

COMUNE DI BREGANZE (VI)
SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI



Elaborato

v1

Relazione illustrativa di variante
con estratti cartografici e normativi



Sindaco
avv. Piera Campana

Progettista
ing. Luca Zanella
documento firmato digitalmente (Aruba Sign)





INDICE

1	Premessa	Pag. 3
2	Normativa di riferimento ed elaborati del Piano degli Interventi	Pag. 5
3	Elaborati della variante n. 2 (secondo stralcio) al Secondo Piano degli Interventi	Pag. 5
4	Descrizione della variante n. 2 (secondo stralcio) al Secondo Piano degli Interventi	Pag. 6
5	Verifica del dimensionamento e degli standard	Pag. 8
6	Registro Superficie Agricola Trasformabile (SAT) e consumo di suolo	Pag. 9
7	Registro Crediti Edilizi	Pag. 11

1 - PREMESSA

Il Comune di Breganze è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3769 del 03.06.1987.

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha redatto il PATI (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) denominato "Terre di Pedemontana Vicentina" composto dai Comuni di Breganze, Calvene, Fara Vicentino, Lugo di Vicenza, Montecchio Precalcino, Salcedo, Sarcedo e Zugliano (in qualità di Comune capofila). Tale piano è stato adottato ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11.

Con successiva Conferenza di Servizi del 12/09/2008 il PATI è stato approvato e successivamente ratificato con D.G.R.V. n. 2777 del 30/09/2008, pubblicata sul B.U.R. n. 87 del 21/10/2008.

Il percorso di formazione del Piano Regolatore Comunale, previsto dall'art. 12 comma 1 della L.R. 11/2004 è stato completato con la redazione del nuovo *PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)*, i cui contenuti sono stabiliti nella medesima legge dall'art. 17 con le procedure dell'art. 18, approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 18 del 03.06.2009.

Con Delibera n. 17 del 19.04.2011 il Consiglio Comunale ha adottato la *VARIANTE N. 1 AL PRIMO PI*, successivamente approvata con Delibera n. 37 del 02.08.2011.

Con Delibera n. 15 del 25.05.2012 il Consiglio Comunale ha adottato la *VARIANTE N. 2 AL PRIMO PI*, successivamente approvata con Delibera n. 31 del 24.09.2012.

Con Delibera n. 53 del 18.12.2012 il Consiglio Comunale ha adottato la *VARIANTE N. 3 AL PRIMO PI*, successivamente approvata con Delibera n. 17 del 11.06.2013.

Con Delibera n. 18 del 11.06.2013 il Consiglio Comunale ha adottato la *VARIANTE N. 4 AL PRIMO PI*, successivamente approvata con Delibera n. 28 del 03.10.2013.

L'attuale Amministrazione Comunale, insediatasi a maggio 2014, ha ritenuto di intervenire sul Piano degli Interventi, al fine di dare adeguate risposte alle esigenze abitative ed operative avanzate da cittadini ed aziende.

Nella seduta del Consiglio Comunale in data 29.10.2015, è stato illustrato il nuovo documento programmatico preliminare, in cui si è precisato che i contenuti avrebbero potuto trovare attuazione anche in diverse fasi.

Con Delibera n. 43 del 26.11.2015 il Consiglio Comunale ha adottato la *VARIANTE N. 5 AL PRIMO PI*, successivamente approvata con Delibera n. 2 del 25.02.2016.

I contenuti della seconda fase hanno indotto a connotare il PI che ne è derivato come nuovo Piano degli Interventi, dunque *SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)*, adottato con Delibera n. 35 del 29.11.2016, successivamente approvato con Delibera n. 2 del 07.03.2017.

Con Delibera n. 10 del 22.06.2017 il Consiglio Comunale ha adottato la *VARIANTE N. 1 AL SECONDO PI*, successivamente approvata con Delibera n. 2 del 28.02.2018, di recepimento dell'accordo pubblico privato, definito con la Società Ali S.p.A. per l'attuazione della direttrice di sviluppo insediativo produttivo di PATI ed in linea per sua natura e forma con i temi del documento preliminare espresso dall'Amministrazione comunale.

Nella seduta del Consiglio Comunale in data 26 febbraio 2019, giusta deliberazione n. 4, è stato illustrato il nuovo Documento Programmatico preliminare del Sindaco per la *VARIANTE N. 2 AL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI*, fissando gli obiettivi della nuova pianificazione.

La *VARIANTE N. 2 AL SECONDO PI* è stata articolata in due stralci, allo scopo di consentire con un primo stralcio l'immediato avvio delle specifiche procedure finalizzate alla realizzazione di una palestra a prevalente servizio dell'attività scolastica nella frazione di Maragnole, di cui era stato approvato il "Documento di fattibilità delle alternative progettuali" con deliberazione di Giunta Comunale n. 64 in data 13.11.2018.

Completa *VARIANTE N. 2 AL SECONDO PI* il presente *SECONDO STRALCIO*.

2 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO ED ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il presente Piano degli Interventi è parte integrante del Piano Regolatore Comunale (PRC) definito dall'art. 12 della L.R. 11/2004 e contiene le disposizioni operative in conformità dell'art. 17 della L.R. 11/2004, sviluppato secondo le procedure dell'art. 18 della L.R. 11/2004.

Il Piano degli Interventi è composto dai seguenti elaborati:

- 1a – Tavola “Intero territorio comunale” - scala 1:5.000;
- 1b – Tavola “Vincoli” - scala 1:5.000;
- 2/1-3 – Tavole “Zone Significative” - scala 1:2.000;
- 3/1 – Tavola “Centro storico di Breganze” – scala 1:1.000;
- 3/2 – Tavola “Centro storico di Maragnole” – scala 1:1.000;
- 4 – Fascicolo “Nuclei insediati e contrade” – scala 1:1.000;
- 5 – Fascicolo “Previsioni puntuali in zona agricola, edifici di interesse storico-ambientale e trasposizioni volumetriche” – scala 1:1.000;
- 6 – Fascicolo “Norme Tecniche Operative con allegati Sub A) Prontuario e Sub B) Accordi tra soggetti pubblici e privati”;
- 7 – Fascicolo “Relazione tecnica, dimensionamento, registro SAT e registro dei crediti edilizi”;
- 8 – Tavola “Localizzazione degli interventi sulla zona agricola computata a SAU soggetta al limite di trasformabilità calcolato nel P.A.T.I.” - scala 1:5.000;
- DVD-ROM – Quadro Conoscitivo aggiornato di P.R.C. - Banca Dati alfa-numerica e vettoriale ex P.A.T.I. “Terre di Pedemontana Vicentina”.

3 - ELABORATI DELLA VARIANTE N. 2 (SECONDO STRALCIO) AL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

La VARIANTE PARZIALE N. 2 (SECONDO STRALCIO) AL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI si compone del seguente elaborato unico proposto all'adozione:

- v1 - Fascicolo “Relazione illustrativa di variante con estratti cartografici e normativi”.

Il fascicolo v1 si compone della presente relazione, seguita da una mappa con la localizzazione degli interventi sulla base della corografia generale con i contenuti vigenti, dagli estratti cartografici esplicativi delle variazioni nelle forme tematiche di PI e dagli articoli di NTO oggetto di variazioni/integrazioni.

Gli estratti cartografici vengono proposti solamente alla scala di maggior dettaglio.

Le variazioni al testo normativo sono esplicitamente evidenziate con **carattere rosso** (testo aggiunto) e ~~carattere rosso barrato doppio~~ (testo stralciato), evidenziando con **fondino giallo** i titoli degli articoli interessati da variazioni.

La presente relazione riporta infine anche i riferimenti numerici necessari all'adeguamento dei riepiloghi dimensionali riportati nell'elaborato di PI “Relazione tecnica, dimensionamento, registro SAT e registro dei crediti edilizi”.

Completano la documentazione in adozione l'*Asseverazione di non necessità di Valutazione Idraulica* e la *Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza*.

A procedura amministrativa completata le variazioni conseguenti saranno integrate in una edizione completa della serie di elaborati di PI per poter essere registrata, unitamente alla Delibera di Consiglio Comunale di approvazione, nel supporto digitale normalizzato (il cosiddetto Quadro Conoscitivo aggiornato di PRC, alias Banca dati alfanumerica vettoriale) del quale è prescritto l'invio in Regione per l'efficacia del Piano degli Interventi ai sensi del comma 5bis dell'art. 18 della LR 11/2004, come modificata dalla LR 14/2017.

4 –DESCRIZIONE DELLA VARIANTE N. 2 (SECONDO STRALCIO) AL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

La presente VARIANTE N. 2 AL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI nasce dall'intenzione dell'Amministrazione Comunale di apportare alcune varianti al vigente Secondo Piano degli Interventi, sia per dare adeguate risposte alle esigenze abitative ed operative avanzate da cittadini ed aziende, sia al fine di procedere alla riclassificazione delle aree residenziali privandole della capacità edificatoria, su istanza dei relativi proprietari (cd. Varianti verdi), che possono concretizzarsi solo attraverso una variante al vigente strumento urbanistico, nonché per inserire una "Area per attrezzature parco e per il gioco e lo sport" (zona F) nella frazione di Maragnole, al fine di realizzare una palestra a prevalente servizio dell'attività scolastica, di cui è stato approvato il "Documento di fattibilità delle alternative progettuali" con deliberazione di Giunta Comunale n. 64 in data 13.11.2018, intervento quest'ultimo anticipato con il primo apposito stralcio.

Nella seduta del Consiglio Comunale in data 26 febbraio 2019, giusta deliberazione n. 4, è stato dunque illustrato il nuovo Documento Programmatico preliminare del Sindaco per la VARIANTE N. 2 AL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI che fissa gli obiettivi della nuova pianificazione.

In particolare il documento contiene le seguenti previsioni:

- area per realizzazione palestra nella frazione di Maragnole (oggetto del primo stralcio);
- progetto di ampliamento dell' impianto di messa in riserva, selezione, cernita e recupero di rifiuti speciali, non pericolosi presentato dalla ditta Girardini. La ditta ha chiesto di procedere con la procedura di VIA e la Provincia ha coinvolto il Comune. Ora è in corso una trattativa tra Comune e ditta e alla pratica è applicabile l'istituto della perequazione, con perdita di area agricola. Si è in attesa della definizione dell'accordo pubblico-privato. L'opera a cui il Comune ha interesse è la piattaforma vicina alla Scuola, cioè la sistemazione dell'attuale parcheggio posto in adiacenza alla scuola media sita in Piazza degli Alpini; inoltre la realizzazione del percorso ciclo-pedonale tra il parcheggio stesso e la scuola materna;
- modifiche cartografiche a seguito di istanza dei sigg.ri Grotto e Rigon;
- trasposizioni volumetriche su istanza dei sigg.ri Rigon, Gambaretto e Gavin per il trasferimento della cubatura di un complesso edilizio in parte crollato;
- varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili;
- pianificazione delle zone soggette a S.U.A. decadute, in particolare in località Maglio.

Con la VARIANTE N. 2 (SECONDO STRALCIO) AL SECONDO PI si interviene su cartografia e schede in 7 punti descritti nella tabella seguente.

Interv. N.	ATO N.	Descrizione dell'intervento	Elaborati di riferimento	Compatibilità con la Trasformabilità di PATI
1	3	Intervento riferibile al tema di "variante verde" (istanza prot. n. 4048 del 22/03/2018, fg. 5/mm. 103 porz.-104-105-106 porz.-264 porz.-653). In Via Monte Cengio , stralcio edificabilità su porzione di zona residenziale R/16 (If=1,0 mc/mq), ricondotta a zona di contesto figurativo.	Tavola 2.1	Urbanizzazione consolidata
2	3	In Via Rivaro , riconoscimento di tessuto residenziale in linea con il disegno strutturale di PATI, individuando una nuova zona R/245 (If=1,0 mc/mq, H=7,50 m) e rimarginatura della zona di contesto figurativo a comprendere l'edificio, con relativa pertinenza, già oggetto di scheda di previsione puntuale E038. L'intervento non comporta consumo di suolo essendo le pertinenze interessate già edificate.	Tavola 2.1 Fascicolo 5 (scheda E038) Fascicolo 6 (NTO art. 15)	Urbanizzazione consolidata
3	3	In Via Maglio , stralcio della zona residenziale soggetta a SUA/23 (It=1,0 mc/mq), decaduto ai sensi dell'art. 18 c. 7 della LR 11/04, marginale rispetto agli insediamenti e dunque ricondotta a zona agricola.	Tavola 2.1 Fascicolo 6 (NTO art. 16)	Urbanizzazione consolidata / Espansione residenziale
4	3	Intervento riferibile al tema di "variante verde" (istanza prot. n. 4122 del 26/03/2018, fg. 6/m. 2015). In Via Maglio , stralcio edificabilità su porzione di zona residenziale R/107 (If=1,0 mc/mq), marginale rispetto all'insediamento e dunque ricondotta a zona agricola.	Tavola 2.1	Urbanizzazione consolidata
5	3	In Via Maglio , si ricalibra la zona residenziale R/107 (If=1,0 mc/mq) a parità di superficie, a riconoscere la pertinenza non coltivata esistente.	Tavola 2.1	Urbanizzazione consolidata (flessibilità, anche dell'ATO)
6	6	Intervento riferibile al tema di "variante verde" (istanza prot. n. 3887 del 19/03/2018, fg. 19/m. 160). In Via Capitello , stralcio edificabilità su porzione di zona residenziale R/148 (If=1,0 mc/mq), marginale rispetto all'insediamento e dunque ricondotta a zona agricola.	Tavola 2.2	Espansione residenziale
7	5	In Via Capitello , riordino delle volumetrie già oggetto di scheda di previsioni puntuali E113, compatibile anche con il riconoscimento di ambito di edificazione diffusa da parte del PATI, fatto salvo il necessario ripristino dei caratteri di permeabilità e seminaturalità del sedime attualmente edificato e della relativa pertinenza.	Fascicolo 5 (scheda E113)	Edificazione diffusa / Edificazione diffusa (flessibilità)

Di questi interventi vengono presentate in calce al presente documento comode schede di raffronto con la situazione pre-vigente.

Essendo il PATI strumento guida sovraordinato già oggetto di Valutazione Ambientale Strategica, non appare necessaria specifica formale verifica di assoggettabilità.

La tavola 1a in scala 1:5 000 verrà adeguata ai contenuti di cui sopra in fase finale di edizione completa con i contenuti approvati e non sarà possibile alcun disallineamento grazie alla natura degli archivi informatici impiegati e delle applicazioni GIS di produzione della cartografia di PI.

Oltre alle modifiche cartografiche si interviene parzialmente anche sulla normativa, proposta all'adozione in forma di selezione degli articoli interessati, con evidenza con **carattere di colore rosso** del testo aggiunto e con ~~carattere rosso barrato doppio~~ degli stralci.

Gli articoli interessati da modifiche, i cui titoli sono evidenziati con **fondino giallo** sia nell'indice che nel testo, sono i seguenti:

- ART. 15 - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I E D)
→ *adeguamento elenco e tabella riepilogativa all'intervento cartografico che ha interessato la zona R N. 245*
- ART. 16 - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (SUA)
→ *adeguamento tabella all'intervento cartografico che ha interessato la Zona SUA N. 23*
- ART. 19 - NORME GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE "E"
→ *integrazione a specificare che le destinazioni d'uso turistico ricettive ai sensi della L.R. 33/2002 e s.m.i. sono ammesse "ove puntualmente precisato negli elaborati grafici"*

5 - VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E DEGLI STANDARD

La tabella riepilogativa dei caratteri dimensionali degli interventi è la seguente:

Interv. N.	ATO N.	ATO Vol./ab. PATI (mq)	Volume RES. + utilizz. - recup. (mc)	Ab. teor. (n)	Sup. PROD. + utilizz. - recup. (mq)	SAT + utilizz. - recup. (mq)	Standard SUA (mq)	Note
1	3	230	-1 468	-6	0	0	0	-
2	3	230	0	0	0	0	0	-
3	3	230	0	-43	0	0	-858	Non si registra nessuna variazione di Volume RES. e di SAT , applicando gli stessi criteri già usati nel primo PI che ha introdotto il SUA/23 senza utilizzo di Volume/SAT (artt. 11 e 28 NTA del PATI, area già pianificata dal PRG adottato pre-PATI). Ai fini della verifica degli standard si registrano le variazioni degli abitanti teorici e degli standard primari .
4	3	230	-88	0	0	-88	0	-
5	3	230	0	0	0	0	0	-
6	6	210	-1 347	-6	0	-1 209	0	-
7	5	232	0	0	0	0	0	-
Totali			-2 903	-55	0	-1 297	-858	

Riapplichiamo la metodologia approntata con il primo PI, esprimendo le quantità variare e predisponendoci ad aggiornare la verifica tabellare complessiva in sede di integrazione dell'apparato documentale a variante approvata.

Le modifiche significative da apportare alle tabelle dell'Allegato 1 alla Relazione tecnica di PI sono le seguenti:

TABELLA 2

variazione *Abitanti teorici zone residenziali soggette a IED:* -9

TABELLA 3

variazione *Abitanti insediabili zone residenziali soggette a SUA/PEC:* -43

TABELLA 4

variazione *Abitanti teorici zone agricole, contesto e nuclei insediati:* -3

TABELLA 7

variazione *Standard SUA residenziali:* -858 mq

TABELLA 8

<i>TOTALE ABITANTI TEORICI:</i>	10 702-55	=	10 647
<i>TOTALE STANDARD NECESSARI:</i>	321 060-(55x30)	=	319 410 mq
<i>TOTALE STANDARD PREVISTI NEL P.I.:</i>	440 101-858	=	439 243 mq
<i>TOTALE STANDARD IN ECCEDEENZA:</i>	119 041+792	=	119 833 mq

Per quanto attiene al dimensionamento dei nuovi interventi previsti dal PI rispetto al PATI, con riferimento alla tabella di verifica della conformità dei nuovi interventi al dimensionamento del PATI ed alla sua capacità massima consentita:

nell'**ATO 3** si registra complessivamente un recupero di carico residenziale di **1 556** mc;

nell'**ATO 6** si registra un recupero di carico residenziale di **1 347** mc.

6 – REGISTRO SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE (SAT) E CONSUMO DI SUOLO

Con il PATI si è determinato il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile a favore di zone con destinazione diversa da quella agricola, ottenuto avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004.

Per il Comune di Breganze, la quantità di SAU trasformabile in dieci anni ammonta a **202 504** mq a partire dall'anno 2008.

Tuttavia, nel calcolo successivo, secondo quanto stabilito dall'art. 11 delle NTA del PATI, non concorrono al consumo di superficie:

- le aree già inserite nel PRG con destinazione diversa dalla ZTO E, qualora le stesse siano confermate in sede di approvazione;
- le superfici esistenti a standard;
- gli ambiti di edificazione diffusa, se non per il solo sedime delle nuove edificazioni;
- gli ampliamenti in zona agricola;
- il cambio colturale anche in boschi di pianura;
- gli interventi dovuti a legislazione di livello superiore (es. superstrada pedemontana e opere accessorie);

- i parchi di interesse comunale;
- gli interventi agricoli previsti da apposito piano aziendale ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/04;
- tutte le aree a standard che possono avere utilizzi similari a quelli agricoli escluse le nuove edificazioni;
- tutte le aree interessate da ambiti normati ai sensi degli art. 22 e 23 delle presenti norme;
- ambiti di scarico dei crediti edilizi previa trasformazione in SAU dell'area individuata.

È ammesso, in conformità a quanto stabilito dagli atti di indirizzo, con apposita convenzione tra i comuni interessati, che impegni l'amministrazione cedente a non utilizzare la quota ceduta, una cessione di SAU ad altri comuni partecipanti al PATI nel pieno rispetto del bilancio totale dei comuni interessati al PATI.

È ammessa, la conversione di SAU con destinazione urbanistica diversa, purché vi sia una trasposizione di pari superficie, all'interno dell'ambito SAU.

Le considerazioni sopra riportate hanno naturalmente conseguenza anche sul computo del "recupero" di SAT, conteggiato solamente se espressamente "speso" nelle fasi precedenti.

Per ciascuno degli interventi sopra descritti è stata quantificata la SAU trasformata che complessivamente risulta essere per la VARIANTE N. 2 (SECONDO STRALCIO) AL SECONDO PI pari a **1 297** mq di SAT recuperata.

Pertanto nel registro di seguito si evidenzia la SAU trasformabile residua:

SAU trasformabile (PATI)		202 504 mq	-	
SAU trasformata dal PRIMO PI		+ 75 575 mq	-	
SAU trasformata dalla VARIANTE N. 1 AL PRIMO PI		+ 1 860 mq	-	
SAU trasformata dalla VARIANTE N. 2 AL PRIMO PI		- 3 245 mq	-	
SAU trasformata dalla VARIANTE N. 3 AL PRIMO PI		+ 3 926 mq	-	
SAU trasformata dalla VARIANTE N. 4 AL PRIMO PI	+utilizz. -recup.	0 mq	-	
SAU trasformata dalla VARIANTE N. 5 AL PRIMO PI		- 2 009 mq	-	
SAU trasformata dal SECONDO PI		- 41 852 mq	-	
SAU trasformata dalla VAR. N. 1 AL SECONDO PI		+ 19 773 mq	-	
SAU trasformata dalla VAR. N. 2 (II STRALCIO) AL SECONDO PI		- 1 297 mq	=	
SAU trasformabile residua			149 773 mq	

In relazione alle disposizioni vigenti in tema di contenimento del consumo di suolo, costituite dalla LR 14/2017 e dalla DGR 668/2018, nessun intervento della presente variante comporta consumo di suolo.

7 – REGISTRO CREDITI EDILIZI

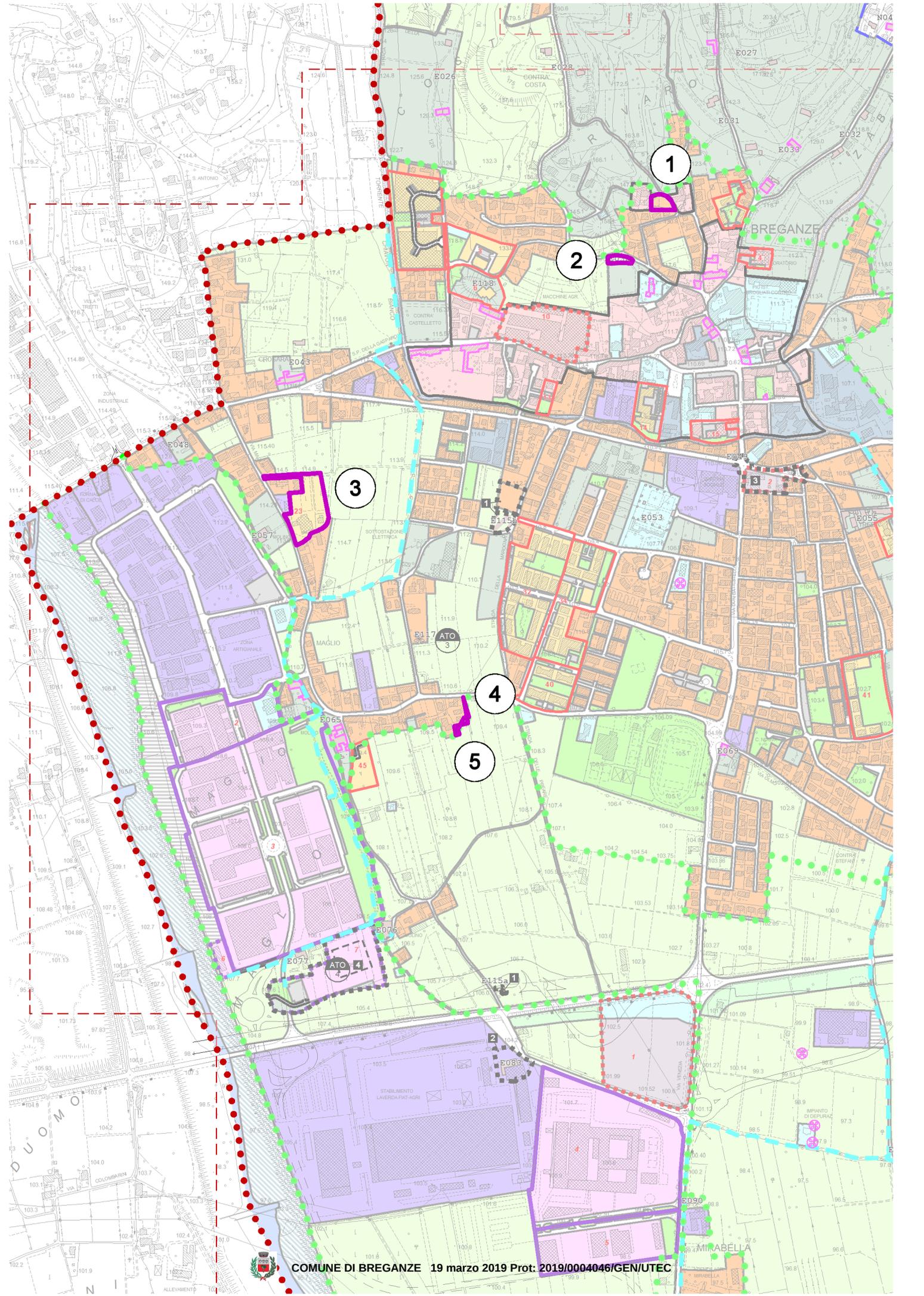
Il credito edilizio, secondo le procedure di legge, viene conseguito dai proprietari di aree ed edifici appositamente individuati, riconoscendo una quantità volumetrica a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue e dell'eliminazione degli elementi di degrado.

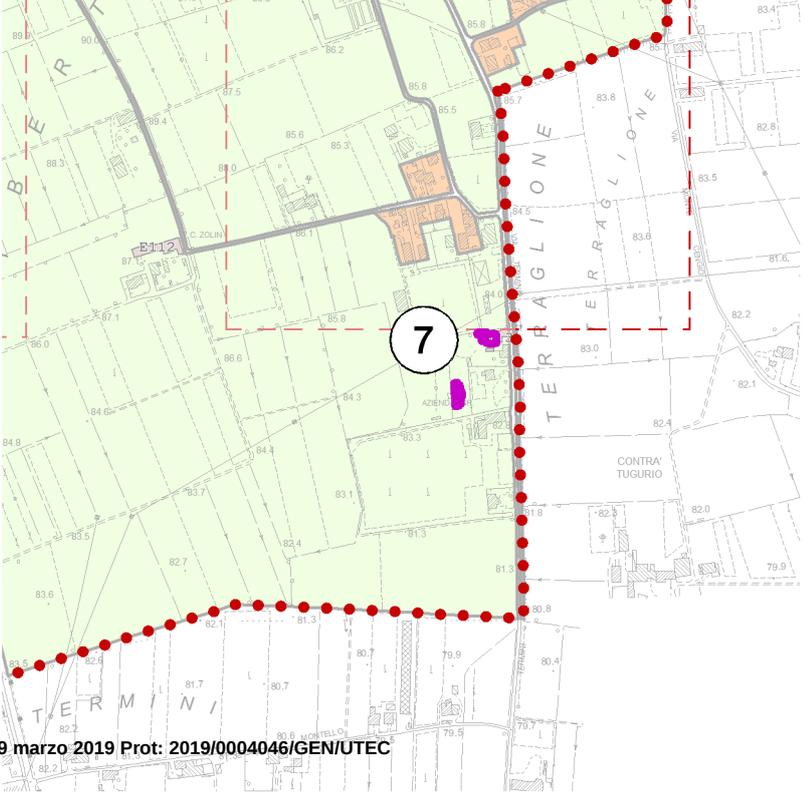
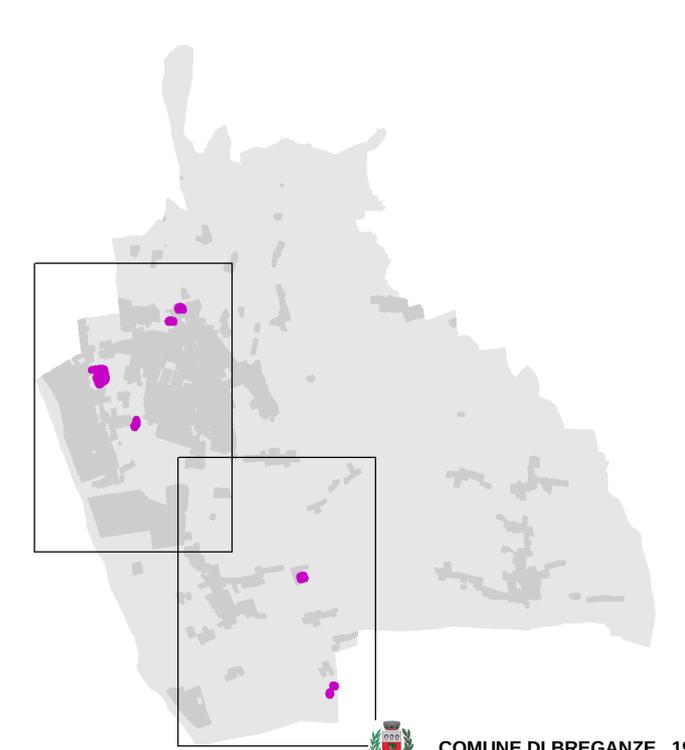
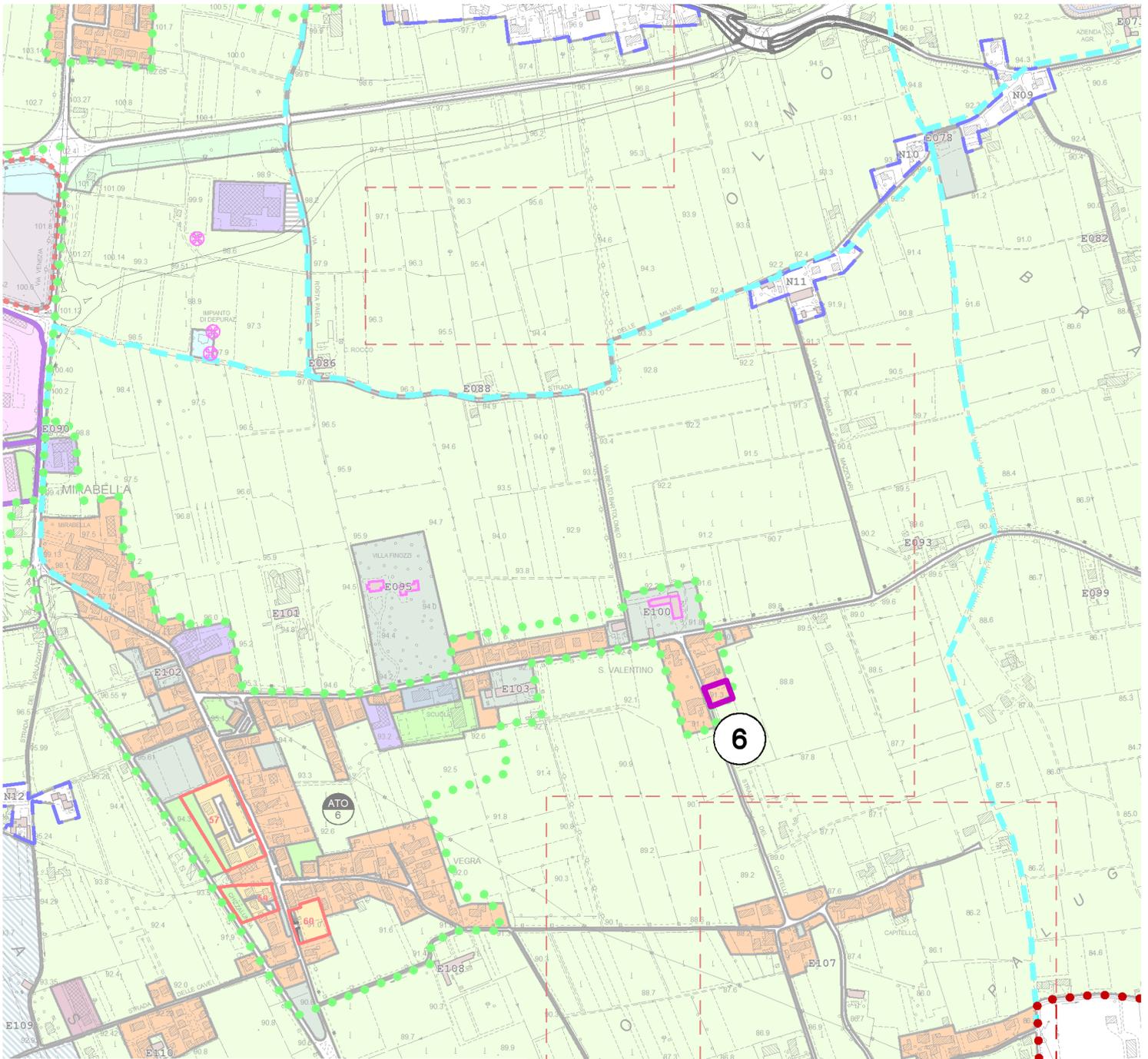
Il PI per conseguire l'obiettivo di riordino urbanistico, disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare, individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi e prevedendo a tal fine, se necessario, l'attribuzione alle varie zone territoriali di indici di edificabilità differenziati e un indice minimo di edificabilità fondiaria. Il PI può altresì prevedere il recupero del credito in sito previa apposita analisi di valutazione ambientale positiva.

Il Piano degli Interventi provvede all'individuazione degli edifici da assoggettare con apposita simbologia all'istituto del credito edilizio e di seguito si riportano schematicamente i dati metrici ad essi riconducibili.

N.	Titolare	Origine	Consistenza Credito edilizio (mc)	Destinazione	Utilizzo (mc)	Residuo (mc)

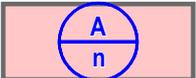
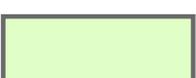
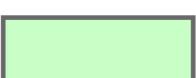
Anche con la VARIANTE N. 2 (SECONDO STRALCIO) AL SECONDO PI non sono attuati interventi di credito edilizio.





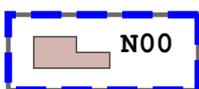
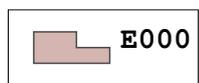
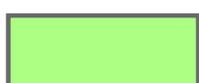
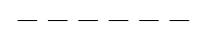
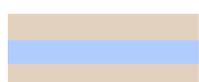
ESTRATTO ELABB. 2.1-3 - Zone significative - scala 1:2000

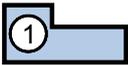
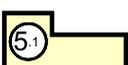
1/2

	Confine comunale	
	Perimetro centro storico	Art. 14
	Zone A - Centro storico	Art. 14
	Zone A soggette a Strumento Urbanistico Attuativo - Centro storico	Art. 14
	Zone A soggette a Piano Esecutivo Confermato - Centro storico	Art. 36
	Zone residenziali soggette ad Intervento Edilizio Diretto	Art. 15
	Zone residenziali soggette a Strumento Urbanistico Attuativo	Art. 16
	Zone residenziali soggette a Piano Esecutivo Confermato	Art. 36
	Zone produttive per attività industriali e artigianali soggette ad Intervento Edilizio Diretto	Art. 17
	Zone produttive per attività industriali e artigianali soggette a Strumento Urbanistico Attuativo	Art. 17
	Zone produttive per attività industriali e artigianali soggette a Piano Esecutivo Confermato	Art. 36
	Zone commerciali soggette ad Intervento Edilizio Diretto	Art. 18
	Zone commerciali / Superfici commerciali inedificabili soggette a Strumento Urbanistico Attuativo	Art. 18
	Zone agricole	Art. 19
	Zone agricole di ammortizzazione e transizione	Art. 21
	Zone di contesto figurativo	Art. 23
	Zone di parco fluviale	Art. 11

ESTRATTO ELABB. 2.1-3 - Zone significative - scala 1:2000

2/2

	Nuclei insediati e contrade		Art. 20
	Previsioni puntuali in zona agricola, edifici di interesse storico-ambientale e trasposizioni volumetriche		Art. 22
	Prescrizioni particolari		Art. 22
	Sedime destinato a trasposizioni di volume precisate con scheda puntuale		Art. 22
	Ambito soggetto ad accordo		Art. 8
	Aree per l'istruzione		Aree per attrezzature di interesse comune Art. 29
	Aree per attrezzature parco e per il gioco e lo sport		Aree per parcheggi Art. 29
	Codice zone F (tab. 1.1 proposta modifica lettere A e F rev. 05)		Art. 29
2	scuola materna	37	municipio
3	scuola elementare	39	uffici pubblici in genere
9	chiese	43	carabinieri
15	biblioteca	54	impianti telefonici
27	case per anziani	99	cimiteri
28	fattoria sociale		
	Aree per parcheggi privati		Art. 31
	Viabilità di progetto		Percorsi ciclopeditoni Art. 30
	Superstrada "Pedemontana Veneta" con relativa viabilità complementare		Art. 11
	Superstrada "Pedemontana Veneta": viabilità complementare sospesa		Art. 11
	Impianti di telecomunicazione elettronica ad uso pubblico		Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete Art. 11
	Acque superficiali e relativi argini		Art. 11

	Perimetro nuclei insediati e contrade
	Perimetro centri storici
	Categoria di intervento 1: immobili di riconosciuto notevole interesse storico, architettonico, monumentale e testimoniale
	Categoria di intervento 2: immobili di rilevante interesse storico, architettonico, monumentale e testimoniale
	Categoria di intervento 3: ristrutturazione edilizia
	Categoria di intervento 4: interventi di nuova edificazione ad uso residenziale
	Categoria di intervento 4: interventi di nuova edificazione seminterrati
	Categoria di intervento 4: interventi di nuova edificazione ad uso residenziale subordinati alla trasposizione dei volumi esistenti corrispondenti
	Categoria di intervento 5: demolizione senza ricostruzione
	Categoria di intervento 5: demolizione e ricostruzione con trasposizione di volume
	Possibilità di sopraelevazione
	Ambito di nuova edificazione frutto di recupero di volumi esistenti
	Area pertinenziale
	Ambito soggetto ad accordo
	Categoria di intervento per la quale è ammesso il cambio d'uso a residenza
	Categoria di intervento per la quale è ammesso il cambio d'uso a turistico-ricettiva/ristorazione



Categoria di intervento per la quale è ammesso il cambio d'uso a residenza introdotta con il PI



Sopraelevazione fino all'allineamento con la linea di gronda



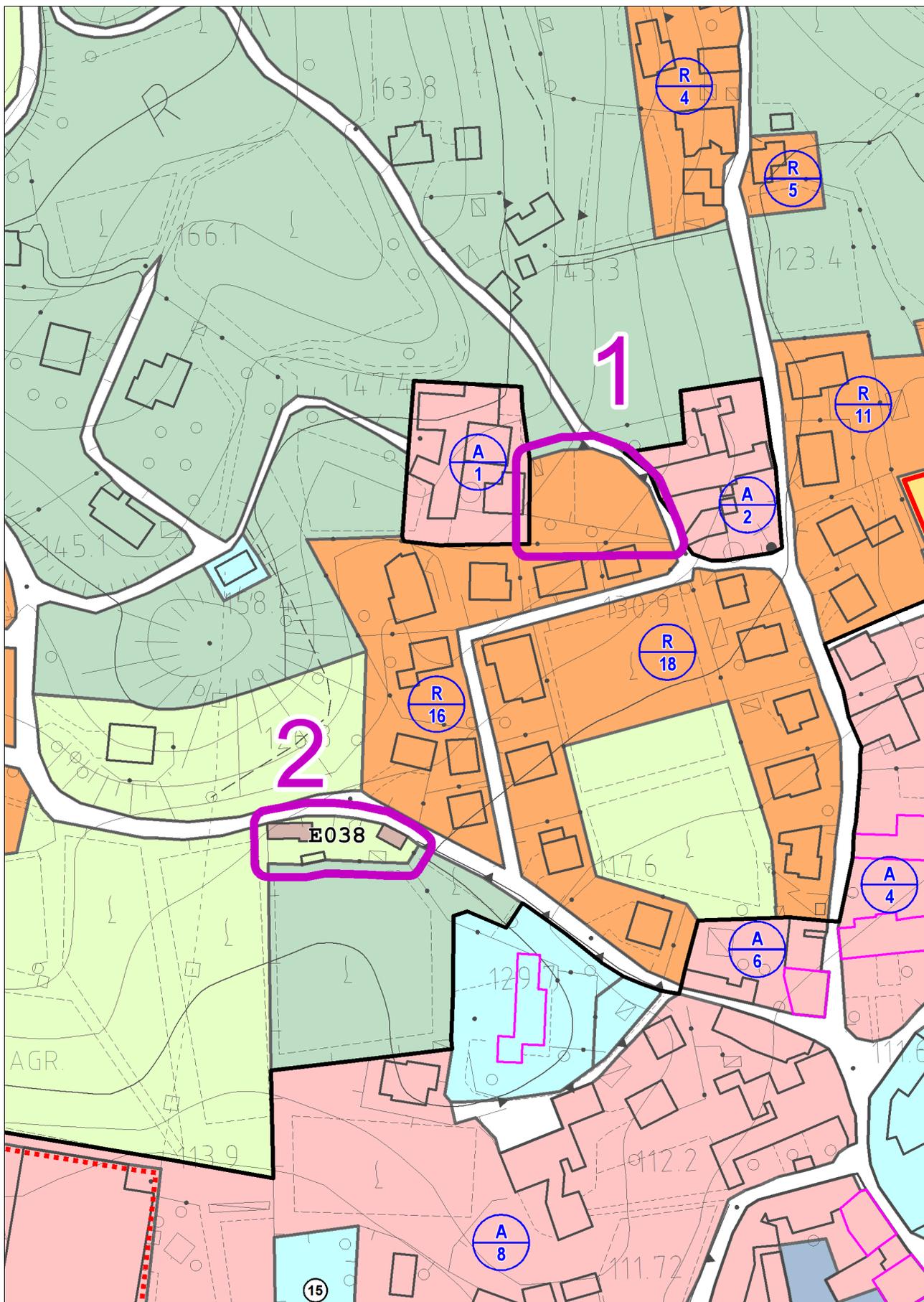
Altezza prescritta nelle sopraelevazioni e/o nuova edificazione



Zona residenziale interna ai nuclei soggetta ad indice

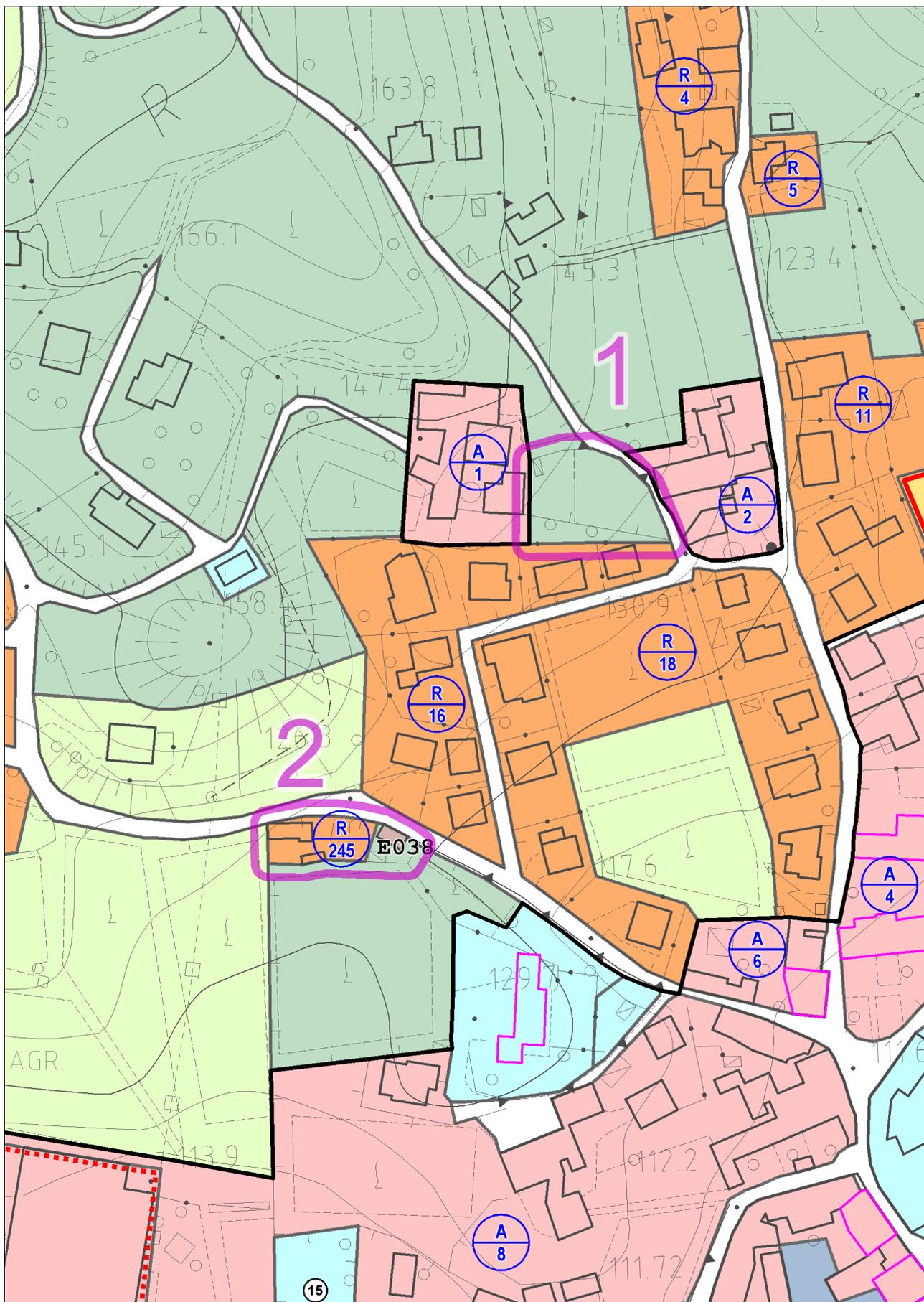


Zona produttiva interna ai nuclei soggetta a rapporto di copertura fondiario



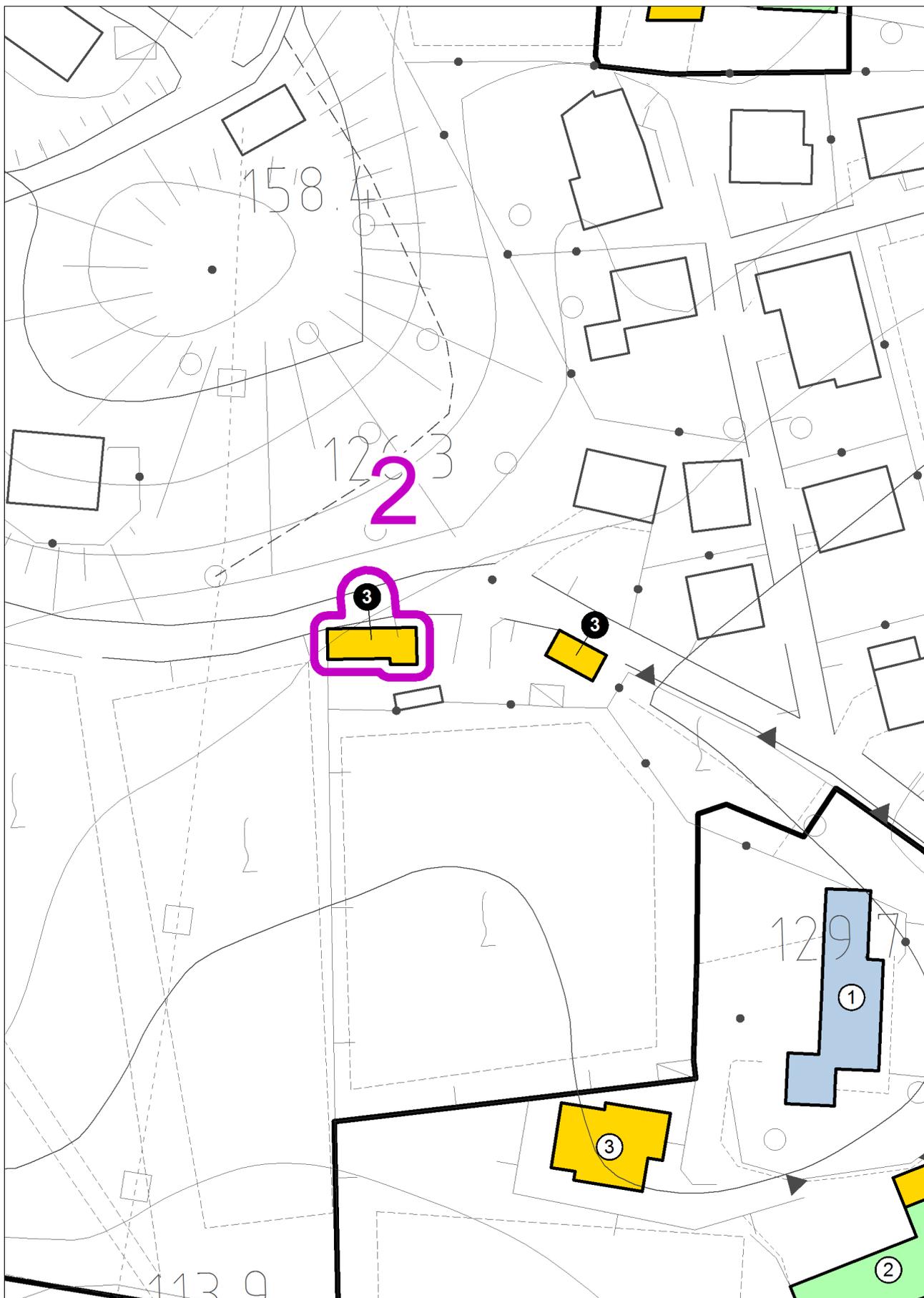
con evidenza dell'ambito della variazione proposta





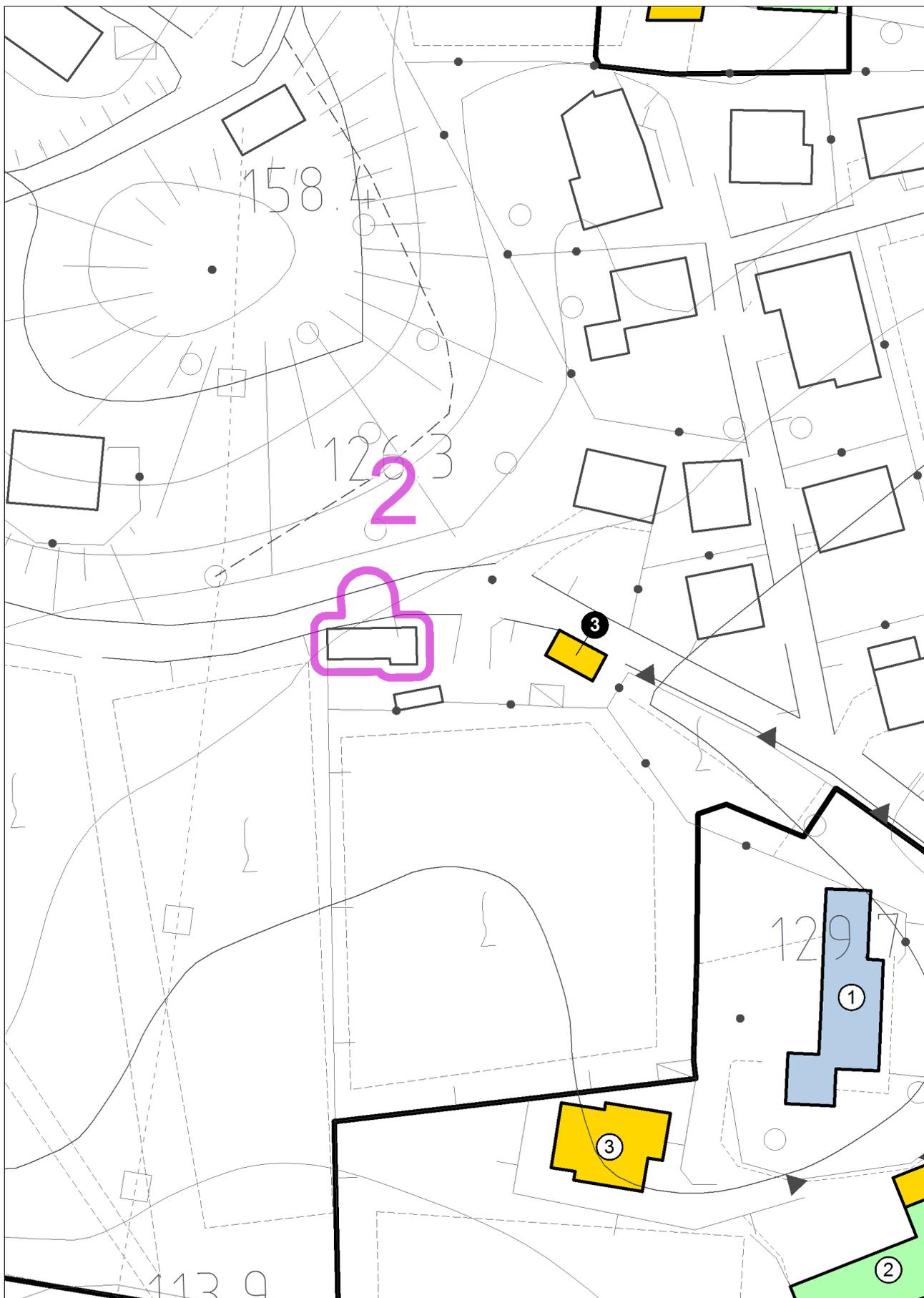
con evidenza dell'ambito della variazione proposta





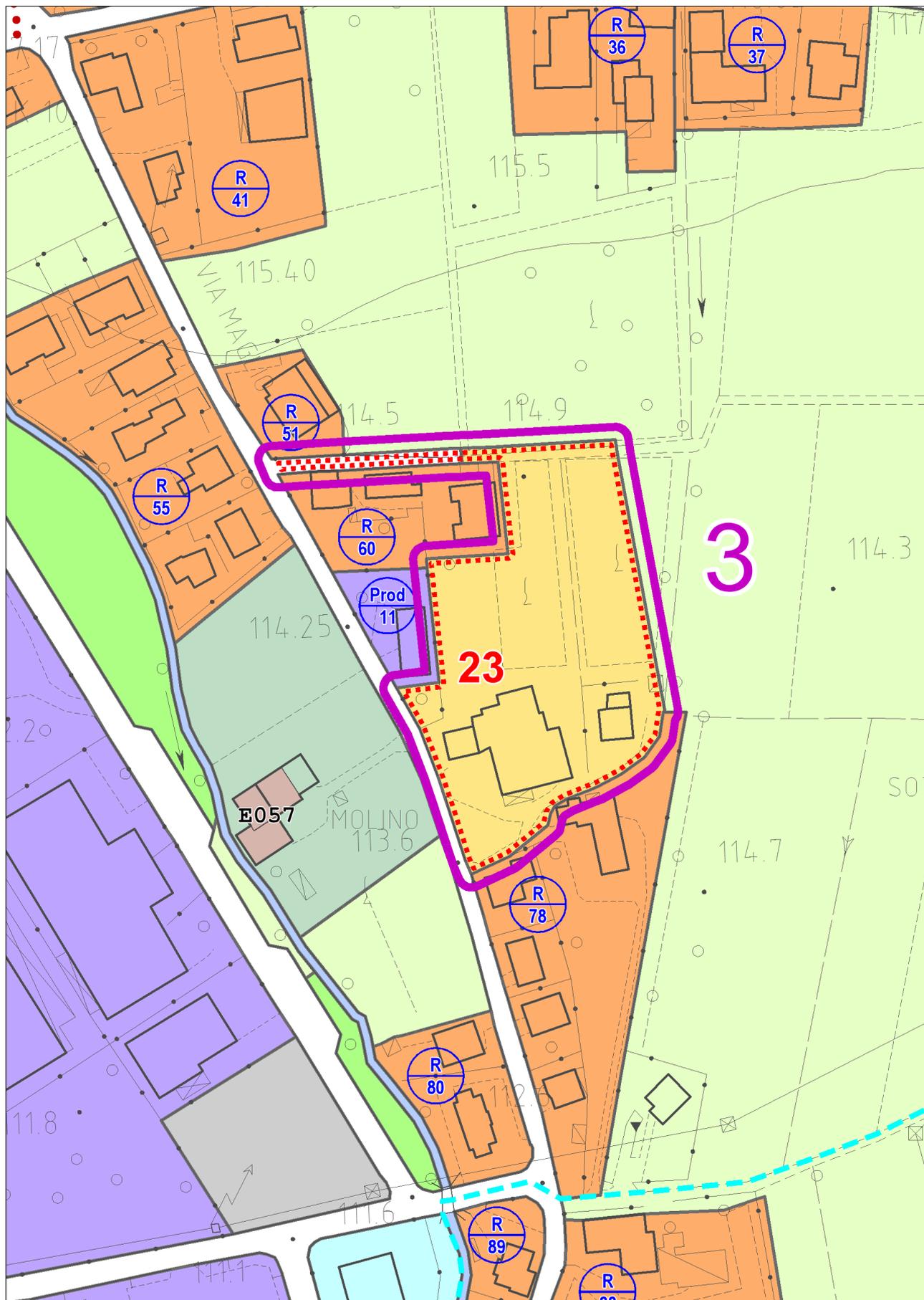
con evidenza dell'ambito della variazione proposta





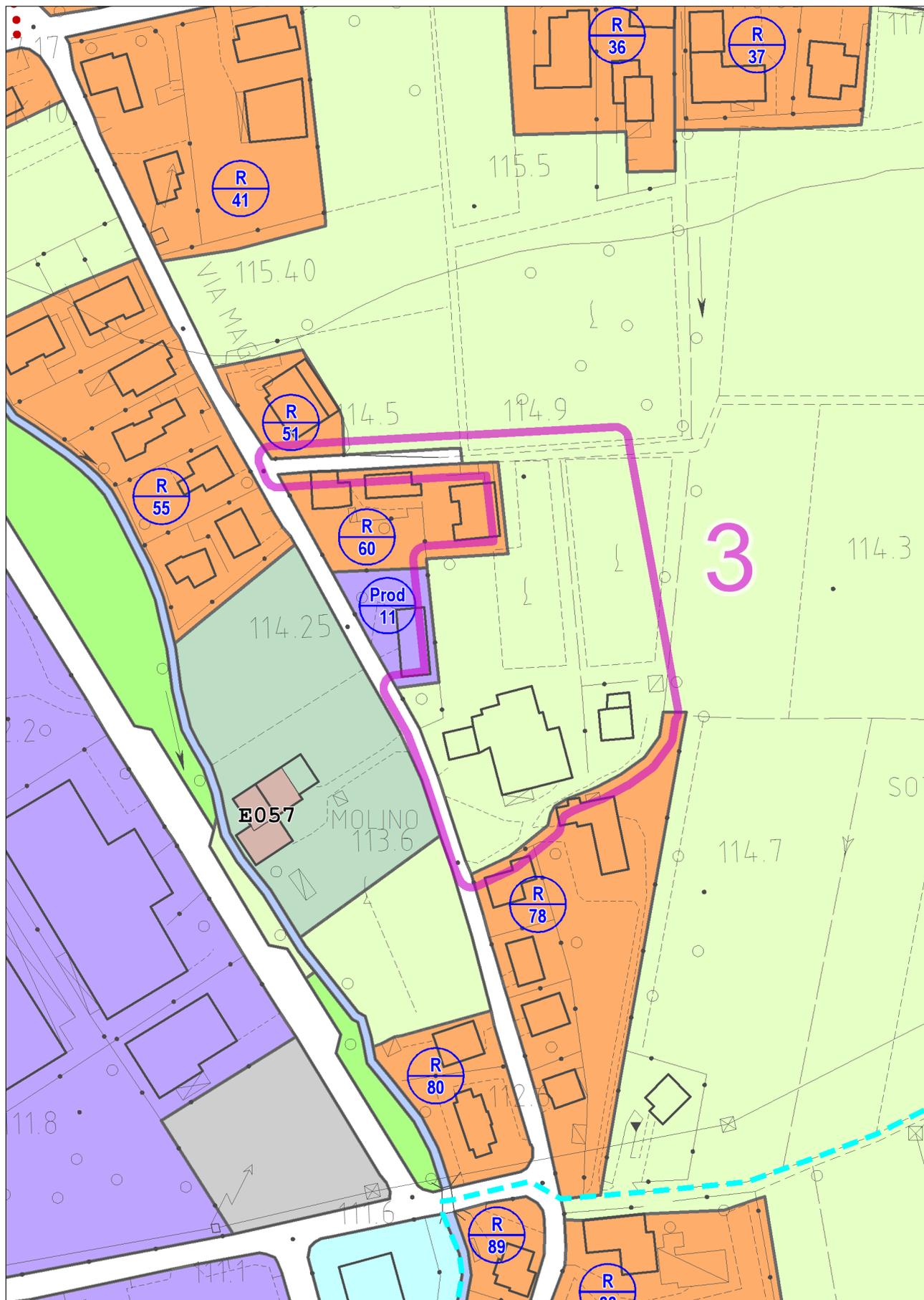
con evidenza dell'ambito della variazione proposta





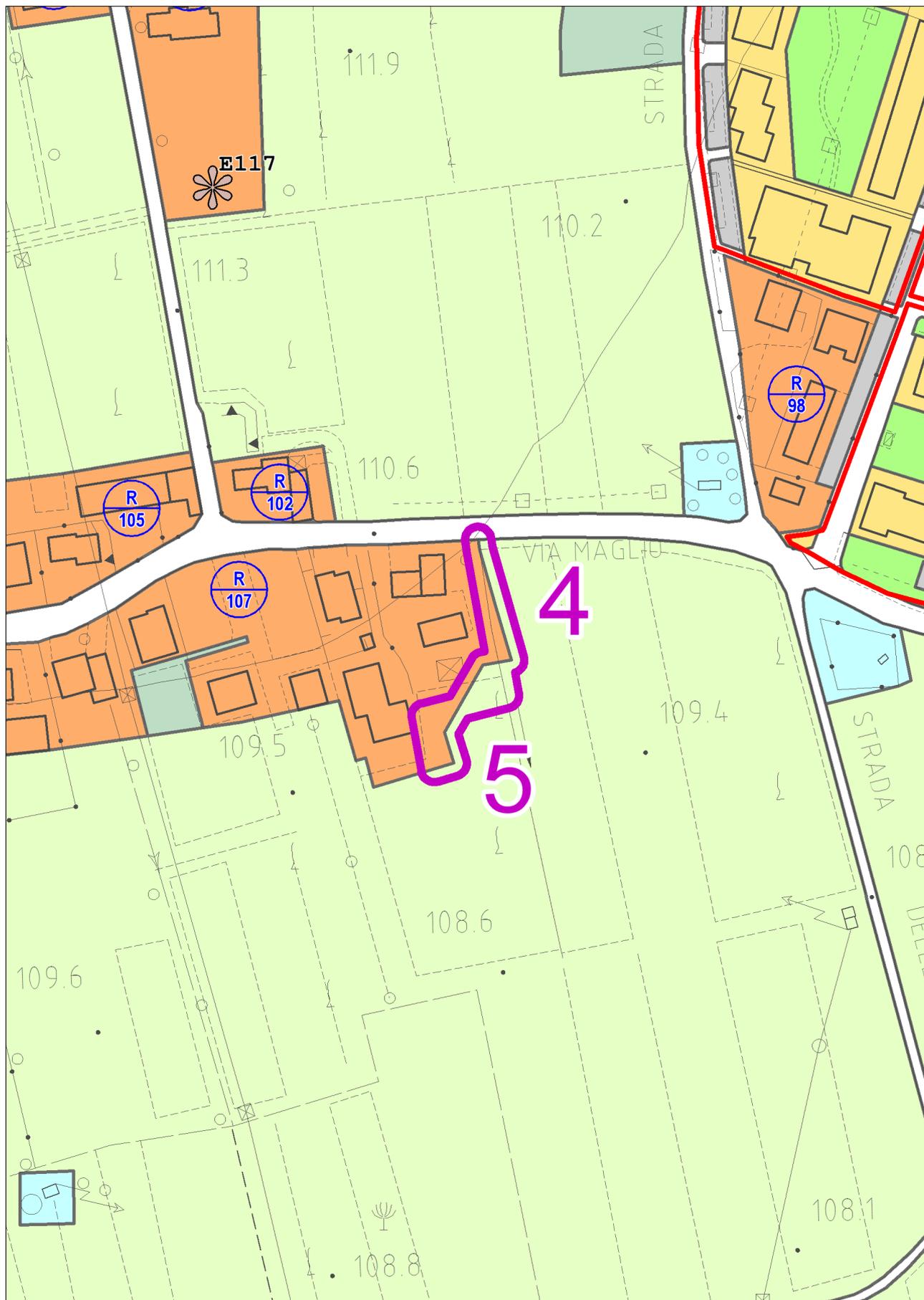
con evidenza dell'ambito della variazione proposta





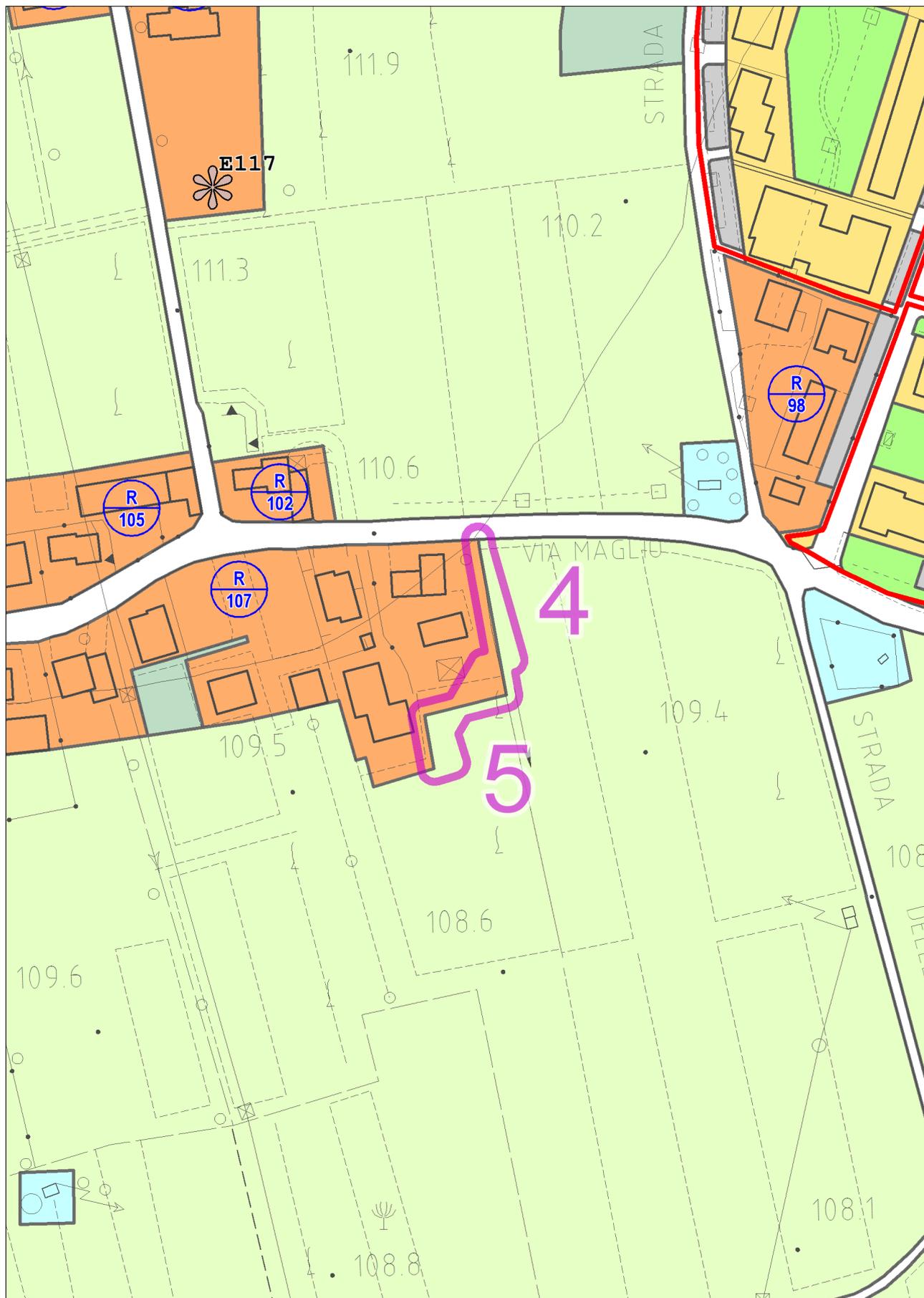
con evidenza dell'ambito della variazione proposta





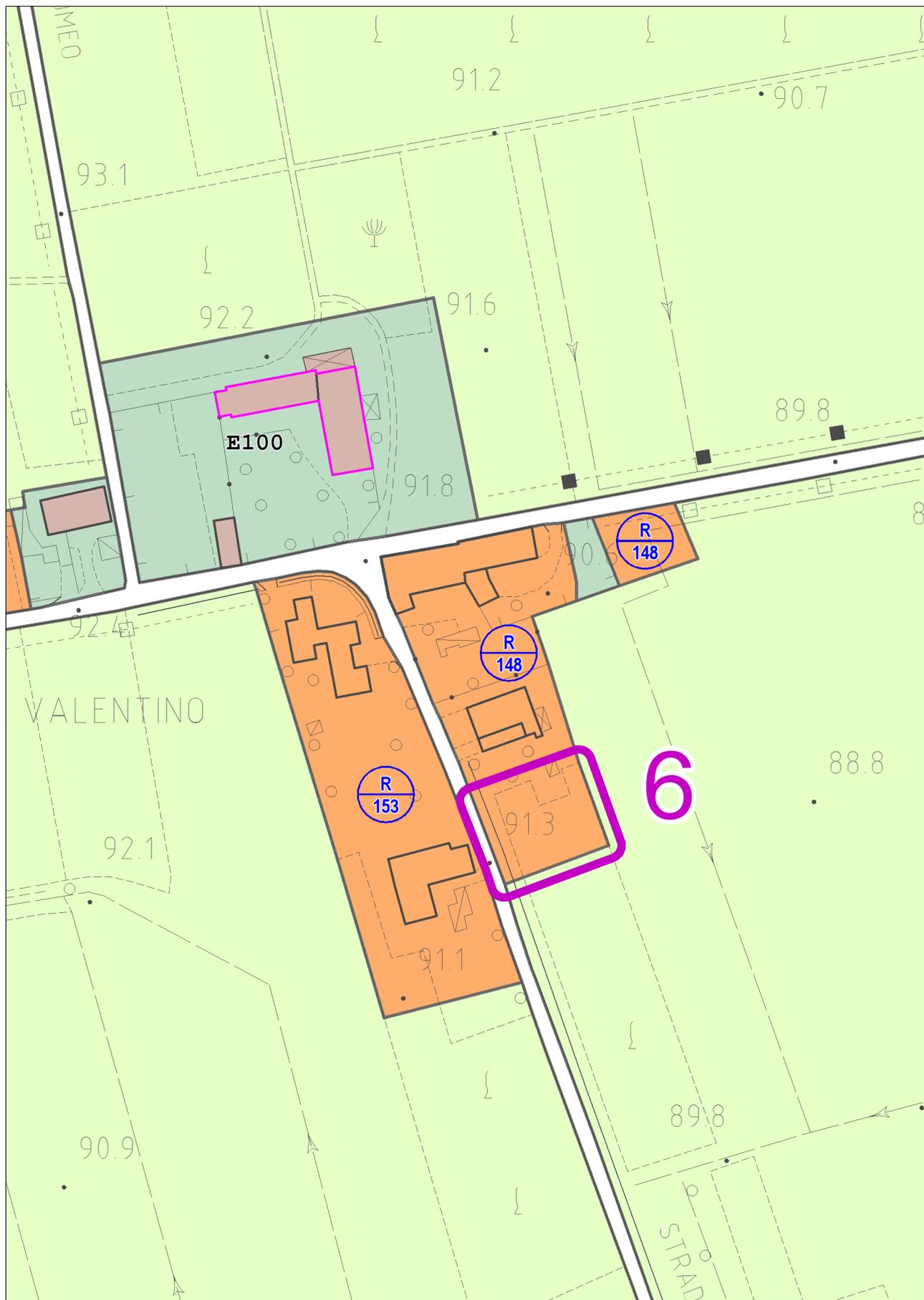
con evidenza dell'ambito della variazione proposta





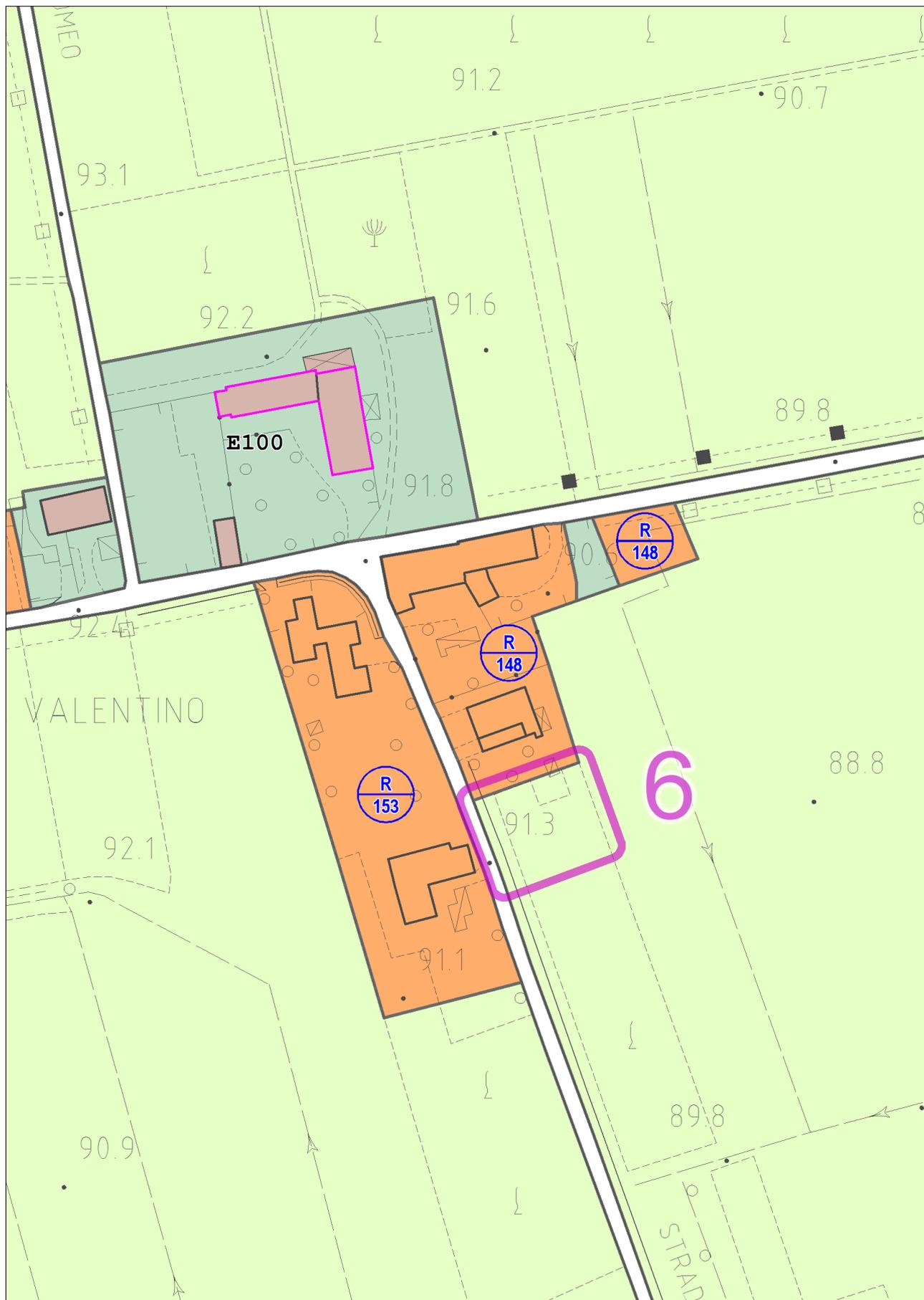
con evidenza dell'ambito della variazione proposta





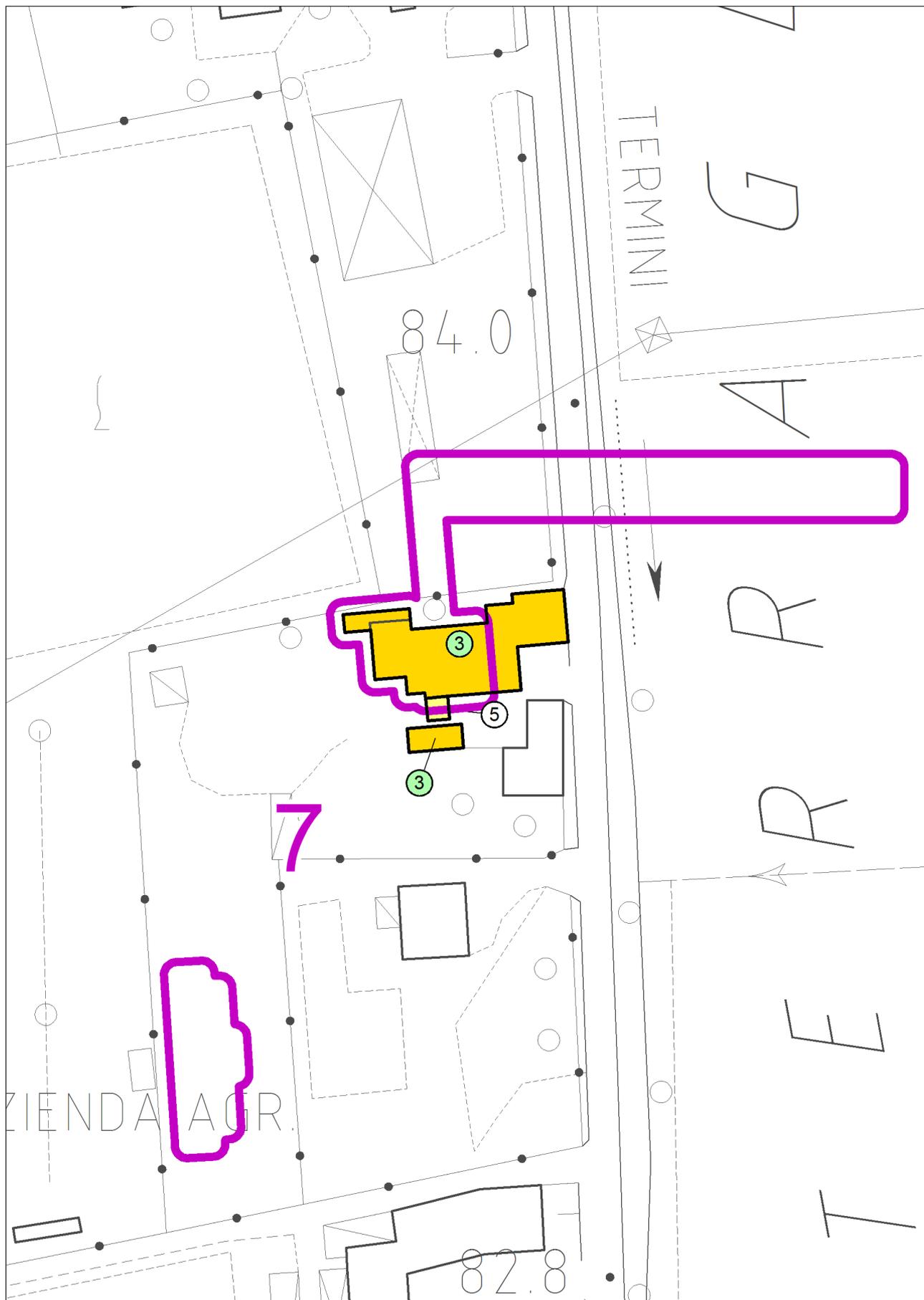
con evidenza dell'ambito della variazione proposta





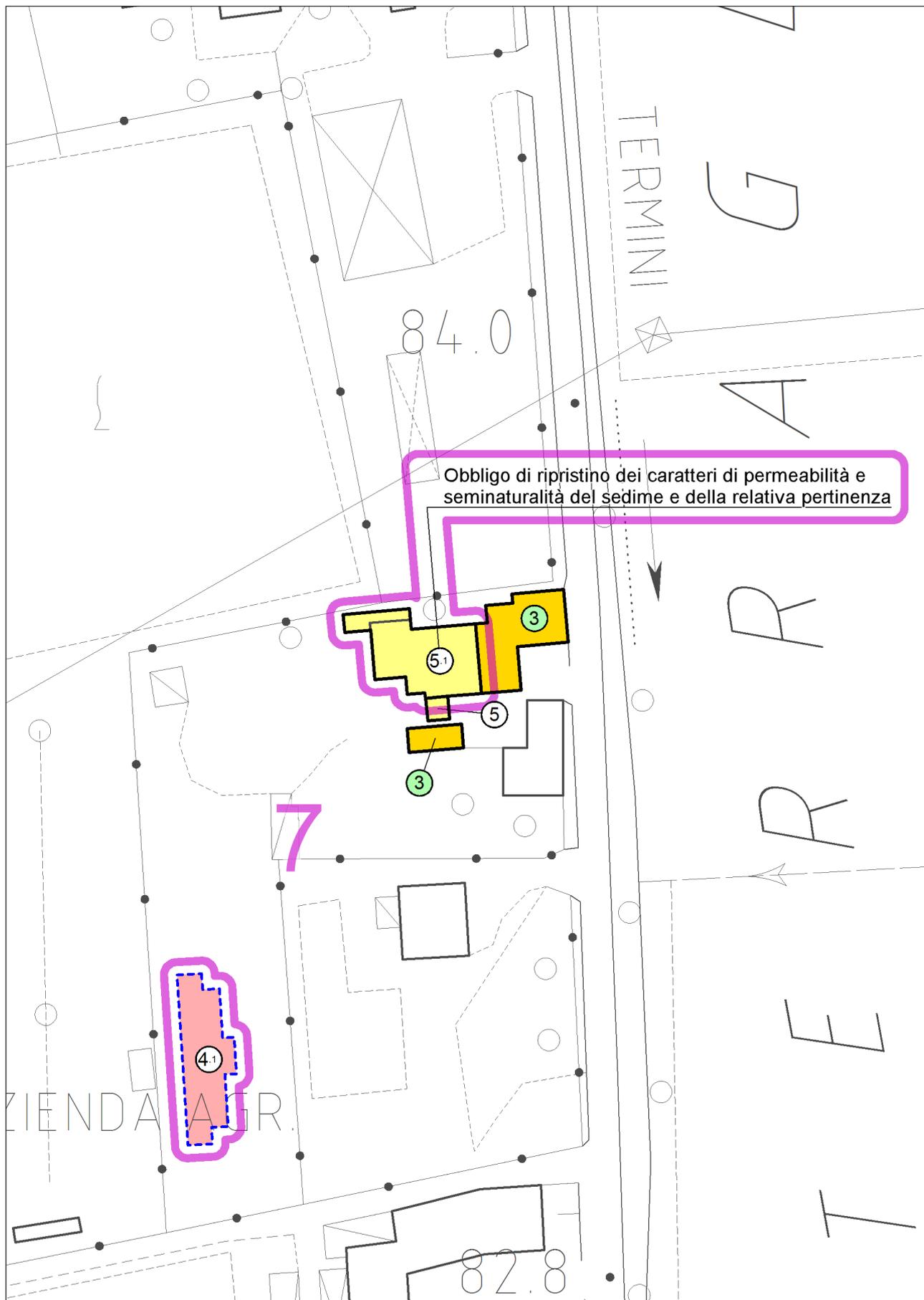
con evidenza dell'ambito della variazione proposta





con evidenza dell'ambito della variazione proposta





con evidenza dell'ambito della variazione proposta



TITOLO IV-NORME GENERALI E ZONIZZAZIONE	2
ART. 15 - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I E D)	2
ART. 16 - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (SUA)	8
ART. 19 - NORME GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE "E"	9

TITOLO IV-NORME GENERALI E ZONIZZAZIONE

[...]

ART. 15 - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED)

Sono aree a destinazione residenziale totalmente o parzialmente edificate.

Le destinazioni d'uso per queste aree sono quelle previste all'art. 13 delle presenti norme.

In queste zone il PI si attua per IED nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- indice di edificabilità fondiaria indicato di seguito;
- Distanza minima dai confini pari a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 5,00;
- Distanza tra fabbricati pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10,00, salvo particolari deroghe previste dalla presente normativa;
- rapporto di copertura massimo: 40% della superficie fondiaria del lotto.

Indice di edificabilità fondiaria ed altezza massima per singola zona:

Ind.edif.fond. mc/mq = 1,00 Altezza m. 7,50 ZONE R N. 1-2-3-4-5-6-7-9-10-11-12-13-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-36-37-40-41-44-49-51-55-60-71-78-80-82-83-86-88-89-93-97-99-102-103-104-105-107-110-111-112-113-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-142-143-144-145-147-148-150-151-152-153-154-157-160-166-167-168-170-171-173-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-240-242-245

Ind.edif.fond. mc/mq = 1,20 Altezza m. 7,50 ZONE R N. 193-194-195-196-197-198-199-203-204-205-206-207-208-209-210-211-229-230-237

Ind.edif.fond. mc/mq = 1,50 Altezza m. 10,50 ZONE R N. 8-14-32-33-34-35-38-39-42-43-45-46-47-48-50-52-53-54-56-57-58-59-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-72-73-74-75-76-77-79-81-84-85-87-90-91-92-94-95-96-97-98-100-101-106-108-109-114-141-146-149-155-156-158-159-161-162-163-164-165-169-172-174-200-201-202-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-231-232-233-234-235-236

Ind.edif.fond. mc/mq = 2,00 Altezza m. 7,50 ZONE R N. 212-213

Ind.edif.fond. mc/mq = 2,50 Altezza m. 10,50 ZONE R N. 191-192

Ind.edif.fond. mc/mq = 3,1 Altezza m. 10,50 ZONE R N. 214-215-216-217

Ind.edif.fond. mc/mq = 0,80 Altezza m. 7,50 ZONE R N. 238-241

Volume massimo mc = 1.000 Altezza m. 6,50 ZONA R N. 243

Volume massimo mc = 600 Altezza m. 7,50 ZONA R N. 244

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'attuazione della porzione a sud della zona **R/86** è subordinata al rispetto dei limiti all'edificazione riportati nella scheda E117.

L'attuazione della zona **R/239** è subordinata all'avvenuta cessione della corrispondente fascia di 10 m di profondità lungo il Torrente Chiavone, individuata in cartografia come "Area per attrezzature parco e per il gioco e lo sport".

Per la zona **R/244** è prescritto l'accesso al lotto da sud con obbligo di dimostrarne il pieno diritto preliminarmente all'attuazione.

Per le zone R32-33-34-35-38-39-42-43-45-46-47-48-50-54-56-57-58-59-62-63-65-66-67-68-69-70-74-75-76-77-79-84-85-87-90-91-96-108, fino al primo adeguamento degli oneri tabellari, successivo all'approvazione del primo PI, saranno applicati gli oneri tabellari per le zone B mentre per le restanti dovranno essere applicati quelli previsti per le zone C1.

Segue per comodità di consultazione la tabella riepilogativa degli indici di edificabilità fondiari, delle altezze massime e delle prescrizioni particolari delle zone R ordinate per numero identificativo.

Zona R/1	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,00	Altezza max (m)	7,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/2	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,00	Altezza max (m)	7,50	Oneri tabellari della zona	C1

ART. 16 - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (SUA)

L'edificazione in queste aree è subordinata alla preventiva approvazione di un SUA e/o soggette alla normativa del relativo PEC (Piano Esecutivo Confermato) e nel rispetto delle prescrizioni definite nel presente articolo.

Altezza massima dei fabbricati non superiore a mt 7,50;

Distanza minima dai confini pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 5,00;

Distanza tra edifici non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10,00, salvo diverse previsioni del SUA in conformità alla presente normativa;

Le destinazioni d'uso per queste aree sono quelle previste all'art. 13 delle presenti norme.

Gli indici di edificabilità territoriale, espressi in mc/mq da applicare risultano essere:

Zona SUA 2	Ind.edif.terr. mc/mq	0,85
Zona SUA 3	Ind.edif.terr. mc/mq	1,00
Zona SUA 6	Volume massimo mc	1.074
Zona SUA 23	Ind.edif.terr. mc/mq	1,00
Zona SUA 45	Ind.edif.terr. mc/mq	0,50
Zona SUA 59	Ind.edif.terr. mc/mq	1,00
Zona SUA 60	Ind.edif.terr. mc/mq	1,00

Lo schema relativo all'organizzazione della viabilità e degli spazi pubblici eventualmente riportate nelle tavole di PI può essere modificato dal SUA fermi restando i criteri informativi fondamentali.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Tutte le aree a standard di piano individuate o da individuare devono essere cedute in forma gratuita e/o vincolate ad uso pubblico e non concorreranno allo scomputo degli oneri salvo diversa prescrizione particolare per la singola zona.

In tutti gli ambiti vige il criterio di perequazione, e la volumetria assegnata è relativa a tutto l'ambito assoggettato a SUA comprensivo delle aree a standard indicate al loro interno; per il calcolo della volumetria complessiva realizzabile nell'ambito si applica l'indice territoriale alla sola parte non individuata a standard.

SUA N. 2 Deve essere prevista, con oneri a carico del lottizzante, e senza possibilità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione, la sistemazione idraulica dell'asta terminale del Torrente Chiavone Bianco dalla proprietà fino al ponte a sud. Al fine della valutazione ed impostazione della sistemazione del Torrente Chiavone Bianco, l'approvazione dello strumento urbanistico e la relativa pratica andrà inoltrata per il parere al Genio Civile.

Deve essere previsto l'ampliamento della carreggiata stradale esistente. Dovranno altresì essere individuati in aggiunta gli standard a parcheggio, in conformità alla presente normativa (8 mq/abitante), all'interno della parte edificabile. L'edificazione dovrà rispettare una distanza minima di mt. 20,00 dal Torrente.

SUA N. 3 Devono essere reperite aree minime per standard pari a 27 mq/abitante oltre a mq. aggiuntivi 1000 a servizi.

SUA N. 6 Per tale area tutti gli standard, primari e secondari sono individuati nell'area a standard di cui dovrà essere prevista la cessione gratuita e/o il vincolo ad uso pubblico. Il valore delle opere potrà concorrere allo scomputo degli oneri primari e secondari.

Sono previsti i seguenti parametri:

volume massimo 1.074 mc

altezza massima 7,00 m

destinazione d'uso e caratteri tipologici delle zone "R" residenziali

sagoma edificio di categoria 4 riportata nella scheda E118 secondo l'art. 10 delle NTO

la convenzione di piano dovrà prevedere a carico del lottizzante l'onere della manutenzione dell'area a standard parco pubblico.

Lo Strumento Urbanistico Attuativo dovrà contenere il Piano Ambientale previsto dall'art. 27 della L.R. n. 40/84 e dovrà prevedere la sistemazione sia dell'area a standard sia dell'area di contesto figurativo, seguendo lo schema indicativo riportato nella scheda E118. In particolare il piano dovrà prevedere:

- la sistemazione ed il miglioramento ambientale dell'assetto dell'area con interventi di pulizia ed eliminazione delle sterpaglie, il mantenimento delle piantumazioni esistenti di valore e la messa a dimora di essenze autoctone, così da creare nel complesso un polmone verde di dimensioni significative;
- la stabilizzazione dei versanti;
- la realizzazione di percorsi attrezzati in terra battuta e/o con materiali di sottofondo con finitura idonea al contesto (stabilizzato, acciottolato, ecc.).

SUA N. 45 Per tale area tutti gli standard, primari e secondari sono individuati nell'area a standard di 700 mq. circa di cui dovrà essere prevista la cessione gratuita e/o il vincolo ad uso pubblico. Il valore delle sole opere realizzate concorrerà allo scomputo degli oneri primari e secondari.

SUA N. 59 Per tale area tutti gli standard, primari e secondari esclusi quelli a parcheggio sono individuati nell'area a standard di cui dovrà essere prevista la cessione gratuita e/o il vincolo ad uso pubblico. Il valore delle opere potrà concorrere allo scomputo degli oneri primari e secondari. Si dovranno prevedere appositi accorgimenti anche con movimenti di terra finalizzati a realizzare uno schermo naturale verso via Chizzalunga atto ad abbattere l'inquinamento acustico.

[...]

ART. 19 - NORME GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE "E"

La normativa riportata nel presente articolo non è applicabile all'interno degli ambiti dei nuclei e contrade definito dall'art. 20 delle presenti norme.

Gli interventi edilizi ammessi sono i seguenti:

- interventi puntuali definiti nella cartografia di piano e dall'art. 22 della presente normativa;
- gli interventi sugli edifici schedati secondo i gradi di intervento stabiliti dalla presente normativa;
- gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3, primo comma, del DPR n. 380/2001, fatte salve le specifiche previsioni di gradi d'intervento riportati nelle schede di PI;
- interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici (anche con l'utilizzo delle norme di deroga previste dalla presente normativa);
- interventi di adeguamento a normative di settore nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici e gli altri tipi di interventi finalizzati alla tutela del patrimonio storico ambientale (schede edifici);
- la realizzazione di serre mobili volte a forzatura o protezione delle colture agricole e assoggettate a rotazione;
- gli interventi assoggettati alla disciplina della legge L.R. n. 19/99, per le attività ortoflorovivaistiche, oltre i limiti stabiliti da tale disciplina, vige quanto definito dall'art. 44 della L.R. 11/2004;
- interventi di ricettività turistica all'aria aperta;
- interventi per creazione di reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale;
- interventi per attività pubbliche o di interesse pubblico;
- piscine scoperte in prossimità degli edifici esistenti e nel rispetto della morfologia del terreno;
- gli interventi edilizi in funzione dell'azienda agricola destinati a strutture agricolo-produttive e nuove case di abitazione realizzabili mediante la redazione di Piani Aziendali con le modalità definite dalla Legge regionale vigente in materia;
- per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PI e che non risultano schedate con categorie di intervento 1, 2, 3, ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione con ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario.

Sono inoltre ammessi, per una sola volta, i seguenti interventi che non possono essere tra loro cumulati, neppure con presenza di frazionamenti successivi:

- per le case di abitazione esistenti alla data di approvazione del PATI, che non siano state generate da ampliamento realizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/85 o dalla L.R. 11/2004 o che non siano state oggetto di condono per nuova edificazione o cambio d'uso a residenza, è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo di 1200 mc. compreso l'esistente, utilizzando solamente l'eventuale parte rustica esistente contigua;
- per le case di abitazione esistenti alla data di approvazione del PATI, è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo di 800 mc. compreso l'esistente, ampliabili di ulteriori 200 mc. per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1200 mc;
- è ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari 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. Tali manufatti dovranno avere la copertura inclinata ad una o due falde, altezza massima di mt. 3,00, aggetti della copertura non superiore a cm. 100, una superficie massima di 15.00 mq., distanza minima dai confini mt. 5,00 e dalle strade m. 20,00.
- è ammessa la realizzazione di box per il ricovero di cavalli (max n. 2 cavalli), a condizione che tali strutture non si configurino come allevamenti, siano realizzate in legno, siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità. Tali box dovranno avere la copertura inclinata ad una o due falde, superficie massima di mq. 15,00, altezza massima di m. 3,00, aggetti della copertura non superiori a cm. 100, rispettare le distanze minime dai confini di m. 25,00 (salvo accordo tra confinanti), dalle strade di m. 20,00, dalle abitazioni di terzi e dalle zona A, R e F di m. 25,00. Sono fatte salve le eventuali diverse previsioni puntuali riportate sulla cartografia di PI.

La nuova edificazione di annessi e fabbricati inerenti all'attività agro-silvo-pastorale, è vietata su porzioni di terreno con pendenza maggiore al 30%, che non siano già servite da viabilità di accesso.

La nuova edificazione di annessi e fabbricati inerenti all'attività agro-silvo-pastorale dovrà avere forme semplici con copertura prevalentemente a falde inclinate. Eventuali elementi strutturali o paramenti di tamponamento di prefabbricazione industriale non dovranno essere rilevabili dai prospetti esterni.

Tutte le nuove edificazioni, gli ampliamenti o ristrutturazioni, ad eccezione degli interventi inerenti gli annessi o fabbricati inerenti all'attività agro-silvo-pastorale, dovranno sottostare al prontuario allegato sub A) alle presenti norme.

Tutti i cambi di destinazione d'uso devono prevedere la verifica che le diverse destinazioni conseguenti risultino compatibili tra di loro e rispetto al contesto circostante.

Sono altresì ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- turistico ricettive ai sensi della L.R. 33/2002 e s.m.i., **ove puntualmente precisato negli elaborati grafici**;

- attività di florovivaista nel rispetto della L.R. n. 19/99.

PARAMETRI EDILIZI :

1 - Per i fabbricati ad uso abitazione:

- | | | |
|--|---|----------|
| - altezza massima | (con il limite di n. 2 piani fuori terra) | ml 7,50 |
| - distanza minima dai confini | | ml 5,00 |
| - distanza tra fabbricati ad uso abitazione, quando non siano in aderenza | | ml 10,00 |
| - distanza minima dalle strade quando non sia oggetto di specifica indicazione | | ml 20,00 |

2 - Per gli annessi rustici destinati alla conduzione del fondo:

- | | | |
|---|--|----------|
| - altezza massima | | ml 6,00, |
| aumentabile a ml 7,50 esclusivamente in caso di presenza di copertura a falde inclinate | | |
| - distanza minima dai confini, salvo accordo tra confinanti: | | |
| a) per stalle e ricoveri per animali | | ml 25,00 |
| b) per fienili e ricoveri attrezzi | | ml 10,00 |
| - distanza minima dalle strade salvo indicazione puntuale | | ml 20,00 |