a due piani, piuttosto che un volume molto esteso a un piano che comporta un maggiore consumo di suolo e una minore efficienza energetica;
- i prospetti degli edifici residenziali di nuova edificazione devono rispettare una forometria semplice tipica degli insediamenti rurali residenziali. In particolare si devono seguire partiture regolari con finestre di forma rettangolare con i lati più lunghi in posizione verticale allineate orizzontalmente e verticalmente. Sono da escludere i balconi, le terrazze aggettanti e le coperture piane, i corpi aggettanti in generale ai quali sono da preferire le logge rientranti. Non sono ammissibili aperture che interessino più di un piano dell'edificio. Non sono ammissibili le finestre di forma irregolare (con i lati verticali asimmetrici) inserite parallelamente all'inclinazione della falda nonché finestre o porte finestre poste ad angolo degli edifici. Non sono ammesse tettoie o pensiline neppure in misura minima se non limitate agli ingressi e con forme e materiali integrati nel disegno della facciata. Non sono accettabili fumaiole in acciaio prefabbricati.

Disposizioni per le pertinenze degli edifici:



- **Qualsiasi intervento sugli edifici in zona agricola deve prevedere la progettazione degli spazi esterni contigui agli edifici stessi. Essa deve essere accuratamente valutata per poter corrispondere alle caratteristiche proprie del contesto interessato, considerando oltre all'area scoperta di pertinenza, anche gli spazi pubblici contigui, i percorsi di accesso, la configurazione del verde;**
- **l'uso dello spazio esterno, pertinenziale dell'edificio, deve essere interpretato, salvo contesti insediativi particolarmente compromessi, come "cortile – aia" tipico del paesaggio rurale, mediante l'uso di vegetazione e materiali tradizionali, e non come "giardino chiuso" tipico dei villini in area urbana, con l'uso di specie vegetali e materiali estranei ai luoghi;**
- **sono da evitare i movimenti terra ingiustificati a creazione di rilievi artificiali. È prescritto il divieto di modelli insediativi (residenziali e non) che propongono "collinette artificiali" mediante riporti di terreno;**
- **le sistemazioni esterne sono preferibili con pavimentazioni in ciottoli o pietra naturale evitando l'uso della ceramica, dei graniti e dei blocchetti in calcestruzzo colorato. Le recinzioni devono rispettare le prescrizioni dell'art.13. I cancelli devono essere preferibilmente realizzati in ferro, verniciato opaco di colore scuro, con disegno improntato alla massima semplicità e al rispetto dei disegni tradizionali;**
- **le alberature esistenti nelle aree di pertinenza degli edifici vanno di norma salvaguardate e protette;**
- **il sistema del verde deve essere materia di apposito progetto. Nel caso di ripristino o di messa a dimora di nuove piante, sono da preferire in ogni caso essenze autoctone. Nel caso di nuova piantumazione, vanno privilegiati alberi ad alto fusto isolati o a gruppi con preferenza per le specie tradizionali e originarie del luogo. Sui confini verso la strada pubblica o sui confini interni verso l'altrui proprietà possono essere piantate siepi che possono servire come mascheramento di recinzioni o altri elementi tecnologici;**
- **il frazionamento mediante recinzioni delle singole pertinenze assume carattere di elemento detrattore della qualità dell'edificio e della percezione del paesaggio agrario e va pertanto evitato.**

Art. 13 Recinzioni

Prescrizioni

Nuove recinzioni potranno essere realizzate solo per la protezione delle strutture aziendali e delle abitazioni e il loro sviluppo dovrà essere contenuto nella lunghezza minima necessaria per raggiungere detto scopo. La recinzione non dovrà eccedere l'altezza massima di 1,50 m, non dovrà costituire impedimento alla visibilità in prossimità della viabilità anche privata, dovrà essere realizzata in rete o cancellata **ed in caso di tratti fronte strada, e possibilmente** integrata con una siepe di essenza autoctona da mantenere alla medesima altezza, in alternativa potrà essere realizzata staccionata di legno senza necessità di integrare una siepe. **In caso si tratti di fronte strada** potrà essere realizzato uno zoccolo o muratura fuori terra di appoggio della recinzione di altezza massima di 20 cm.

Nei fondi agricoli potranno essere realizzate interventi di contenimento solo in caso di allevamenti all'aperto.

Art. 14 Piazzali e parcheggi

Prescrizioni

I piazzali, i parcheggi e le altre aree carrabili dovranno essere completamente permeabili. In caso di esigenze funzionali che comportino una riduzione della permeabilità dovranno essere realizzati idonei invasi di compensazione adeguatamente dimensionati da tecnico abilitato.

I materiali e le tecniche costruttive da adottare per la sistemazione delle aree scoperte lastricate devono rispondere ai medesimi criteri generali adottati per gli edifici. Il materiale utilizzato per la finitura superficiale dovrà essere di colore naturale (–esempio ghiaino, misto di frantoio e analoghi) e dovrà essere evitato l'uso di asfalti.

Art. 15 Corsi d'acqua

**Prescrizioni**

Lungo i canali costituenti un sistema idraulico-vegetazionale di valenza ambientale, indicati da apposita simbologia nelle planimetrie di Piano, le operazioni di aratura dovranno essere interrotte ad una distanza di:

- 5 m dal bordo, identificato dal cambio di pendenza, dei canali principali;
- 7 m dall'asse dei canali secondari.

Non sono ammessi tombinamenti di corsi d'acqua e/o di fossati nelle zone agricole.

È consentito, unicamente per gli accessi alle proprietà, il tombinamento di corsi d'acqua e di fossati per una larghezza massima di 8 m.

Le cave ed i corsi d'acqua ubicati all'interno dell'area agricola dovranno essere conservati e salvaguardati, essendo obbligati i proprietari o gli aventi titolo alla loro manutenzione ed a garantire il regolare deflusso delle acque.

Art. 16 Viabilità e percorsi rurali

Le strade e i percorsi esistenti in zona agricola devono essere mantenuti e le coltivazioni e le altre lavorazioni agricole devono essere contenute ad una distanza minima dai confini di 3 m.

L'attività dei mezzi d'opera agricoli deve svolgersi esclusivamente all'interno dei fondi, senza occupazione e utilizzo della viabilità pubblica o privata della viabilità pubblica o privata. Le coltivazioni e le attrezzature agricole di qualsiasi tipo non devono limitare la visibilità in prossimità di curve o intersezioni né creare pericolo o intralcio alla mobilità.

Art. 17 Sistemazioni agrarie

La realizzazione di miglioramenti fondiari deve limitare la modificazione della morfologia dei luoghi e non deve determinare, mediante movimento o riporto di terra, la formazione di rilevati o il riempimento di avvallamenti naturali.

In caso di formazione di drenaggi si deve procedere alla compensazione della riduzione della capienza dei corsi d'acqua e dei fossati.

Inoltre si deve procedere ad un'integrazione dell'apparato vegetazionale con filari e arbusti per formare quinte arboree e macchie che riducano la banalizzazione paesaggistica. Dette piantumazioni di filari e arbusti dovranno essere collocate preferibilmente al perimetro dell'area interessata dall'intervento e in corrispondenza di corsi d'acqua e fossati interessando uno sviluppo lineare pari ad almeno il 50% del perimetro e il 3% della superficie.

Nell'impianto di nuovi vigneti, frutteti ed altre coltivazioni legnose, da opera e da legno, si dovranno seguire le seguenti indicazioni:

- mantenimento in superficie dello strato attivo del terreno e, se possibile, della baulatura dei terreni;
- prevedere un'adeguata rete scolante evitando i drenaggi sotterranei.



PARTE 5 – AREE VERDI

Art. 18 Formazione del verde pubblico e privato

La formazione del verde nel territorio comunale, nelle aree pubbliche e private, è disciplinato dal vigente “Regolamento edilizio per la disciplina della salvaguardia e della formazione del verde” e dal “**Prontuario del Verde**”.

Sono esclusi dalla normativa i vivai e le colture da reddito.

Per quanto non trattato nel richiamato regolamento **nella richiamata disciplina** si applicano le seguenti indicazioni:

- nella formazione e trasformazione delle aree verdi si deve tenere conto delle esigenze manutentive del verde che dovrà essere facilitata nella gestione e resa per quanto possibile economica;
- particolare cura dovrà essere posta nella scelta e nel posizionamento delle essenze, in particolare di quelle arboree, considerando il loro sviluppo futuro in riferimento alle possibili trasformazioni delle infrastrutture e del tessuto urbano e gli effetti della caduta del fogliame e dei frutti e della diffusione seminale;
- tra gli obiettivi da perseguire quelli dell’ombreggiatura nella stagione estiva della continuità dei percorsi;
- andranno favorite le specie vegetali maggiormente resistenti all’inquinamento, alle aggressioni fungine e parassitarie, e che diano un efficace contributo al miglioramento del microclima urbano.



PARTE 6 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Art. 19 Caratteristiche

Le caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane e la disciplina d'uso delle strade per le componenti di traffico ammesse e gli usi consentiti sono disciplinati dal vigente "Regolamento Viario", che costituisce parte integrante della classificazione funzionale delle strade urbane disposta ai sensi delle Direttive Ministeriali 24/06/1995 "Direttive per la redazione, adozione ed attuazione dei piani urbani del traffico", in ottemperanza all'art. 36 del DL 285/1992 "Nuovo Codice della Strada".

Per quanto non trattato nel richiamato regolamento si applicano le seguenti indicazioni:

- ove possibile e compatibilmente con altre motivazioni progettuali, il tracciato di nuove infrastrutture dovrà recuperare i tracciati esistenti, adattarsi alla morfologia del territorio, preservare i caratteri ambientali e paesaggistici e integrarsi nel sistema infrastrutturale minimizzando l'utilizzazione di suolo;
- **al fine di incoraggiare la mobilità lenta, si dovrà porre particolare cura alle ombreggiature, privilegiando le alberature come previsto dal Prontuario del Verde;**
- devono essere di norma utilizzati materiali a basso impatto ambientale che si inseriscano armonicamente nel contesto paesaggistico;
- particolare cura dovrà essere posta al fine di consentire il di lavaggio delle acque meteoriche e l'immissione delle stesse nella rete superficiale e nella rete fognaria, sia per una riduzione dell'impatto ambientale che per una corretta gestione idraulica;
- tutte le aree pedonali e il marciapiede devono essere realizzate nel rispetto delle disposizioni della L 13/1989 e dei DM 236/1989 e DM 503/1996.



PARTE 7 – MITIGAZIONE PER LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ, RETE ECOLOGICA E SISTEMA DEL VERDE

Art. 20 Fasce di mitigazione

~~Nella realizzazione e gestione di tali~~ **Le fasce di mitigazione** vegetazionali, che assolvono il compito di creare una barriera visiva, acustica e di filtro degli inquinanti aerei, ~~vanno seguite~~ **devono seguire** le seguenti indicazioni.

Realizzazione

- distanze minime dalle strade: nel rispetto del codice della strada e in modo tale da non creare pericolo o impedimento alla viabilità;
- le piante possono essere messe a dimora a distanze minime: 2-4 m tra gli alberi, 1 m tra arbusti;
- larghezza della fascia: minimo 30 m;
- lunghezza: a seconda delle zone da separare;
- altezza: tale da mascherare l'asse stradale;
- struttura: pluristratificata, mista di specie legnose di ogni dimensione;
- specie da utilizzare:
 - i. arboree: carpino bianco, acero campestre, olmo campestre, farnia;
 - ii. arbustive: sambuco, biancospino, sanguinello, nocciolo, fusaggine, prugnolo.
 È possibile usare in mescolanza anche specie sempreverdi che mantengono un effetto schermante anche d'inverno;
- impianto con telo plastico pacciamante, a file o casuale;
- sostituzione per tre anni delle fallanze (piante non attecchite).

Gestione

- deve essere finalizzata al mantenimento di una alta densità;
- eventuali tagli devono essere effettuati per strisce longitudinali, in modo da mantenere l'effetto mascherante;
- non sono opportune pulizie del sottobosco, anche se invasato da rovi, vitalbe, edere, ecc;
- ridimensionamento di singoli esemplari pericolosi per la circolazione automobilistica.

Art. 21 Corridoi ecologici urbani

~~Nella realizzazione e gestione di tali~~ **Le fasce vegetazionali, che dei corridoi ecologici urbani** assolvono il compito di creare corridoi di passaggio in aree urbane consolidate, i principi base da ottemperare **nella realizzazione e gestione** sono quelli estetico ricreazionali.

Realizzazione

- distanze dagli edifici: nel rispetto del Codice Civile;
- distanze tra piante elevate: almeno 10 m tra alberi ad alto fusto; specie arbustive a macchie distanziate; ampie aree a sole specie erbacee;
- larghezza della fascia: minimo ~~50~~**40** m salve condizioni preesistenti;
- lunghezza: a seconda del corridoio da realizzare;
- altezza: è sempre consigliabile utilizzare specie arboree di limitato sviluppo (max 10 m) per diminuire i problemi di sicurezza e intralcio in aree edificate ed urbanizzate;
- distribuzione della vegetazione variabile, in modo da schermare o valorizzare particolari con visivi;
- specie da utilizzare:
 - i. caducifoglie: a prevalenza, più adatte ad un clima che non richiede ombreggiamento invernale; la ridotta presenza di sempreverdi va riservata specialmente ad arbusti con effetto schermante;
 - ii. arboree: tutte le specie idonee ai nostri ambienti urbani, tralasciando quelle a grande sviluppo;
 - iii. arbustive: tutte le specie idonee ai nostri ambienti urbani;



- impianto: con esemplari da vivaio di pregio estetico, con apposizione di tutori e cure colturali regolari e inerbimento del suolo.

Gestione

Tipica del verde ornamentale e ricreativo: sfalci, potature, irrigazione, eliminazione e sostituzione di esemplari morti o deperienti.

Art. 22 Corridoi ecologici fluviali

~~Nella realizzazione e gestione di tali~~ Le fasce vegetazionali, **che dei corridoi ecologici fluviali** assolvono il compito di collegare ecosistemi di pregio anche lontani tra loro, **nella loro realizzazione e gestione** va tenuto conto della igrofilia dell'ambiente.

Realizzazione

- distanze minime dalle strade: nel rispetto del codice della strada e in modo tale da non creare pericolo o impedimento alla viabilità;
- le piante possono essere messe a dimora a distanze minime: 2-4 m tra gli alberi, 1 m tra arbusti;
- larghezza della fascia: minimo ~~50~~**20 m dal limite demaniale del corso d'acqua;**
- lunghezza: a seconda delle zone da collegare;
- altezza: variabile a seconda delle specie presenti;
- struttura: pluristratificata, mista di specie legnose di ogni dimensione;
- specie da utilizzare:
 - da materiale riproduttivo autoctono;
 - arboree: ontano nero, pioppo nero, farnia, frassino maggiore, salice bianco, platano;
 - arbustive: sambuco, sanguinello, frangola, salice cinereo, salice ripaiolo;
 - erbacee: mazzasorda, canna palustre;
- impianto: con telo plastico pacciamante, a file o casuale;
- sostituzione per tre anni delle fallanze (piante non attecchite).

Gestione

- deve essere finalizzata al mantenimento di ogni continuità di percorsi naturali e faunistici, limitando ed impedendo ogni tipo di interferenza fisica;
- non sono opportune eccessive pulizie del sottobosco, anche se invaso da rovi, vitalbe, edere, ecc., per mantenere l'effetto rifugio per la fauna;
- i turni (intervalli di tempo fra un taglio e l'altro) devono succedersi nel tempo ad intervalli regolari di 10-15 anni per non esaurire la capacità pollonifera delle ceppaie, depressa dai tagli troppo o poco frequenti;
- i tagli devono interessare tutta la vegetazione legnosa presente, ma in modo discontinuo, in modo da mantenere fasce boscate di diverse età a contatto;
- il rilascio di qualche individuo deve riguardare giovani alberi nati da seme, che rimpiazzeranno le vecchie ceppaie esaurite, o esemplari arborei di pregio.



PARTE 8 – AMBIENTE E SOSTENIBILITÀ

Art. 23 Idrastica

Prescrizioni

In tutti gli interventi che prevedono l'impermeabilizzazione di terreni non urbanizzati, dovranno essere garantite ed approntate le necessarie compensazioni e mitigazioni finalizzate all'invarianza idraulica degli interventi progettati.

Per gli interventi che comportano una impermeabilizzazione del territorio superiore a 1.000 mq (0,1 ha) è obbligo la predisposizione della valutazione di compatibilità idraulica, da effettuarsi secondo le indicazioni dell'Allegato A di cui alla DGR n. 2948/2009.

Per gli interventi che comportano una impermeabilizzazione del territorio inferiore a 1.000 mq (0,1 ha) è necessario ~~adottare quanto riportato nel paragrafo 1, Parte Quarta, Aree BID nello studio "Piano degli Interventi - Valutazione di compatibilità idraulica" presente nella "Banca dati alfa numerica e vettoriale"~~ **ricavare volumi invaso applicando il parametro di 500 mc/ha. Per gli interventi di cui all'art. 61 delle NTO deve essere ricavato un volume di invaso minimo di 20 mc.**

Per la realizzazione degli interventi di cui al paragrafo 2-, Parte Quarta, Ambiti di intervento nello studio "Piano degli Interventi - Valutazione di compatibilità idraulica" presente nella "Banca dati alfa numerica e vettoriale" dovranno dimensionarsi appositi manufatti di mitigazione idraulica con riferimento alle indicazioni riportate nelle relative schede.

Considerato che gli aggravii al regime idraulico attuale sono conseguenti a processi di urbanizzazione e dalle metodiche costruttive ed edificatorie con cui vengono realizzati gli interventi architettonici e infrastrutturali, le opere di compensazione e mitigazione idraulica citate costituiranno un onere inderogabile a carico del soggetto proponente.

Al fine della progettazione e dimensionamento delle opere di mitigazione e compensazione idraulica si dovrà fare riferimento alla normativa regionale in materia e alle eventuali prescrizioni impartite dal Genio Civile e dal Consorzio di Bonifica competente.

Particolare attenzione dovrà essere prestata in fase di progettazione e realizzazione delle opere di mitigazione idraulica alla salvaguardia qualitativa delle matrici acqua (acque superficiali e sotterranee) e suolo. Pertanto, in fase progettuale e realizzativa, dovranno essere previsti i necessari presidi ambientali, in conformità alla vigente normativa statale e regionale in materia, con particolare riferimento al vigente Piano di Tutela delle Acque regionale.

Ogni opera di mitigazione dovrà essere dotata di piano di manutenzione e opportunamente mantenuta in modo che nel tempo non riduca la propria efficacia nei confronti dell'assorbimento delle piogge.

Le superfici destinate all'invaso delle acque meteoriche dovranno essere vincolate in modo che ne sia stabilita l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare inalterata la loro destinazione nel tempo.

La progettazione di opere significative quali di bacini di laminazione, pozzi disperdenti o trincee drenanti dovrà essere supportata da adeguati e specifici studi geologici.

Art. 24 Energia e sostenibilità

Al fine di limitare l'impatto sulle principali matrici ambientali (suolo, aria, acqua), le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, dovranno rispettare le seguenti indicazioni **se ammesse dalle NTO del PI**, purché compatibili con i ~~vincoli monumentali, architettonici e paesaggistici~~ **le tutele** di cui al DLgs. 42/2004:

- la progettazione dovrà privilegiare l'adozione delle misure atte al contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento fra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati);
- in caso di utilizzo di pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti degli edifici, i predetti componenti devono essere aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda;
- per una migliore captazione solare ed un più efficace bilancio energetico, sarà data preferenza per ampie superfici vetrate verso Sud-Est e Ovest progettate con elementi che evitino il surriscaldamento estivo. **Per le superfici vetrate a Est e Ovest è consigliato l'ombreggiamento mediante**



alberature a foglia caduca. Per le superfici vetrate a Sud si consiglia l'ombreggiamento mediante tende, portici o sporti in aggetto orizzontale. Per il lato Nord le finestre dovranno avvicinarsi al rapporto minimo di legge;

- le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli edifici di nuova costruzione o edifici soggetti a ristrutturazione devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento dall'esterno, nel rispetto delle caratteristiche materico-tipologiche del sito;
- tutte le chiusure trasparenti verticali ed orizzontali non esposte a Nord devono essere dotate di schermi, fissi o mobili, in grado di intercettare l'irradiazione massima incidente sulla chiusura durante il periodo estivo e tali da consentire il completo utilizzo della massima radiazione solare incidente durante il periodo invernale. È consentito l'uso di chiusure trasparenti prive di schermi solo se la parte trasparente presenta caratteristiche tali da garantire un effetto equivalente a quello dello schermo;
- per gli edifici residenziali nuovi o oggetto di ristrutturazione, nel caso non sia possibile sfruttare al meglio le condizioni ambientali esterne (per esempio attraverso la ventilazione naturale), al fine di migliorare la qualità dell'aria interna e ridurre le perdite di energia per il ricambio d'aria, è consigliata l'installazione di un sistema di ventilazione meccanica controllata (VMC) con recupero di calore tale da garantire un idoneo ricambio d'aria medio giornaliero pari a 0,5 vol/h;
- negli edifici di nuova costruzione composti da più di 4 unità abitative si consiglia di prevedere la realizzazione di un impianto centralizzato di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria. Il requisito è obbligatorio per gli edifici di nuova costruzione costituiti da un numero di unità abitative uguale o superiore ad 8;
- qualora sia presente una rete di teleriscaldamento e/o teleraffrescamento ad una distanza inferiore ai 500 m ovvero in presenza di progetti approvati nell'ambito di opportuni strumenti pianificatori, andranno realizzati l'allaccio e le predisposizioni per una sottostazione di scambio;
- per gli edifici di nuova costruzione e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale, per gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore è prescritta l'adozione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare;
- per gli edifici di nuova costruzione e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale, è prescritta l'installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) nei singoli locali o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso ed esposizione uniformi al fine di non determinare sovrariscaldamento per effetto degli apporti solari e degli apporti gratuiti interni;
- al fine del mantenimento della temperatura dell'aria in condizioni di comfort senza movimentazione di polveri e senza eccessive variazioni nello spazio e nel tempo, con il minimo utilizzo delle risorse energetiche, per tutti gli interventi è consigliato impiegare soluzioni avanzate per ottimizzare la propagazione del calore (o raffrescamento) per irraggiamento, quali i pannelli radianti integrati nei pavimenti, nei soffitti, nelle pareti;
- è raccomandato per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettono di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale. Negli apparecchi per l'illuminazione si deve provvedere alla sostituzione, ove possibile, delle comuni lampade a incandescenza con lampade a più alto rendimento (fluorescenti), o comunque a risparmio energetico, con alimentazione elettronica;
- al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è consigliato l'utilizzo delle acque meteoriche, provenienti dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi e per l'alimentazione delle cassette di scarico dei servizi igienici. Sono fatte salve le specifiche disposizioni di legge in materia;
- le coperture degli edifici possono essere realizzate col sistema a "tetto verde", con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali estivi dovuti all'insolazione sulle superfici orizzontali. In tale caso deve essere garantito l'accesso per la manutenzione.

Se, oltre a quanto sopra riportato, l'intervento rispetterà le indicazioni di seguito elencate, non verranno computate nella volumetria di progetto le verande o serre solari vetrate non riscaldate, disposte nei fronti Sud-SudEst e Sud-SudOvest con funzione di captazione solare e giardino d'inverno. Tali strutture dovranno



essere trasparenti, il più possibile apribili ed ombreggiabili con schermature mobili o rimovibili per evitare il surriscaldamento estivo:

- nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, gli impianti di produzione di energia devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, ~~del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento~~ **nella misura minima prevista dalla normativa di settore**, fatto salvo che l'edificio sia allacciato ad una rete di teleriscaldamento che ne copra l'intero fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda sanitaria;
- dovrà essere prodotta certificazione sui requisiti dei principali materiali bio-ecocompatibili utilizzati o scelti fra quelli con prodotti a basso consumo energetico;
- dovrà essere evitato l'utilizzo di isolamenti sintetici e/o contenenti fibre nocive;
- dovrà essere evitato l'utilizzo per gli ambienti chiusi di impregnanti chimici per il legno, di colori e vernici contenenti solventi;
- è vietato l'utilizzo di legno tropicale;
- le pareti esterne dovranno essere composte da materiali permeabili assorbenti, e con caratteristiche di accumulazione, di coibenza e smorzamento, con spessori adeguati;
- i solai intermedi dovranno avere requisiti tecnologici e di spessore atti a garantire l'isolamento acustico;
- dovranno essere posizionate nelle pertinenze scoperte essenze arboree per ottenere il raffrescamento e la schermatura (dal rumore, dal vento e dalla radiazione solare estiva);
- dovranno essere integralmente abolite le barriere architettoniche sia per quanto concerne gli spazi esterni che per gli spazi di relazione interni posti al piano terra.

Al fine di incentivare l'Architettura Eco-Sostenibile degli edifici è consigliato l'ottenimento della certificazione ambientale rilasciata da organismi pubblici o privati riconosciuti, di indiscussa autorevolezza scientifica e consolidata capacità e professionalità (per esempio SB100, protocollo ITACA, LEED, CasaClima nature, ecc).

Art. 25 Riqualficazione e riordino degli immobili esistenti

Consiste nella preventiva valutazione ed esame delle presenze edilizie nell'area oggetto di intervento. L'obiettivo è rivolto all'individuazione, rimozione e sostituzione delle situazioni di degrado - prioritariamente quelle previste dal PI - e di incompatibilità con il contesto ambientale, quali, ad esempio, tettoie o baracche precarie, coperture in amianto (Eternit), elementi di finitura, colori, ecc.

Art. 26 Riduzione dell'inquinamento atmosferico

Prescrizioni

Per favorire la riduzione dell'inquinamento atmosferico va garantito negli interventi edilizi e urbanistici quanto segue:

- nella progettazione degli insediamenti vanno utilizzate soluzioni costruttive e tecnologiche atte a limitare la diffusione delle polveri sottili, quali barriere vegetali, pavimentazioni carrabili dei lotti edificabili prevalentemente su grigliati erbosi, tetti verdi in caso di coperture piane ecc;
- la tipologia urbana ed edilizia dovrà permettere la ventilazione naturale degli edifici;
- negli impianti tecnologici degli edifici devono essere privilegiati sistemi ad alta efficienza energetica e che minimizzino le emissioni in atmosfera;
- gli impianti di riscaldamento a biomassa dovranno garantire un'efficienza di conversione non inferiore all'85% .

Art. 27 Inquinamento luminoso

Gli impianti di illuminazione nelle aree pubbliche, aperte al pubblico o spazi condominiali devono, nel rispetto della LR 17/2009:



- essere realizzati in modo da prevenire l'inquinamento luminoso, definito come ogni forma di irradiazione di luce artificiale rivolta direttamente o indirettamente verso la volta celeste;
- essere adeguatamente calibrati nella scelta del tipo di sorgente luminosa e nella collocazione e tipologia dei corpi o apparecchi illuminati. Gli apparecchi illuminanti devono assolvere la funzione di distribuire, diffondere e indirizzare il flusso emesso dalla sorgente luminosa verso la direzione utile, assicurando il miglior rendimento luminoso possibile;
- essere dotati di regolatore di flusso luminoso o in grado di effettuare in automatico un'accensione/spegnimento alternato dei punti luminosi in relazione all'orario o necessità di utilizzo;
- ricercare i migliori standard di rendimento, affidabilità ed economia di esercizio, anche attraverso l'impiego di sorgenti di luce realizzate da diodi luminosi (LED) e/o alimentazione a pannelli fotovoltaici;
- nel rispetto dei requisiti tecnici prescritti, la tipologia dei corpi illuminanti dovrà essere coerente con i caratteri del contesto urbano ed ambientale.

Dettagliate, maggiori e puntuali prescrizioni sono presenti all'interno del PICIL ex LR 17/2009.

Art. 28 Riduzione dell'inquinamento acustico

Al fine di assicurare il minor impatto acustico in aree con diverse destinazioni d'uso e/o interessate da importanti infrastrutture:

- la pianificazione attuativa di ambiti da trasformare e riqualificare, deve essere accompagnata da una documentazione previsionale del clima acustico che garantisca la compatibilità acustica dell'insediamento con il contesto, tenendo conto anche delle infrastrutture per la mobilità interne o esterne al comparto attuativo;
- nella progettazione degli insediamenti si dovrà perseguire il raggiungimento del clima acustico idoneo principalmente attraverso una corretta organizzazione dell'insediamento e localizzazione degli usi e degli edifici;
- dovranno essere garantiti adeguati presidi ambientali, quali barriere antirumore anche con funzioni di mitigazione visiva (rilevati con coperture vegetali, fasce filtropiantumate, muri vegetati, ecc.), posa di pavimentazioni fonoassorbenti, ecc., nel rispetto del vigente Piano per la zonizzazione acustica comunale. Gli interventi di mitigazione, quali ad esempio i terrapieni integrati da impianti vegetali o le eventuali barriere, dovranno in ogni caso essere adeguatamente progettati dal punto di vista dell'inserimento architettonico paesaggistico e realizzati prima dell'utilizzazione degli insediamenti.

Art. 29 Tutela dal gas radon

In considerazione del fatto che il radon entra negli edifici attraverso flussi d'aria provenienti dal terreno che attraversano il massetto o solaio di fondazione e che solitamente questo gas interessa i piani interrati, seminterrati e terra dei fabbricati, nelle nuove costruzioni va predisposto almeno uno dei seguenti accorgimenti:

- realizzazione di un vespaio di fondazione di almeno 20 cm opportunamente aerato;
- posa di una barriera impermeabile (ad esempio fogli di polietilene sovrapposti e termosaldati, guaine fibrobittuminose o in pvc sovrapposte sfiammate o termoisolate, membrane liquide, asfalto a caldo, specifiche membrane antiradon, ecc.) possibilmente abbinati a strati di scorrimento (tipo tessuto non tessuto) al fine di evitare fessurazioni dovute ad assestamenti strutturali dell'edificio;
- messa in opera di barriera ritardante al carbone attivo e zeolite.

Nella realizzazione di getti, nelle riprese degli stessi o negli attacchi parete/solaio, va posta particolare cura realizzando opportuni giunti e sigillature nelle eventuali crepe al fine di evitare il passaggio di radon. Utile può essere l'impiego di leganti antiritiro per i getti controterra. Sono consentiti accorgimenti di tipo attivo (depressurizzazione del vespaio, depressurizzazione del suolo, ventilazione forzata del vespaio, ecc).

Possono essere realizzati contestualmente più interventi di cui al comma precedente.

Nel caso di fabbricati con locali interrati, deve essere garantita una adeguata ventilazione degli stessi e la coibentazione del solaio di separazione dai locali abitabili del piano terra.



PARTE 9 – INDICAZIONI PER LA REDAZIONE DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA) E DEGLI IED CONVENZIONATI

Art. 30 Indicazioni generali

Prescrizioni

Fatto salvo quanto previsto dal presente Prontuario per le specifiche aree tematiche sopra riportate, la redazione degli strumenti urbanistici attuativi deve avvenire sulla base di un rilievo topografico esteso ad una fascia di almeno 30 m di profondità esterna all'ambito.

Il rilievo, da eseguire secondo le specifiche e le indicazioni operative dell'Ufficio Sistema Informativo Territoriale (SIT), dovrà rappresentare sia la topografia sia l'assetto di utilizzazione (coltivazioni, destinazioni degli edifici) e funzionale (caratteristiche delle reti infrastrutturali e tecnologiche) nonché le caratteristiche qualitative principali della vegetazione, del suolo e del sottosuolo, con particolare riguardo all'idraulica e alle eventuali contaminazioni.

~~In funzione degli specifici contenuti, il PUA è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli indicati al punto 2 dell'art. 19, della LR 11/2004 e smi.~~

La redazione degli strumenti attuativi e degli IED convenzionati deve essere preceduta da un'analisi dell'ambiente urbano finalizzata alla corretta integrazione con il contesto paesaggistico/ambientale e sociale. Oltre a preferire l'utilizzo di aree dismesse e/o precedentemente antropizzate il progetto deve prevedere la conservazione degli habitat presenti e il mantenimento dei profili morfologici presenti nell'ambito di intervento. La progettazione deve essere accompagnata da una relazione CAM che descrive come il progetto sia rispettoso dei Criteri Ambientali Minimi applicabili. In particolare ai sensi del DM 23/06/2022 n.256 (cosiddetto Edilizia), vanno evidenziati lo stato *ante operam*, gli interventi previsti, i conseguenti risultati raggiungibili e lo stato *post operam*. La relazione è integrata con le verifiche dei requisiti di cui all'art. 2.3 "Specifiche tecniche progettuali di livello territoriale-urbanistico".

Inoltre si dovrà valutare:

- **l'accesso al trasporto pubblico;**
- **il livello di mobilità attiva (inteso come immediatezza degli spostamenti a piedi o in bici per raggiungere stazioni o strutture pubbliche);**
- **la disponibilità di spazi pubblici aperti;**
- **la prossimità ai servizi principali e alle strutture pubbliche;**
- **la possibilità di implementare l'efficienza di servizi eco sistemici già presenti;**
- **il comfort termico delle aree esterne e l'ombreggiamento delle strade.**

Art. 31 Aree per attrezzature e servizi pubblici

Prescrizioni

La progettazione delle aree per attrezzature e servizi pubblici (spazi a verde e parcheggi), **oltre a rispettare i CAM**, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. ~~Lo~~ **Lo** standard a verde deve essere realizzato in una o più aree che permettano un uso funzionale delle stesse. Le aree a verde attrezzato devono essere effettivamente utilizzabili, disposte preferibilmente in posizione baricentrica rispetto all'edificazione. Non verranno conteggiati come standard gli spazi di risulta, quelli interni a rotatorie, gli incroci stradali, ecc., che dovranno comunque essere opportunamente sistemati.

~~Qualora il nuovo PUA sia in ampliamento di lottizzazione esistente l'area a verde può essere accorpata a quella esistente.~~ **L'area verde a standard prevista da un nuovo PUA o IED convenzionato può essere accorpata a aree verdi esistenti.** Le aree dovranno essere piantumate con essenze e specie arboree nel rispetto dei vigenti Regolamenti comunali **e del Prontuario del Verde.**

- b. ~~Le~~ **Le** aree destinate al parcheggio pubblico dovranno essere dislocate in modo ottimale in riferimento alla localizzazione nel rispetto del Codice della Strada e del Regolamento viario comunale. I parcheggi rispetto agli edifici da servire dovranno essere posizionati in modo razionale e funzionale, collegati con



percorsi pedonali agevoli e se possibile separati dal traffico veicolare, con i dovuti attraversamenti in sicurezza. Nelle stesse aree a parcheggio si dovrà garantire un'adeguata dotazione di presenze arboree ed arbustive autoctone, atte ad ombreggiare i veicoli in sosta e schermare visivamente le aree a parcheggio dal contesto circostante. **I criteri di progettazione, di realizzazione e manutenzione/gestione del verde delle aree a parcheggio sono definiti nel Prontuario del Verde.**

Dovranno essere ridotte al minimo le superfici impermeabili, garantendo comunque i necessari presidi ambientali a tutela della qualità dei suoli e delle acque sotterranee. **Le aiuole dovranno essere realizzate in modo da raccogliere le acque piovane o mediante ribassamenti o con cordoli adeguatamente interrotti. Al fine di proteggere le alberature si potrà prevedere una dotazione arbustiva alla base e introdurre eventuali manufatti ferma ruota.**

- c. Nelle aree destinate a nuovi insediamenti gli elettrodotti dovranno essere interrati e, nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità all'interramento, la progettazione di detti impianti dovrà prevedere e assicurare adeguate fasce di mitigazione ambientale, al fine di limitare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici.
- d. **Le strade e i percorsi ciclopedonali devono essere adeguatamente ombreggiati mediante l'utilizzo del verde come indicato nel Prontuario del Verde.**
- e. **Per tutte le pavimentazioni a uso pedonale e ciclabile deve essere previsto l'uso di materiali permeabili (materiali drenanti/filtranti, superfici verdi, pavimentazioni con maglie aperte o elementi grigliati ecc.) e con un SRI (indice di riflettanza solare) di almeno 29. Si definisce permeabile la superficie con un coefficiente di deflusso inferiore a 0,50 ovvero un coefficiente di permeabilità superiore a 0,50.**

Art. 32 Valutazioni energetiche, ambientali e di sostenibilità nei PUA

Prescrizioni

La documentazione tecnica di cui al punto 2 dell'art. 19 della LR 11/2004, da produrre con la richiesta di approvazione di strumenti attuativi comunque denominati, deve essere integrata da:

- un'analisi del sito in relazione alle caratteristiche del terreno, dei vincoli ambientali presenti sul territorio, delle caratteristiche climatiche (venti, precipitazioni ed umidità), delle emissioni elettromagnetiche, del contesto antropico del sito, della viabilità, degli aspetti storico-tipologici;
- una relazione di fattibilità relativa al possibile ricorso a fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici dell'ambito di Piano, **anche sotto forma di comunità energetiche**, la quale dovrà prevedere in particolare che:
 - i. in assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, per le nuove lottizzazioni, è vincolante l'orientamento dell'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di $\pm 20^\circ$;
 - ii. le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate;
- una relazione contenente le prescrizioni sulla progettazione dell'involucro edilizio, finalizzate alla riduzione dei carichi di riscaldamento e di raffrescamento. Tali elementi dovranno essere articolati nella disciplina attuativa del PUA;
- una relazione contenente le prescrizioni di progettazione edilizia al fine di:
 - i. individuare idonei spazi condominiali per il posizionamento dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti con il sistema "porta a porta". Tali spazi dovranno essere posizionati in prossimità della viabilità pubblica e facilmente accessibili da parte degli operatori del servizio di raccolta rifiuti;
 - ii. incentivare l'utilizzo delle biciclette attraverso l'individuazione di idonei spazi condominiali **protetti** per il parcheggio delle stesse- **dotati di apposite rastrelliere, in proporzione al numero di abitanti insediabili e comunque con una superficie minima pari al 10% di quella dovuta per i parcheggi privati, compresa entro la dotazione di parcheggi di cui all'art. 35 delle NTO.**

Tutti gli elementi sopra illustrati dovranno essere articolati, in sintesi, nella disciplina attuativa del PUA.

COMUNE DI VICENZA

Piano degli Interventi
ai sensi della L.R. 11/2004

PRONTUARIO PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E
LA MITIGAZIONE AMBIENTALE





PARTE 10 – CRITERI PER LA RESILIENZA URBANA

Art. 33 Indicazioni generali

Per promuovere e favorire la sostenibilità ambientale e la resilienza urbana si introducono nuovi standard qualitativi degli interventi.

Gli interventi dovranno agire in termini di riduzione e minimizzazione delle emissioni clima alteranti, di miglioramento del drenaggio e del microclima urbano, di mitigare le isole di calore e di innalzare gli standard abitativi grazie all'aumento della presenza di verde urbano.

Art. 34 Bilancio di CO₂

Prescrizioni

Al fine di mitigare le emissioni di gas clima alteranti e ridurre il surriscaldamento globale, le trasformazioni urbane, da attuare per mezzo di PUA o IED convenzionato che preveda la realizzazione di opere di urbanizzazione, devono adottare soluzioni atte a ridurre il carico ambientale in fase operativa dell'insediamento da verificarsi mediante la redazione del Bilancio di CO₂. Sono esclusi i PUA e gli IED convenzionati nei casi in cui ricadano in ZTO A1, ovvero, nei casi in cui gli interventi previsti si limitino esclusivamente alle lettere a), b) e c) del DPR 380/2001.

Il foglio di calcolo delle minimizzazioni delle emissioni di CO₂ (equivalente) è allegato al Prontuario del Verde approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 22 dell'8/02/2023 e s.m.i.

I progetti dovranno essere accompagnati dalla seguente documentazione:

- foglio di calcolo compilato delle minimizzazioni di emissioni;
- elaborato grafico, in scala adeguata, con rappresentati i dati di progetto utilizzati nel calcolo.

La quantità di CO₂ da compensare è espressa in chilogrammi e deve risultare pari a zero.

Fatte salve le verifiche ambientali dettate dalle normative di settore, sono esclusi dal presente bilancio gli interventi relativi agli insediamenti produttivi.

Nel caso di collegamento al teleriscaldamento è possibile considerare abbattuti al 50% i consumi energetici dell'edificio in fase operativa.

In caso di impossibilità del rispetto del bilancio pari a zero, comprovata da specifica relazione tecnica asseverata, previo accordo con l'Amministrazione comunale, è possibile procedere alla compensazione delle emissioni tramite monetizzazione. L'importo da corrispondere interamente in sede di convenzione è determinato in € 80,00 per tonnellata di CO₂ non compensata all'anno, con 50 anni come orizzonte temporale di riferimento.

In caso di parziale o mancata attuazione dell'intervento non è prevista la restituzione dell'importo corrisposto.

Sono fatti salvi gli obblighi di legge e le disposizioni in materia di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Art. 35 Riduzione dell'Impatto Climatico

Prescrizioni

Ai fini del miglioramento della qualità degli spazi urbani e del microclima locale, l'edificazione deve essere affiancata da soluzioni che migliorino la qualità ambientale, la permeabilità dei suoli, che qualificano le componenti vegetali degli insediamenti.

L'indice di Riduzione dell'Impatto Climatico (RIC) è un indice numerico di qualità ambientale applicato al lotto edificabile/edificato al fine di garantire la qualità dell'intervento edilizio rispetto alla permeabilità del suolo e al verde.

La procedura di verifica del RIC si applica agli interventi di trasformazione edilizia opera di soggetti privati e agli interventi edilizi di competenza del Comune, di altre Amministrazioni o derivanti da accordi come di seguito specificato.



Il foglio di calcolo dell'Indice di Riduzione dell'Impatto Climatico è allegato al Prontuario del Verde approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 22 dell'8/02/2023 e s.m.i.

Costituiscono elementi essenziali nella determinazione del RIC:

- a. **la tipologia e i materiali di finitura delle superfici esterne esposte alle acque meteoriche;**
- b. **la gestione e l'eventuale recupero/riuso delle acque meteoriche;**
- c. **la sistemazione a verde naturale e il verde pensile.**

Fondamento generale nella procedura di verifica del RIC è garantire che ogni superficie oggetto di intervento esposta alle acque meteoriche sia progettata per aumentare la permeabilità dei suoli e per ridurre la velocità di deflusso alla rete idrica locale. Il riferimento minimo è l'indice di RIC di zona definito (RIC Z) e differenziato per destinazioni urbanistiche delle ZTO del PI.

La procedura di RIC è obbligatoria in tutto il territorio comunale per i seguenti tipi d'intervento:

- a. **gli interventi di qualsiasi natura – sui fondi e/o edifici esistenti – che incidano sulle superfici esterne esposte alle acque meteoriche (coperture, terrazze, sistemazioni esterne, cortili, aree verdi, aree pavimentate, ecc);**
- b. **gli interventi su edifici esistenti di cui alla lettera d) del DPR 380/2001;**
- c. **gli interventi di nuova costruzione e ampliamento;**

L'indice RIC di riferimento minimo da rispettare (RIC Z) è pari a:

- **ZONA 1: 0,2 per le zone D a prevalente destinazione industriale, artigianale e logistica nonché per le zone Fd;**
- **ZONA 2: 0,6 per le altre zone.**

Per gli interventi di nuova costruzione si applica il RIC Z. Per gli interventi sugli edifici esistenti qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere i RIC Z, il RIC di progetto non deve risultare comunque inferiore al RIC dello stato di fatto.

Qualora il RIC dello stato di fatto risulti maggiore del RIC Z, il RIC di progetto deve tendere a mantenerlo.

Se gli interventi assoggettati al RIC che prevedono l'installazione di pannelli fotovoltaici/solari su verde pensile, al fine di non ridurre l'indice RIC risultante, viene considerata a verde l'intera superficie della copertura se sono rispettati i seguenti requisiti:

- **i pannelli devono essere installati all'altezza minima di 50 cm dall'estradosso del pacchetto di verde pensile finito;**
- **la copertura massima della superficie di pannelli deve risultare maggiore o uguale al 50% della superficie totale dell'area su cui sono posizionati;**
- **i pannelli devono essere distribuiti uniformemente sulla copertura;**
- **la superficie sottostante i pannelli deve essere realizzata a verde pensile estensivo.**

Il calcolo del RIC deve essere presentato, contestualmente alla istanza edilizia mediante il deposito della seguente documentazione:

- **foglio di calcolo RIC;**
- **elaborato grafico consistente in una planimetria generali in scala non inferiore a 1:200 con la rappresentazione delle superfici in relazione al loro grado di permeabilità, alla tipologia dei materiali utilizzati, alle caratteristiche delle sistemazioni a verde, alle modalità di smaltimento e/o recupero delle acque meteoriche.**

Nel caso di intervento pubblico la documentazione di cui sopra deve essere allegata al PFTE dell'opera. In sede di approvazione del progetto, l'Amministrazione può stabilire un diverso parametro di RIC specifico per l'opera.

Costituisce onere del progettista la dimostrazione del perseguimento del RIC anche in situazione di criticità attraverso certificazione tecnica della proposta progettuale quale migliore possibile nelle condizioni date.

All'agibilità dovrà essere allegata dichiarazione della conformità delle superfici realizzate al RIC di progetto.

È vietata qualsiasi modifica delle superfici che concorrono alla determinazione del valore di RIC. Sono consentite piccole modifiche solo a parità di RIC e senza riduzione delle superfici permeabili.

COMUNE DI VICENZA

Piano degli Interventi
ai sensi della L.R. 11/2004

PRONTUARIO PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E
LA MITIGAZIONE AMBIENTALE



Sono fatti salvi gli obblighi di legge e le disposizioni in materia di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

PARERI GENIO CIVILE



Data 26 GIU. 2023 Protocollo N° 341574 Class: Fasc. Allegati N°

Oggetto: Variante al Nuovo Piano degli Interventi del Comune di Vicenza - *D.G.R. n. 2948 del 06/10/2009*
"Indicazioni per la formazione dei nuovi strumenti urbanistici" – **Parere - Ns. rif. n° P11/2023int.**

Comune di Vicenza

e, p.c. Direzione Uffici Territoriali
per il Dissesto Idrogeologico

Vista la domanda pervenuta con nota avente prot. n. 34756 del 01/03/2023 (ns. prot. n. 115998/2023), con cui veniva chiesta la valutazione in merito alla compatibilità idraulica della Variante al Nuovo Piano degli Interventi di cui all'oggetto, nonché le integrazioni pervenute successivamente, si emette il seguente parere.

Visto il 1° aggiornamento del Piano di Gestione Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) adottato con delibera n. 3 del 21/12/2021 della Conferenza Istituzionale Permanente;

Vista la DGRV n. 2948 del 06/10/2009 che fornisce indicazioni per la formazione degli strumenti urbanistici e loro varianti al fine di garantire un'adeguata sicurezza idraulica degli insediamenti;

Vista la LR n. 11 del 23/04/2004 "Norme per il governo del territorio";

Vista la LR n. 14 del 06/06/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo e modifiche alla LR n. 11/2004" nel particolare l'art. 3, c. 3 punto d);

Visto il parere favorevole espresso per il Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.) comunale con nota avente prot. n. 666988 del 30/11/2009;

Vista la valutazione di compatibilità idraulica (datata: febbraio 2023) redatta dal geol. Cristiano Mastella, iscritto all'Ordine dei Geologi della Regione del Veneto al n. 527;

Vista la nota, considerata dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta come un parere, avente prot. n. 2642 del 24/03/2023 (ns. prot. n. 173693/2023), già agli atti del Comune, che è da considerarsi integrativo a questo parere regionale, laddove non ne sia in contrasto;

Atteso che il presente atto costituisce esclusivamente parere tecnico in merito alla compatibilità idraulica del nuovo strumento urbanistico comunale, ai sensi della DGRV n. 2948 del 06/10/2009 e che restano pertanto fatti salvi tutti gli ulteriori provvedimenti necessari ai fini dell'approvazione dello stesso;

Tutto ciò premesso e considerato,

si esprime parere favorevole

subordinatamente all'osservanza delle seguenti prescrizioni che dovranno essere recepite nel nuovo strumento urbanistico:

- il Piano degli Interventi (PI) comunale dovrà sempre adeguarsi ai contenuti della DGRV n. 2948/2009, a tutte le norme di settore (P.G.R.A., ecc.) ed alle eventuali modifiche che ne seguiranno;
- dovranno mantenersi e rispettarsi tutte le condizioni già evidenziate col parere espresso per il PAT in premessa, eccetto quanto affinato con il presente;

Area Tutela e Sicurezza del Territorio

Direzione: Uffici Territoriali Per Il Dissesto Idrogeologico

Unità Organizzativa Genio Civile Vicenza codice struttura 8800110900

Contrà Mure S. Rocco 51 – 36100 Vicenza Tel. 0444337811 – Fax 0444337867

e-mail: geniocivilevi@regione.veneto.it PEC: geniocivilevi@pec.regione.veneto.it



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

- è da considerarsi recepito il parere del Consorzio di cui sopra, laddove non contrasti con quanto esplicitato nel presente documento e in quanto riportato per il PAT;
- nelle Norme Tecniche Operative (NTO) dovrà aggiornarsi l'articolo riguardante la "compatibilità idraulica" nel quale dovranno riportarsi le direttive principali dello studio sopra richiamato ed i contenuti del presente atto;
- per i n. 9 (dei 78) interventi (R.01-76 – R.01-160 – R.04 17 e 71 – R.04-57 – R.04-93 – R.04-119 – R.04-146 – R.04-168 – R.04-169) inclusi nel Piano con trasformazione territoriale superiore a 0,1 ettari, andrà redatto un ulteriore apposito studio di compatibilità idraulica in forma esecutiva che dovrà venire valutato ed accettato da codesto Comune nel rispetto delle indicazioni e dei volumi minimi riportati nelle schede tecniche puntuali allegate allo studio di compatibilità citato in premessa. Non è necessario acquisire un nuovo parere da questa Unità regionale;
- andrà, comunque, evidenziato che ai sensi del capitolo 7, quarto capoverso dell'allegato A della delibera di cui all'oggetto eventuali pareri su interventi puntuali aventi carattere definitivo o esecutivo saranno espressi solo dall'Ente gestore del corpo idrico recettore dei maggiori apporti d'acqua, mentre all'altro sarà sufficiente una comunicazione dei dati idraulici essenziali con l'individuazione corografica del recettore più prossimo per un'eventuale presa d'atto;
- per gli interventi con trasformazione del territorio inferiore ai 0,1 ettari sarà sufficiente l'adozione di buoni criteri costruttivi per ridurre le superfici impermeabili;
- prima di ogni studio per la mitigazione per filtrazione nei terreni con carattere esecutivo dovranno effettuarsi attente indagini geologiche e determinarsi i valori effettivi delle permeabilità k dei terreni;
- per ogni intervento ricadente in aree, classificate dal P.G.R.A. dell'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali, a pericolosità idraulica P1, P2 e P3 si dovrà ottemperare alle N.T.A. del suddetto Piano, nonché per ogni intervento che verrà attuato in zone a rischio di allagamento ed in aree soggette ad inondazioni periodiche, si dovrà, in fase esecutiva, approfondire tali fragilità e di conseguenza valutare meglio specifiche ulteriori misure di mitigazione, affinché non venga aggravato l'esistente livello di rischio idraulico, né venga pregiudicata la possibilità di riduzione di tale livello.
E' necessaria, per tutti questi interventi, la redazione di un apposito piano di manutenzione riguardante le opere e le reti di raccolta acque da realizzarsi per la mitigazione idraulica. Questi si dovrà tenere sempre disponibile per la consultazione, l'aggiornamento e seguirne le direttive;
- per ogni intervento ubicato in aree a deflusso difficoltoso dovrà imporsi un'adeguata indagine e determinarsi gli opportuni accorgimenti al fine di evitare che il medesimo produca effetti "negativi" sulle nuove opere e sulle località circostanti;
- nelle Norme Tecniche Operative (NTO) sarà specificato l'obbligo di assoggettare eventuali interventi che cadano nella fascia di rispetto idraulico di corsi d'acqua demaniali, ai sensi del R.D. n. 523/1904 e s.m.i. e del R.D. n. 368/1904 e s.m.i., a parere di concessione/autorizzazione idraulica presso gli Enti competenti (Genio Civile di Vicenza o Consorzio);
- per le acque definite pubbliche (vedasi anche l'art. 822 del Codice Civile), in particolare per i corsi d'acqua, anche difetti di argini o tombinati, è fatto divieto di realizzare o autorizzare fabbricati entro la fascia di rispetto dei 10 metri dall'unghia arginale esterna o dal ciglio superiore delle sponde;
- nel caso si intendano realizzare sistemi di accumulo e utilizzo delle acque invase o di trattamento, per i medesimi dovranno prevedersi delle linee separate e non interferenti con quelle adibite alla mitigazione idraulica;
- nel caso si intendano creare zone umide con presenza di vegetazione o altri ingombri dovrà incrementarsi l'area destinata agli invasi di raccolta acque di modo sia tenuto sempre libero dai predetti ed efficiente un volume di invaso pari a quello calcolato per la compatibilità idraulica;
- le opere di mitigazione ai fini della compatibilità idraulica dovranno sempre annoverarsi tra le opere di urbanizzazione primaria;

Area Tutela e Sicurezza del Territorio

Direzione: Uffici Territoriali Per Il Dissesto Idrogeologico

Unità Organizzativa Genio Civile Vicenza codice struttura 8800110900

Contrà Mure S. Rocco 51 – 36100 Vicenza Tel. 0444337811 – Fax 0444337867

e-mail: geniocivilevi@regione.veneto.it PEC: geniocivilevi@pec.regione.veneto.it



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

- le superfici destinate all'invaso delle acque meteoriche dovranno esser vincolate di modo che ne sia stabilita l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare inalterata la loro destinazione nel tempo (ad. es. con atto notarile o con apposito vincolo/indicazione comunale);
- ogni opera di mitigazione dovrà essere opportunamente mantenuta di modo che nel tempo non riduca la propria efficacia nei confronti dell'assorbimento delle piogge.

Restano in ogni caso fatte salve tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale o alle reti di bonifica, oltre che alle norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento.

Si tiene a precisare che il presente parere, rilasciato ai soli fini di una verifica di compatibilità con l'esigenza prioritaria di evitare ogni aggravamento della situazione idraulica generale del territorio, non costituisce parere sulla sicurezza idraulica delle singole opere previste dal Piano in oggetto.

Distinti saluti.



Il Direttore
Ing. Giovanni Paolo Marchetti

Responsabile del Procedimento: Ing. Giovanni Paolo Marchetti

Responsabile per l'istruttoria: Ing. Giovanni Maderni - giovanni.maderni@regione.veneto.it

Referente istruttoria: Rag. Fiorella Sella - tel. 0444/337805 - fiorella.sella@regione.veneto.it

Area Tutela e Sicurezza del Territorio

Direzione: Uffici Territoriali Per Il Dissesto Idrogeologico

Unità Organizzativa Genio Civile Vicenza codice struttura 8800110900

Contrà Mure S. Rocco 51 – 36100 Vicenza Tel. 0444337811 – Fax 0444337867

e-mail: geniocivilevi@regione.veneto.it PEC: geniocivilevi@pec.regione.veneto.it



- VISTA la D.G.R.V. n. 1381 del 12/10/2021;
- CONSIDERATO che il Comune di Vicenza è dotato dello studio di microzonazione sismica di I livello di approfondimento esteso a tutto il territorio comunale;
- A seguito di istruttoria condotta da questo Ufficio;

SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

per quanto attiene la Compatibilità Sismica, all'approvazione della Variante Nuovo Piano degli Interventi ritenendo soddisfatte, per la variante in oggetto, le disposizioni previste dalle D.G.R.V. n° 1572/2013, n° 899/2019 e n° 1381/2021 e dall'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001.

Sulla base della nota trasmessa dalla Direzione Difesa del Suolo e della Costa - U.O. Servizio geologico e attività estrattive, per quanto attiene gli studi di Microzonazione Sismica, si riportano le seguenti indicazioni:

- Nella relazione (pag. 34) il professionista evidenzia che, in base ai valori M-D associati a ciascun baricentro comunale con i valori critici (Mc-Dc) derivati da Keefer (1984), il territorio comunale di Vicenza può essere interessato da frane sismoindotte. Questo ovviamente riguarda i versanti degli ambiti collinari definiti nella carta delle MOPS dalle zone 2001-2003-2004, interessati da edifici per lo più isolati (ZTO E - zona rurale). In tali ambiti, in occasioni di nuove previsioni è necessaria una verifica di 3° livello delle condizioni di stabilità effettuata secondo le medesime modalità utilizzate per le due frane studiate (vedi linee guida nazionali per le aree interessate da instabilità di versante sismoindotte). In assenza di tali approfondimenti le previsioni dovranno considerarsi sospese.
- Lo studio di MS2/3 non ha preso in considerazione le zone di attenzione per instabilità per cedimenti differenziali individuate dallo studio MS1 in corrispondenza di cave estinte e abbandonate riempite con materiali di riporto. A tal proposito si ricorda che gli studi di MS2/3 devono dare risposta a tutti gli elementi evidenziati dallo studio di primo livello. Pertanto, considerato che tali zone di attenzione coinvolgono ampi settori urbanizzati distribuiti nel territorio comunale prevalentemente nel suo settore centro occidentale (vedi ZTO D, ZTO C, ZTO B, ZTO F, ZTO A, PUA 213, PUA Area 7, PIRUEA Cotorossi, Progetto Urbano 7) si ritiene necessaria un'opportuna integrazione di 3° livello come previsto dalla normativa vigente. In assenza di tali approfondimenti le previsioni ricadenti nelle aree interessate devono ritenersi sospese.
- Nella relazione di MS2/3 al capitolo 11 viene riportata una proposta normativa che dovrà essere inserita nella norma tecnica del PI, fatta eccezione per il punto c. del paragrafo 11.1.1., in quanto alcuni approfondimenti di 3° livello dovranno essere eseguiti non in fase di progettazione ma in fase di pianificazione (amplificazioni in luoghi collinari, instabilità di versante, instabilità per cedimenti) come precedentemente descritto.
- sulla base degli elaborati presentati la scheda n. 57 la cui situazione di instabilità non è stata presa in considerazione negli studi di MS2/3 presentati seppur ubicata nei settori classificati come zone di attenzione per instabilità per cedimenti differenziali dallo studio di MS1. Per tale situazione è necessaria un'opportuna integrazione di terzo livello come richiesto dalla normativa vigente in materia. In assenza di tale approfondimento la previsione deve ritenersi sospesa.

Area Tutela e Sicurezza del Territorio

Direzione: Uffici Territoriali Per Il Dissesto Idrogeologico

Unità Organizzativa Genio Civile Vicenza codice struttura 8800110900

Contrà Mure S. Rocco 51 – 36100 Vicenza Tel. 0444337811 – Fax 0444337867

e-mail: geniocivilevi@regione.veneto.it PEC: geniocivilevi@pec.regione.veneto.it



Sulla base di quanto sopra riportato ed indicato nella nota della Direzione Difesa del Suolo e della Costa - U.O. Servizio geologico e attività estrattive lo studio di Microzonazione Sismica di Secondo Livello con approfondimenti di Terzo Livello presenti alcune carenze (instabilità per cedimenti, instabilità di versante, amplificazioni in ambiti collinari, mancata correlazione tra relazione e carta indagini, assenza di indicazioni su indagini dinamiche) che dovranno essere verificate ed integrate secondo le indicazioni della nota precedentemente citata. La mancanza di tali adeguamenti comporta la sospensione delle previsioni ubicate nei settori del territorio comunale coinvolti.

Si rammenta, infine, che il presente parere non esime dall'obbligo di depositare presso il Comune competente per territorio, prima dell'inizio lavori, i progetti esecutivi di tutte le opere previste dall'art. 93 del D.P.R. 380/01.

Distinti saluti.

IL DIRETTORE
Ing. Giovanni Paolo MARCHETTI

ADEMPIMENTI EX ARTT. 4 E 5 L. 241/90:

Responsabile del Procedimento: ing. Giovanni Paolo Marchetti

Responsabile per l'istruttoria: Referente Ing. Laura Martina Scapin - Tel. 0444 337829

Istruttore: Arch. Ilaria Greco - Tel. 0444 337831 - e-mail: ilaria.greco@regione.veneto.it

Referente amministrativa Sig.ra Wilma Carboniero - Tel. 0444 337877 - e-mail: wilma.carboniero@regione.veneto.it

Area Tutela e Sicurezza del Territorio

Direzione: Uffici Territoriali Per Il Dissesto Idrogeologico

Unità Organizzativa Genio Civile Vicenza codice struttura 8800110900

Contrà Mure S. Rocco 51 - 36100 Vicenza Tel. 0444337811 - Fax 0444337867

e-mail: geniocivilevi@regione.veneto.it PEC: geniocivilevi@pec.regione.veneto.it