

Elaborato

R

Relazione programmatica

Piano degli Interventi *(art. 17, L.r. 11/2004 e s.m.i.)*

Adozione con Del. C.C. n. _____ del _____
Approvazione con Del. C.C. n. _____ del _____



Il Sindaco di Zermeghedo
Giuseppe Castaman

Il Segretario Comunale
Luigi Giglia

Il Responsabile del Servizio Ed. Privata-LL.PP
Rino Franchetti

Il Progettista
Fernando Lucato

AUA ARCHITETTI URBANISTI ASSOCIATI
Strada Postumia, 139 - 36100 Vicenza
Tel. 0444.535837 Fax. 0444.535860 - info@auaproject.com
Coll. Loris Dalla Costa, Elena Marzari, Francesco Luca

Realizzazione GIS con **Intergraph GeoMedia**
STUDIO LUCA ZANELLA INGEGNERE
33100 UDINE v.le XXIII marzo n.19 studio@lzi.it

AUA
ARCHITETTI URBANISTI ASSOCIATI

Cod comm	Emissione	Rev	Estensori	FN
ZRM 05 PI	Adozione	00	Ver	LDC
Progetto			App	FL
Primo Piano degli Interventi, Comune di Zermeghedo			Data	14.12.2011

Strada Postumia, 139 - 36100 Vicenza Tel. 0444.535837 Fax. 0444.535860 - info@auaproject.com

DATA Dicembre 2011

Indice

1. Gli obiettivi del PATI, il documento preliminare e la concertazione	3
1.1 obiettivi del PATI.....	3
1.2 I contenuti specifici del primo P.I. di Zermeghedo nel documento preliminare	4
1.3 La concertazione	5
2. Aspetti generali ed elaborati di piano.....	6
2.1 Tavola della zonizzazione e dei vincoli (tav. 1, tav. 2).....	7
2.2 Tavola dei Centri storici e nuclei storici rurali (tav. 3)	9
2.3 Norme e allegati alle norme (schede puntuali)	10
3. Principali modifiche e nuove previsioni.....	15
ATO 1.5 – Colline di Zermeghedo	15
ATO 2.4 – Zermeghedo centro.....	15
ATO 3.3 – Zona produttiva di Zermeghedo	15
ATO 4.1 – Area agricola centrale	16
ATO 6.2 – Oltre Chiampo	16
4. Verifica dimensionamento del PATI	17
4.1 Dimensionamento residenziale	17
4.2 Dimensionamento produttivo.....	18
4.3 Consumo di SAU	18
5. Collegamento al programma opere pubbliche e sostenibilità economica	19

Premessa

La legge urbanistica regionale (L.r. 11/2004) ha suddiviso la pianificazione urbanistica comunale in due livelli di pianificazione (art. 3, comma 4): il P.A.T. - Piano di assetto del territorio e il P.I. – piano degli interventi.

Come precisato all'art. 12 mentre il P.A.T. delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, **il Piano degli interventi** *“è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità”*.

Le Amministrazioni comunali di Gambellara, Montebello Vic.no, Montorso Vic.no, Zermeghedo in data 24.03.2005 hanno sottoscritto l'accordo di pianificazione per la redazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) con la Regione Veneto e in data 24.10.2007 hanno sottoscritto anche l'intesa operativa con la Provincia di Vicenza.

Il P.A.T.I. (in procedura di pianificazione concertata con Regione e Provincia) è stato adottato nel gennaio 2010 dai vari consigli comunali con le seguenti delibere:

Gambellara, D.C.C. n. 02 del 12.01.2009,
Montebello Vicentino, D.C.C. n. 03 del 09.01.2009,
Montorso Vicentino, D.C.C. n. 02 del 07.01.2009,
Zermeghedo, D.C.C. n. 01 del 13.01.2009.

Successivamente, dopo il periodo di pubblicazione e l'esame da parte degli organi provinciali e regionali, è stato approvato con Conferenza di Servizi il 21 aprile 2010 e ai sensi degli art. 15 e 16 della L.r. 11/2004; è stato ratificato dalla Giunta Regionale con D.G.R.V. n. 37 del 18.01.2011.

Con l'approvazione del P.A.T.I. il vigente P.R.G. acquista *“il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT”* ai sensi dell'art. 48 della L.R. 11/2004.

I contenuti del Piano degli Interventi sono stabiliti all'art. 17 della L.r. 11/2004 mentre alcune prime indicazioni operative sono contenute anche in diversi atti di indirizzo regionali.

In considerazione del lungo periodo di tempo che è stato necessario per la predisposizione del PATI, l'Amministrazione Comunale ha inteso, pertanto, procedere nei tempi più rapidi possibili ad un primo adeguamento della strumentazione urbanistica in vigore (P.R.G.) rispetto alle nuove regole della L.R. 11/2004 con la formazione del Piano degli Interventi a conclusione del percorso indicato dalla nuova legge urbanistica.

1. Gli obiettivi del PATI, il documento preliminare e la concertazione

Il Documento Preliminare previsto dall'art. 18.1 della L.R. 11/2004 è stato illustrato al Consiglio Comunale nella seduta del 30.03.2011 (Delibera di C.C n. 9) e successivamente descritto e spiegato nel corso di una pubblica assemblea in data 15.04.2011.

Il documento “del Sindaco” evidenzia, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi. In particolare, i contenuti specifici del primo P.I. di Zermeghedo indicati nel Documento Preliminare sono così riassunti:

1.1 obiettivi del PATI

“In coerenza con degli obiettivi indicati dal P.A.T.I. (art. 2 delle NTA), le azioni e gli interventi del P.I. dovranno perseguire prioritariamente:

- a) **uso sostenibile del territorio:** uso verificato con tutte le componenti della sostenibilità, non solo prendendo in considerazione il sistema ambientale ma anche quello sociale ed economico/produttivo, relazionando bisogni e necessità dell'ecosistema, della città e dei cittadini. L'obiettivo è il contenimento dell'espansione al fine di preservare il territorio aperto di valenza paesaggistica ambientale. Conseguentemente l'eventuale sviluppo dovrà essere indirizzato verso gli ambiti già urbanizzati o comunque compromessi, definendone i limiti e promuovendone la migliore qualità sulla base della coerenza architettonica e in riferimento alle tecniche bioecologiche e bioclimatiche, tecnologie di impianti ad alta efficienza energetica.
- b) **risanamento del territorio urbanizzato:** riqualificazione della “città pubblica” intesa non solo come attrezzature e servizi pubblici, ma anche come l'insieme dei percorsi protetti ciclo/pedonali, nella componente dell'accessibilità alle aree verdi e ai servizi di base, ponendo particolare attenzione alla riduzione degli spostamenti. La città pubblica è intesa inoltre come insieme delle azioni volte a trasmettere una diversa percezione della qualità degli insediamenti spaziando dall'inquinamento estetico al riequilibrio tipologico/volumetrico dell'esistente per evitare improprie sostituzioni, alla conservazione e recupero del patrimonio storico e culturale identificativo della comunità locale; soddisfacimento della domanda edilizia prevalentemente attraverso il recupero e la riqualificazione di contesti già urbanizzati.
- c) interventi di **riqualificazione degli ambiti produttivi** che maggiormente confliggono con la funzione residenziale e ne impediscono migliori condizioni di vivibilità (emissioni, traffico indotto, bassa qualità edilizia) con azioni volte alla mitigazione e al trasferimento delle attività attraverso meccanismi perequativi.
- d) **promozione di un'area produttiva intercomunale** direttamente collegata al sistema infrastrutturale territoriale che accolga prioritariamente le attività oggetto di trasferimento in quanto in zona impropria o comunque incompatibili con l'intorno presenti nei territori dei comuni del PATI.
- e) incentivi all'utilizzo di procedure per la **gestione ambientale** e sociale delle attività quali l'uso di fonti energetiche rinnovabili (energia fotovoltaica su grandi superfici coperte alla luce della promozione statale per la produzione e vendita di energia), utilizzo di superfici permeabili, raccolta delle acque meteoriche.
- f) **qualificazione della mobilità:** definizione di un'appropriata gerarchia funzionale tra le infrastrutture e valorizzazione della buona accessibilità territoriale destinata ad accrescersi con il completamento degli interventi programmati ma, al contempo, rafforzata attenzione alla riduzione degli impatti, attraverso la messa in sicurezza della viabilità interna e l'aumento della dotazione di parcheggi.
- g) **tutela dell'ambiente:** protezione della collina e dei territori aperti ove sono consentiti interventi tesi al soddisfacimento delle documentate domande edificatorie a garanzia del presidio del territorio, favorendo la permanenza e lo sviluppo delle funzioni tradizionalmente presenti, purché compatibili con la tutela dell'ambiente, quali le funzioni ricettivo turistica e ricreativa; conservazione del patrimonio culturale e delle biodiversità; interventi di recupero e risanamento e valorizzazione del complesso sistema idraulico costituito dalla rete delle rogge e delle scoline minori, risanamento della qualità dell'aria, risanamento delle reti tecnologiche con particolare attenzione agli impianti di scarico fognari.

Relazione programmatica

h) *limitazione del consumo di territorio agricolo di pregio contenendo l'espansione residenziale e produttiva, privilegiando la **rifunzionalizzazione degli ambiti interni al perimetro urbano** verificato da un'attenta ricognizione dei bordi e trasferimento attività non più compatibili con la residenza;*

Gli obiettivi sopra enunciati, sono perseguiti in conformità ai seguenti principi:

a) **sostenibilità ambientale, economica e sociale**, verificata e monitorata attraverso lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica, affinché il progetto di sviluppo urbanistico ed edilizio che soddisfa i bisogni del presente, non comprometta la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri.

b) **sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza**, mediante:

- *garanzia di trasparenza e partecipazione;*
- *l'adozione e l'utilizzo di un sistema informativo territoriale unificato ed accessibile, al fine di disporre di elementi conoscitivi raffrontabili;*
- *coinvolgimento dei cittadini, delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni alla formazione degli strumenti di pianificazione e alle scelte che incidono sull'uso delle risorse ambientali, nonché alla loro attuazione;*

c) **concertazione**, che influenza il carattere processuale della pianificazione e la natura cooperativa e consensuale delle relazioni con la pianificazione sovra comunale, attuativa e di settore, nonché rispetto ai programmi di area vasta;

d) **perequazione urbanistica**, che persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi ed, in relazione al valore di tali diritti, degli oneri derivanti:

- *dalla realizzazione delle dotazioni territoriale e di quelle connesse con la sostenibilità e mitigazione ambientale degli interventi;*
- *dalla realizzazione diretta e/o assunzione degli oneri relativi alle misure compensative o sostitutive immobiliari e mobiliari;*
- *dall'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;*

e) **compensazione e credito edilizio** come ipotesi privilegiate per l'indennizzo di vincoli espropriativi e per favorire interventi di riqualificazione ambientale ed urbana.

f) **qualità architettonica**, intesa come l'esito di un coerente sviluppo progettuale che recepisca le esigenze di carattere funzionale ed estetico poste a base della progettazione e della realizzazione delle opere e che garantisca il loro armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostante.²

1.2 I contenuti specifici del primo P.I. di Zermeghedo nel documento preliminare³

Per il primo P.I. di Zermeghedo, coerentemente con i contenuti e le direttive precedentemente descritti, si sono assunte come prioritarie le proposte già valutate nel corso di redazione del PATI, che sono state valutate secondo la seguente scala di priorità:

- Attuazione delle previsioni conseguenti ad accordi già sottoscritti ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04 o che saranno sottoscritti in relazione alle previsioni del PATI che li prevedono espressamente.**
- Riqualificazione del Centro Storico.** *In coerenza con l'obiettivo del PATI di migliorare la qualità insediativa e ambientale dei centri residenziali il primo PI si concentrerà nell'individuazione delle possibili azioni per riqualificare e riordinare il Centro storico di Zermeghedo.*
- Ri-generazione della zona produttiva:** *attuazione degli interventi per la riqualificazione e ammodernamento della zona industriale di Zermeghedo in piena continuità e coerenza con l'atto di indirizzo del consiglio comunale (luglio 2006) e i progetti di riqualificazione (K-non).*

² PATI, Norme tecniche di attuazione, Art. 2 (obiettivi generali)

³ Documento Preliminare al PI

- d. **Modifiche alla zonizzazione, ai parametri edilizi, ai gradi di intervento e alle NTA** per dare immediata attuazione alle richieste già pervenute dai cittadini.
- e. **Attuazione dei criteri perequativi proposti dal PATI (art. 45) in coordinamento con i comuni del PATI proponendo alcune forme di attenzione particolare.**
- f. **Il raccordo tra le nuove previsioni di Piano e la programmazione delle opere pubbliche** in particolare con l'attuazione degli interventi programmati.
- g. **Revisione e aggiornamento dell'apparato normativo (NTA e RE) in riferimento ai nuovi contenuti del primo PI e riedizione dei nuovi elaborati.**

1.3 La concertazione

Come stabilito dalla L.r. 11/2004 l'intero percorso del PATI e del primo PI sono stati sottoposti alla fase di concertazione .

In particolare con il PI si conclude l'ampio percorso di partecipazione e concertazione già avviato in sede di PATI attraverso l'esame e valutazione delle richieste pervenute dai cittadini nella fase del PATI (come indicato nel DP del PI) e quelle nuove pervenute successivamente all'illustrazione del DP in Consiglio Comunale (in gran parte conferme di richieste già presentate).

Con il primo PI si dà risposta favorevole ad oltre 20 interventi richiesti dai cittadini, per l'individuazione puntuale delle modifiche si rimanda ai paragrafi successivi.

Il Documento Preliminare è stato inoltre illustrato in un'assemblea pubblica in data 15.04.2011 alla quale sono stati invitati enti, associazioni, categorie e cittadini.

Tra gli obiettivi del PI il DP aveva indicato l'attuazione degli accordi pubblici/privati sottoscritti in sede di PATI. Per il Comune di Zermeghedo era stato presentato un Atto unilaterale d'obbligo per l'area Costeggiola 3.

Con comunicazione pervenuta in data 28.10.2011 prot. 5375 i proprietari interessati hanno richiesto *“uno spostamento temporale dell'attuazione dell'accordo di pianificazione, rimandando la questione ad una ulteriore analisi di fattibilità concomitante ad un futuro Piano di Interventi”* e pertanto in questo PI non sono state apportate modifiche ai parametri della zona Costeggiola, confermando completamente le previsioni del previgente PRG.

- Banca dati alfanumerica

Accompagnano il Piano degli interventi, inoltre, i seguenti elaborati:

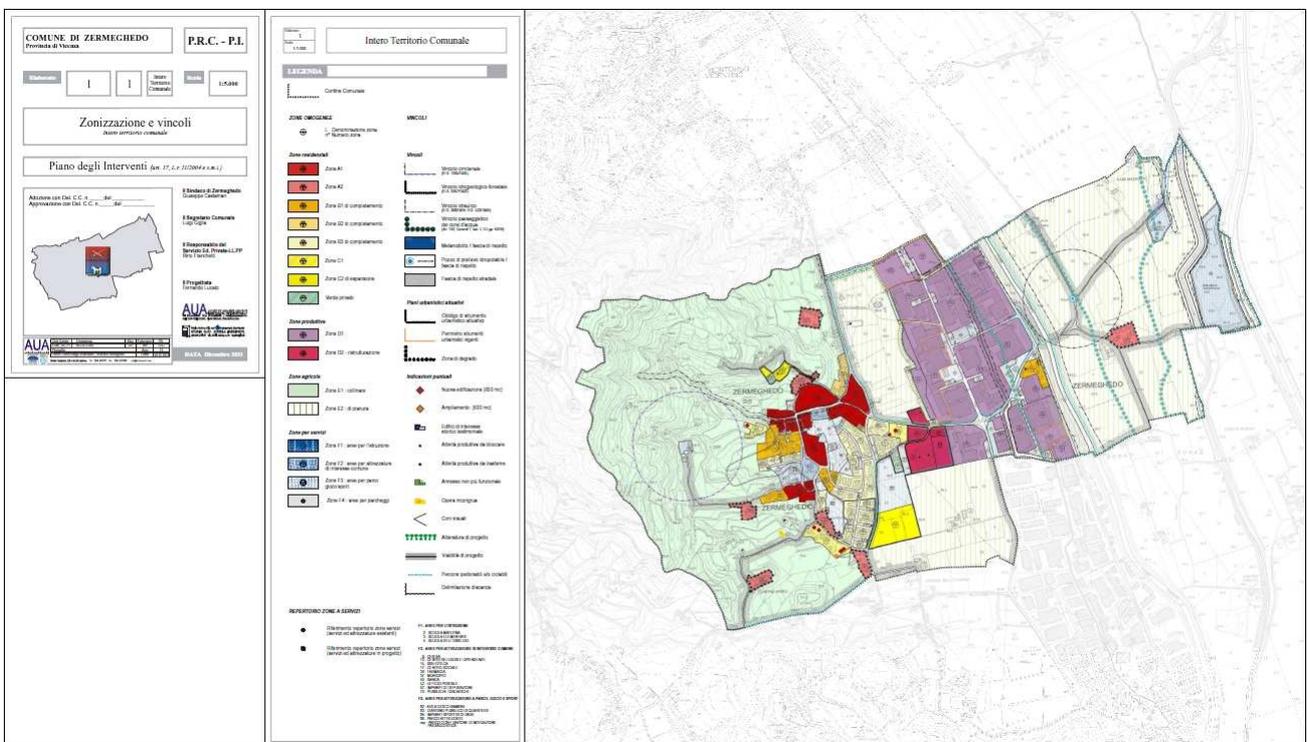
- Tav. A1 – consumo di SAU

2.1 Tavola della zonizzazione e dei vincoli (tav. 1, tav. 2)

Le tavole 1 e 2 rappresentano la suddivisione per zone omogenee del territorio e l'indicazione dei vincoli presenti nel comune di Zermeghedo.

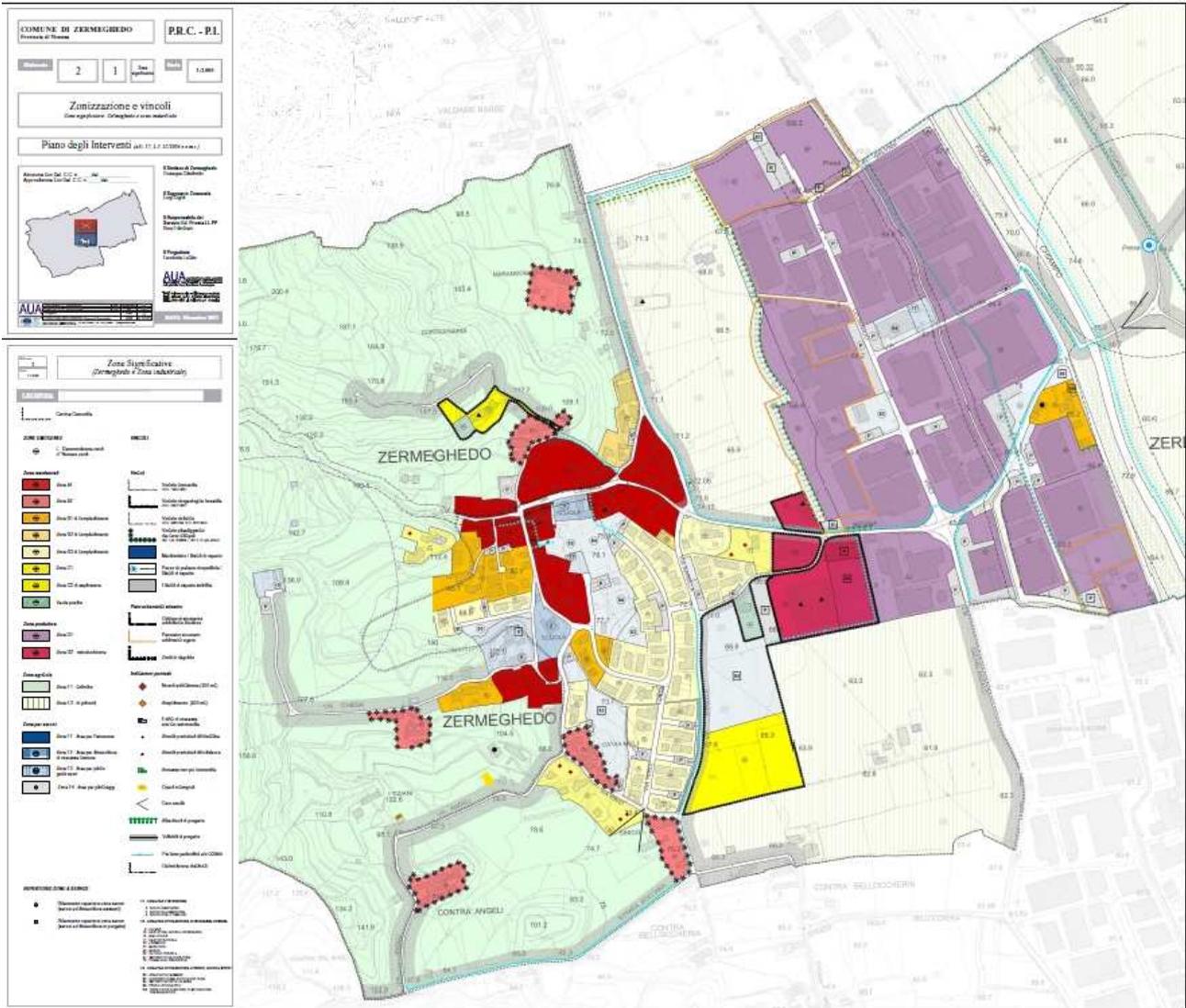
La tavola 1, in scala 1:5.000, comprende tutto il territorio comunale ed individua i seguenti temi:

- le *zone territoriali omogenee* (zone residenziali A, B, C, zone produttive D, zone agricole E, zone per attrezzature di interesse comune F)
- i *piani urbanistici attuativi* (strumenti attuativi vigenti, obbligo di PUA, interventi soggetti a convenzionamento)
- la *viabilità* (strade esistenti e di progetto, percorsi pedonali e ciclabili di progetto)
- i *vincoli di legge* (cimiteriale, idrogeologico-forestale, idraulico, paesaggistico, rispetto pozzi idropotabili, metanodotti/gasdotti, rispetto stradale)
- *indicazioni puntuali* (edifici di interesse ambientale testimoniale, con visuali, alberature di progetto, attività produttive da bloccare, attività produttive da trasferire, opere incongrue, annessi non più funzionali)



Relazione programmatica

La tavola 2, in scala 1:2.000, rappresenta i medesimi contenuti della tavola 1 ma con scala di maggior dettaglio (1:2.000) per le zone significative del territorio: Zermeghedo e Zona industriale. In pratica il territorio compreso tra il cimitero e il torrente Chiampo, escludendo solo parte marginale e i territori oltre il Chiampo.



2.2 Tavola dei Centri storici e nuclei storici rurali (tav. 3)

La tavola 3, in scala 1:1.000, rappresenta i centri storici (A 1 – Zermeghedo capoluogo) e i nuclei storici rurali (A2 - Oltrechiampo, Marangoni, Fabbri, Chiesa, Mieli, Angeli, Boccara) con le indicazioni puntuali sugli edifici ed eventuali ampliamenti.

La scelta del PI è stata quella di assumere negli elaborati di piano il precedente *Piano particolareggiato del centro storico di Zermeghedo* e i *Piani di Recupero dei nuclei storici* (PdR 1 Oltre Chiampo, PdR 2 Marangoni, PdR 3 Fabbri, PdR 4 Chiesa, PdR 5 Mieli, PdR 6 Angeli) e di elaborare la specifica disciplina anche per il nucleo loc. Boccara (ex PdR 7, mai realizzato).

La tavola, che rappresenta tutti i nuclei, fornisce le seguenti indicazioni puntuali:

- Ambito (ZTO)
- Interventi sull'esistente con le relative categorie di intervento (gradi, interventi sulle coperture)
- Caratteristiche degli interventi (con ampliamenti volumetrici, nuove edificazioni, riordino volumetrico, autorimesse...)
- Spazi pubblici (aree per istruzione, interesse comune, parco, gioco, sport, parcheggi)
- Spazi privati (suddivisi in aree pertinenziali e aree da tutelare)
- Viabilità (allargamenti stradali e percorsi ciclopedonali)



2.3 Norme e allegati alle norme (schede puntuali)

- **NTO:** l'apparato normativo è stato profondamente aggiornato, nei contenuti e nella struttura, ed è stato articolato in:
 - o **Norme Tecniche Operative:** i primi nove articoli (titoli 1 e 2) disciplinano il grado di flessibilità tra i diversi strumenti del Governo del Territorio e precisano le modalità applicative della perequazione urbanistica riscontrando l'atto di indirizzo deliberato dal Consiglio Comunale.
Nel titolo 3 (artt. 9 – 16) sono quantificate le dotazioni urbane in relazione delle diverse fattispecie, destinazioni d'uso e modalità attuative, e sono definiti gli indici e i parametri del PI.
Nel IV° titolo (artt. 17 – 33) è contenuta la disciplina della zonizzazione mentre nel titolo V° (disposizioni diverse) si è riordinata, tra l'altro, la disciplina relativa ai vincoli e alle fasce di rispetto (art. 34), e negli artt. 36 e 37 si sono sviluppati gli indirizzi relativi alla verifica di compatibilità idraulica, in riferimento al titolo 7 del Prontuario.
 - o **Allegato A, disciplina specifica:** in questo allegato si sono raccolte le norme specifiche relative agli interventi puntuali previsti nelle zone territoriali omogenee tipo "A" attraverso interventi diretti (I.E.D.) in riferimento a quanto riportato nella tavola n. 3 (che sostituisce la previgente disciplina dei PUA ormai "scaduti").Le norme si applicano, inoltre agli interventi sugli edifici compresi nell'allegato A1.1 Edifici di tutela (interesse ambientale monumentale).
- **RE:** pur non facendo parte (ai sensi del Dpr 380/01) degli elaborati del PI, si è ritenuto opportuno considerarlo in quanto oggetto di profondo aggiornamento e riordino, in particolare per quanto riguarda la funzione della Commissione Edilizia (Titolo 2), la definizione degli elementi urbanistico-edilizi (artt. 9 - 25) ove si è cercato di riordinare le diverse fattispecie semplificandone l'attuazione. Si è provveduto, tra l'altro, ad integrare l'art. 48 adeguandolo alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza.
- **RCE Registro dei crediti edilizi:** si è predisposto l'apposito registro previsto dalla L.r. 11/2004 ove annotare i crediti edilizi che saranno attivati nell'attuazione del PI;
- **NTO all. A1.1 – Schede edifici di interesse ambientale e testimoniale.** Il previgente PRG aveva schedato oltre 50 edifici (prevalentemente in zona agricola) ma senza dare indicazioni puntuali di tutela o di recupero. In sostanza erano schede di rilievo del patrimonio edilizio esistente "trasformate" in indicazioni di piano. La maggior parte di questi edifici non hanno alcun interesse storico o testimoniale in quanto di recente costruzione (anni 60-80) o in quanto sono stati pesantemente modificati tanto da non far più riconoscere il fabbricato originale. La scelta del PI è stata quella di selezionare solo gli edifici di un certo valore ambientale e testimoniale e provvedere ad una puntuale schedatura di tipo progettuale che permetta di indicare gli elementi e le caratteristiche da conservare. Nel complesso, dunque, il PI ha prodotto la nuova schedatura per **undici** edifici, puntualmente indicati con un numero anche nelle tavole del PI.

Relazione programmatica

COMUNE DI ZERMEGHEDO (VI)	
Piano degli Interventi - ANNO 2011	
SCHEDA PUNTUALE DI INTERVENTO BENI AMBIENTALE E ARCHITETTONICI	
Scheda n° 2 (ex 4)	Sub a
	IMPIANTO ORIGINARIO <input checked="" type="checkbox"/> CORRISPONDENTE <input type="checkbox"/> MODIFICATO <input type="checkbox"/> SOSTITUITO <input type="checkbox"/> ASSENTE
	GRADO DI CONSERVAZIONE <input type="checkbox"/> BUONO <input checked="" type="checkbox"/> DISCRETO <input type="checkbox"/> SCADENTE <input type="checkbox"/> PESSIMO
VALORE ARCHITETTONICO AMBIENTALE <input type="checkbox"/> ELEVATO <input checked="" type="checkbox"/> SIGNIFICATIVO <input type="checkbox"/> MODESTO <input type="checkbox"/> NULLO	
DESTINAZIONE D'USO AMMESSA INTERESSATO: 0 = str. pubblica/collettiva PIANO TERRA: 1 = residenza PRIMO PIANO: 1 = commerciale SECONDO PIANO: 4 = accantonamento TERZO PIANO: 6 = servizio civile SOTTOTETTO: 1 = sottotetto 7 = sottotetto	
INTERVENTI CONSENTITI <input type="checkbox"/> RESTAURO/RISANAMENTO CONSERVATIVO <input checked="" type="checkbox"/> RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIAL <input type="checkbox"/> RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TOTALE <input type="checkbox"/> SOSTITUZIONE EDILIZIA <input type="checkbox"/> DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE	
INTERVENTI AMMESSI SULL'INVOLUCRO ESTERNO FRONTI TUTELATI NOTE: <input checked="" type="checkbox"/> 1 RESTAURO <input type="checkbox"/> 2 RIPRISTINO <input type="checkbox"/> 3 RIDEFINIZIONE	
SCHEMA 	
AMPLIAMENTO TIPO <input type="checkbox"/> SOTTOTETTO ESISTENTE ABITABILE <input type="checkbox"/> CREAZIONE SOTTOTETTO <input type="checkbox"/> ALLINEAMENTO COPERTURA <input type="checkbox"/> SOPRAELEVAZIONE DI UN PIANO	
AMPLIAMENTO PLANIMETRICO <input type="checkbox"/> TIPO 1 <input type="checkbox"/> TIPO 2 <input type="checkbox"/> TIPO 3 Volume massimo ampliamento mc	
PRESCRIZIONI	
ARCHITETTI URBANISTI ASSOCIATI Strada Postuma, 139 - 36100 Verona - Tel. +39 0445356005/044535637 - E-mail: info@auiprjet.com	

COMUNE DI ZERMEGHEDO (VI)	
Piano degli Interventi - ANNO 2011	
SCHEDA PUNTUALE DI INTERVENTO BENI AMBIENTALE E ARCHITETTONICI	
Scheda n° 5 (ex 28)	Sub b
	IMPIANTO ORIGINARIO <input checked="" type="checkbox"/> CORRISPONDENTE <input type="checkbox"/> MODIFICATO <input type="checkbox"/> SOSTITUITO <input type="checkbox"/> ASSENTE
	GRADO DI CONSERVAZIONE <input type="checkbox"/> BUONO <input checked="" type="checkbox"/> DISCRETO <input type="checkbox"/> SCADENTE <input type="checkbox"/> PESSIMO
VALORE ARCHITETTONICO AMBIENTALE <input type="checkbox"/> ELEVATO <input checked="" type="checkbox"/> SIGNIFICATIVO <input type="checkbox"/> MODESTO <input type="checkbox"/> NULLO	
DESTINAZIONE D'USO AMMESSA INTERESSATO: 0 = str. pubblica/collettiva PIANO TERRA: 1 = residenza PRIMO PIANO: 1 = commerciale SECONDO PIANO: 4 = accantonamento TERZO PIANO: 6 = servizio civile SOTTOTETTO: 1 = sottotetto 7 = sottotetto	
INTERVENTI CONSENTITI <input type="checkbox"/> RESTAURO/RISANAMENTO CONSERVATIVO <input checked="" type="checkbox"/> RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIAL <input type="checkbox"/> RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TOTALE <input type="checkbox"/> SOSTITUZIONE EDILIZIA <input type="checkbox"/> DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE	
INTERVENTI AMMESSI SULL'INVOLUCRO ESTERNO FRONTI TUTELATI NOTE: <input checked="" type="checkbox"/> 1 RESTAURO <input type="checkbox"/> 2 RIPRISTINO <input type="checkbox"/> 3 RIDEFINIZIONE	
SCHEMA 	
AMPLIAMENTO TIPO <input type="checkbox"/> SOTTOTETTO ESISTENTE ABITABILE <input type="checkbox"/> CREAZIONE SOTTOTETTO <input type="checkbox"/> ALLINEAMENTO COPERTURA <input type="checkbox"/> SOPRAELEVAZIONE DI UN PIANO	
AMPLIAMENTO PLANIMETRICO <input type="checkbox"/> TIPO 1 <input type="checkbox"/> TIPO 2 <input type="checkbox"/> TIPO 3 Volume massimo ampliamento mc	
PRESCRIZIONI	
ARCHITETTI URBANISTI ASSOCIATI Strada Postuma, 139 - 36100 Verona - Tel. +39 0445356005/044535637 - E-mail: info@auiprjet.com	

esempi di schede edifici beni ambientali

Relazione programmatica

- **NTO all. A1.2 – Schede edifici non più funzionali alla conduzione del fondo**
 Ai sensi dell'art. 46 del PATI si è provveduto alla schedatura degli Annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo.
 Per ogni edificio la schedatura identifica gli estratti planimetrici (ortofoto, catasto, PATI e PI), i parametri dell'edificio, l'epoca del titolo abilitativi e la localizzazione dell'edificio oltre che i possibili interventi sul volume esistente, prescrizioni e note particolari.

Il primo PI di Zermeghedo ha effettuato la seguente schedatura:

N° ENF	Proprietà	Volume cambio d'uso	ATO
1	Castegnaro Attilio	240 mc	1.5
	Totale		

COMUNE DI ZERMEGHEDO
 Piano degli Interventi - ANNO 2011
 Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo: art. 46 del P.A.T.I.

EDIFICIO:

Località:

Proprietario:

Estratto Ortofoto



Estratto PAT



Foto



Estratto Catasto



Estratto PI



Parametri edificio esistente:

Volume	240 mc
Superficie Coperta	80 mq
S.L.P.	80 mq
Altezza	3 m

Destinazione d'uso: annesso agricolo

Estremi catastali:

Fg	1
Mapp.	408

Epoca rilascio titolo abilitativo

prima del 18.09.1976 (L.r. 58/76)

dopo il 18.09.1976 e prima del 23.03.1985 (L.r. 24/85)

dopo il 23.03.1985 e prima del 22.10.2004 (L.r. 11/04)

dopo il 22.10.2004 e prima del 12.01.2009 (adozione PATI)

dopo il 12.01.2009 (adoz. PATI)

Localizzazione

zona residenziale di completamento

edificazione diffusa

zona agricola

zona agricola con vincolo paesaggistico o di tutela

Titoli abilitativi:

INTERVENTI SUL VOLUME ESISTENTE

ristrutturazione edilizia totale

sostituzione edilizia

ricomposizione volume entro sedime assegnato

Volume massimo cambio d'uso: 240 mc

NOTE PARTICOLARI

Prescrizioni:

Note: Si prescrive presentazione di una relazione agronomica a cura di un tecnico abilitato che attesti la non funzionalità alla conduzione del fondo

Attestazione di non funzionalità a firma di: **non disponibile**

ARCHITETTI URBANISTI ASSOCIATI
 Strada Postumila, 139 - 36100 Vicenza - Tel. e fax 0444535860/0444535837 - E-mail: info@auaproject.com

scheda edificio non funzionale n. 1

12

Relazione programmatica

- **NTO all. A1.3 – Schede normative delle Opere incongrue.** Ai sensi dell’art. 29 del PATI si è provveduto ad dettare la disciplina per la riqualificazione delle opere incongrue individuate dal PATI. In sede di PI si è provveduto quindi a precisare l’ambito dell’opera incongrua e a definire, attraverso apposita schedatura, gli interventi finalizzati al recupero e riqualificazione dell’immobile.

La scheda è formata da alcuni estratti cartografici di inquadramento (ortofoto, catasto, PAT e PI), dalla foto dell’immobile e dai parametri dell’edificio esistente nonché da uno schema progettuale per il recupero e alcune note e prescrizioni comprensive delle modalità attuative.

Il primo PI di Zermeghedo ha effettuato la schedatura di un’unica opera incongrua in località Angeli.

N° OI	Proprietà	Volume recuperato	ATO
1	Ceresato Carla	800 mc	2.4
	Totale		

COMUNE DI ZERMEGHEDO
 Piano degli Interventi - ANNO 2011
 Recupero e riqualificazione delle Opere Incongrue: art. 29 del P.A.T.I.

N. Opera Incongrua PATI:

Denominazione:

ATO:

N. Opera Incongrua PI:

Estratto Ortofoto



Estratto PAT



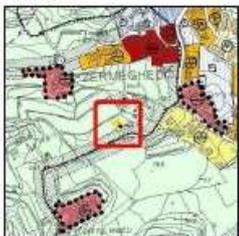
Foto



Estratto Catasto



Estratto PI



Parametri edificio esistente:

Volume	1635	mc
Superficie Coperta	296	mq
S.L.P.		mq
Altezza	6,6	m
Destinazione d'uso	artigianale	

Estremi catastali:

Fg	1
Mapp.	392

Schema progettuale

Titoli abilitativi:

INTERVENTI SUL VOLUME ESISTENTE

- ristrutturazione edilizia totale
- sostituzione edilizia
- ricomposizione volume entro sedime assegnato

Volume massimo recupero: 800 mc

NOTE PARTICOLARI

Prescrizioni: demolizione dell'opera Incongrua con ricostruzione di un nuovo edificio residenziale di 800 mc

Modalità attuative: intervento edilizio diretto

Note:

ARCHITETTI URBANISTI ASSOCIATI

Strada Postumia, 139 - 36100 Vicenza - Tel. e fax 0444535860/0444535837 - E-mail: info@auaproject.com

scheda opera incongrua n. 1

Relazione programmatica

- **PMQA Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale:** si tratta nel nuovo elaborato previsto dalla LR 11/04 ove sono state ricomprese:
 - Linee guida per la progettazione urbanistica attuativa e opere di urbanizzazione
 - Caratteri generali dell’edificazione nelle zone agricole
 - Tutela ambientale e del paesaggio agrario
 - Incentivi a favore dell’edilizia sostenibile
 - Indirizzi e criteri per gli interventi di compatibilità idraulica



- **RCE Registro dei crediti edilizi:** si è predisposto l'apposito registro previsto dalla L.r. 11/2004 ove annotare i crediti edilizi che saranno attivati nell’attuazione del PI.



n. credito	volume	destinazione d'uso	Area origine			Area destinazione		
			zto	Fg e map.	proprietari	zto	Fg. e map.	proprietari
Pratiche edilizie di riferimento								
Annotazioni								
Registrazione notarile								

3. Principali modifiche e nuove previsioni

Di seguito sono sintetizzate le principali modifiche introdotte con il presenti PI, suddivisi per Ambito Territoriale Omogeneo di appartenenza.

ATO 1.5 – Colline di Zermeghedo

- riconoscimento di 4 edifici come beni di interesse ambientale e testimoniale;
- individuazione e schedatura puntuale di un annesso non funzionale alla conduzione del fondo (via Angeli) con cambio d'uso in residenza (240 mc);
- ridisegno dell'ambito del nucleo A2 n. 6 contrada Angeli inserendo una nuova previsione puntuale di ampliamento di un fabbricato esistente (550 mc);

ATO 2.4 – Zermeghedo centro

- ridisegno e conferma delle indicazioni dei nuclei A2 n. 2 Marangoni e n. 5 Mieli in scala 1.1000
- riconoscimento di 2 edifici come beni di interesse ambientale e testimoniale;
- ridisegno del PP del centro storico e contrada Fabbri in scala 1.1000 con due previsioni puntuali (600 mc + 600 mc);
- ridisegno dell'ambito del nucleo A2 n. 4 contrada Chiesa inserendo una nuova previsione puntuale di ampliamento di un fabbricato esistente (500 mc);
- definizione della schedatura puntuale dell'ambito del nucleo A2 n. 7 contrada Boccara inserendo una nuova previsione puntuale di un nuovo fabbricato residenziale (600 mc);
- individuazione e schedatura puntuale di una opera incongrua (capannone artigianale, via Angeli) con cambio d'uso in residenza (800 mc);
- ridisegno della B2 n. 1 in adeguamento al consolidato del PAT;
- riconoscimento di una nuova zona C1 n. 1, in attuazione al consolidato del PATI, e nuova previsione puntuale di 600 mc (entro il limite di modifica del 10 % dell'area);
- ampliamento della zona B1 n. 1 verso ovest di 465 mq;
- attuazione dell'ambito di espansione lungo via Mieli, prevista dal PATI, con una nuova zona C1 n. 3 di 10.349 mq corrispondenti previsioni di n. 4 nuovi edifici da 600 mc e un ampliamento di 600 mc per complessivi 3.000 mc di nuova previsione; nell'area è indicato il cono visuale libero come previsto dal PATI;
- introduzione di un'area di completamento C1 n. 2 con previsione di 600 mc + 600 mc

ATO 3.3 – Zona produttiva di Zermeghedo

- recepite le indicazioni dei Piani urbanistici attuativi della Zona Industriale (ex PEC) classificando tutte le zone come D1 e indicando le previsioni di standard (parcheggi, verde, attrezzature di interesse comune);
- recepimento indicazioni del PUA k-non e PP1 e PP2 come strumenti urbanistici vigenti;
- inclusione dell'area già a verde privato all'interno della pertinenza dell'attività produttiva (in adiacenza al parcheggio ambito K-non lungo via Segala) ;

Relazione programmatica

- per quanto riguarda l'area a parcheggio e il limitrofo verde privato di uso pubblico (ambito Dover), sono stati assimilati alle aree a standard rimandando alla normativa la possibile attuazione privata: per quanto riguarda in particolare l'area verde, in considerazione della sua funzione prevalente di mitigazione paesaggistica, si è ritenuto opportuno indicarla come di area di mitigazione (F3/mp);
- eliminato simbolo "attività da trasferire" a seguito della presentazione del piano di risanamento, modifica della norma per la zona D2/3 per consentire la riqualificazione dell'area con parziale cambio d'uso a direzionale e inserimento perimetro PUA.

ATO 4.1 – Area agricola centrale

- riconoscimento di 2 edifici come beni di interesse ambientale e testimoniale;
- recepimento della fascia di mitigazione come da Piano K-non in corso di realizzazione;

ATO 6.2 – Oltre Chiampo

- ridisegnato l'ambito del nucleo A2 n. 1 Oltrechampo inserendo anche alcuni fabbricati esterni, già ricompresi nell'ambito di edificazione diffusa del PATI;
- riconoscimento di 3 edifici come beni di interesse ambientale e testimoniale;
- correzione dell'indicazione del pozzo idropotabile sull'esatta individuazione della carta tecnica regionale
- correzione dell'indicazione del vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua come risultante dall'archivio del PATI;

4. Verifica dimensionamento del PATI

Per il dimensionamento del primo PI sono state verificate le nuove previsioni e modifiche introdotte dal P.I secondo due aspetti:

- la verifica delle nuove volumetrie introdotte dalle trasformazioni entro i limiti del PATI per ogni ATO (in termini di volumetria residenziale e di superfici produttive) secondo le direttive del PAT di cui all'art. 28 *“Dimensionamento insediativo e dei servizi”* e all'allegato A alle NTA *“Ato e dimensionamento”*;
- la verifica del *consumo di SAU* secondo le direttive del PATI contenute all'art. 27 *“Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zona con destinazione diversa da quella agricola”*.

Le tabelle che seguono sintetizzano la capacità massima introdotta dal PATI, il “consumo” di volumetria residenziale (a), di superfici produttive (b) e di SAU (c) utilizzato dal primo PI, e le disponibilità residue del PATI per i prossimi PI.

4.1 Dimensionamento residenziale

N. ATO	ATO	Volume residenziale disponibile per ATO	Volume residenziale utilizzato dal PI 2011	Cambi d'uso*	Saldo residuo PATI	
					(mc)	(%)
		(mc)	(mc)	(mc)	(mc)	(%)
1.5	Colline di Zermeghedo	8.452	550	600	7.902	93,5
2.4	Zermeghedo centro	65.256	8.830	-	56.426	86,5
3.3	Zona produttiva di Zermeghedo	2.274	- 2.346	-	4.620	203,2
4.1	Area agricola centrale	1.000	-	-	1.000	100
	Totale	78.982	7.034	600	69.948	88,6

*Cambi d'uso di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, non computato ai fini del consumo del dimensionamento residenziale del PATI ai sensi del punto d) dell'art. 28 delle NTA del PATI

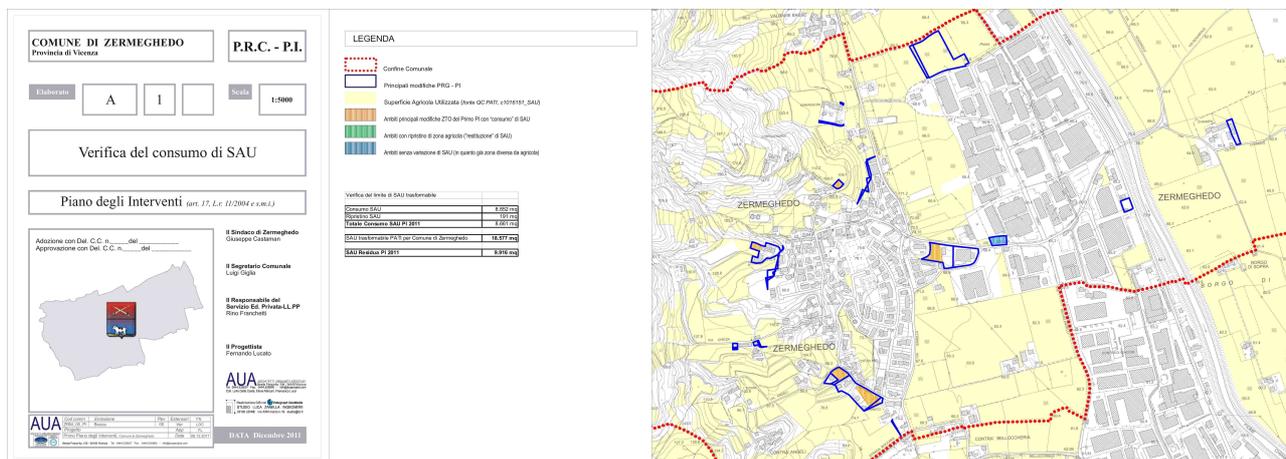
4.2 Dimensionamento produttivo

N. ATO	ATO	Sup. Territoriale disponibile per ATO	Sup. Territoriale utilizzata dal PI 2011	Saldo residuo PATI	
		(mq)	(mq)	(mq)	(%)
3.3	Zona produttiva di Zermeghedo	60.558	60.558 residua 1.173 (entro 10% PI)	0 (4.883 da 10% PI)	0
	Totale	60.558	61.731	4.883	0

4.3 Consumo di SAU

Consumo SAU	8.852 mq
Ripristino SAU	191 mq
Totale Consumo SAU PI 2011	8.661 mq
SAU trasformabile PATI per Comune di Zermeghedo	18.577 mq
SAU Residua PI 2011	9.916 mq

La verifica del consumo di SAU è rappresentata nella tavola A1, allegata alla relazione



5. Collegamento al programma opere pubbliche e sostenibilità economica

Il PI si rapporta al Programma triennale delle opere pubbliche approvato con Delibera di C.C. n. 4 del 23.02.2011 al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento, riconoscendone tuttavia la sostanziale coerenza con gli obiettivi di pianificazione urbanistica enunciati dal PATI e attuati nel PI.

Considerato inoltre che per la costruzione della città pubblica il PATI conformemente alla L.r. 11/2004 ha individuato nella perequazione urbanistica lo strumento che persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi ed, in relazione al valore di tali diritti, degli oneri derivanti:

- dalla realizzazione delle dotazioni territoriale e di quelle connesse con la sostenibilità e mitigazione ambientale degli interventi;
- dalla realizzazione diretta e/o assunzione degli oneri relativi alle misure compensative o sostitutive immobiliari e mobiliari;
- dall'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;

e nella **compensazione e credito edilizio** gli strumenti da privilegiarsi per l'indennizzo di vincoli espropriativi e per favorire interventi di riqualificazione ambientale ed urbana, il P.I., indicherà le modalità di applicazione dei criteri perequativi e compensativi enunciati nell'art. 45 delle NTA del PATI.

N.B.

Il Piano degli interventi sarà adottato in Consiglio Comunale e, dopo la sua pubblicazione (30 gg + 30 gg per la presentazione delle osservazioni), il Consiglio Comunale provvederà a controdedurre alle osservazioni pervenute e ad approvare definitivamente il P.I.