

Elaborato

V1

Relazione illustrativa di variante

con estratti cartografici e normativi



Sindaco
prof. Cristina Meneghini

Responsabile Ufficio Urbanistica
geom. Erica Scocco

Progettista
ing. Luca Zanella

Indice

1. La pianificazione comunale vigente	4
2. Normativa di riferimento ed elaborati del Piano degli Interventi	6
3. Elaborati della variante	7
4. Finalità e contenuti della variante “cartografica 2021”	8
5. Verifiche al dimensionamento	12
6. Crediti edilizi.....	17

1.

La pianificazione comunale vigente

Il Comune di Arsiero è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 2655 del 27/04/1990 a cui sono seguite successive varianti parziali.

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha redatto il Piano di Assetto Territoriale del Comune di Arsiero. Tale piano è stato adottato, ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11, con delibera di C.C. n. 32 del 06/09/2010 ed è stato approvato in Conferenza dei Servizi del 29/11/2012 e successivamente ratificato con Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Provinciale n. 328 del 11/12/2012 pubblicata nel B.U.R. n. 17 del 15/02/2013.

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 PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI, i cui contenuti sono stabiliti nella medesima legge dall'art. 17 con le procedure dell'art. 18, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 4 del 07/01/2014 e successivamente approvato con delibera n. 10 del 18/03/2014.

Precedentemente, nella seduta del Consiglio Comunale del 07/06/2013, giusta deliberazione n. 17, era stato illustrato da parte del Sindaco il Documento Programmatico Preliminare e, con delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 19/11/2013, si era proceduto all' "Approvazione dei criteri per l'applicazione dello strumento della perequazione urbanistica nel redigendo Piano degli Interventi e approvazione dello schema di accordo preliminare".

Nella seduta del Consiglio Comunale del 31/03/2015, presa d'atto con deliberazione n. 3, è stato illustrato il Documento Programmatico del Sindaco relativo alla Prima Variante al Piano degli Interventi.

Con delibera n. 33 del 08/06/2016 il Consiglio Comunale ha adottato la PRIMA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI, successivamente approvata con delibera n. 53 del 25/10/2016.

Con delibera n. 33 del 11/12/2018 il Consiglio Comunale ha adottato la "VARIANTE TEMATICA 2018 AL PIANO DEGLI INTERVENTI IN ATTUAZIONE DELL'ART. 7 DELLA L.R. 4/2015 -VARIANTI VERDI- E DI RETTIFICA CARTOGRAFICA" successivamente approvata con delibera n. 9 del 28/02/2019.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 28/02/2019 è stato approvato il "NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO INTERCOMUNALE" condiviso tra i Comuni di Thiene (capofila), Arsiero, Breganze, Carrè, Chiuppano, Dueville, Lugo di Vicenza, Marano Vicentino, Montecchio Precalcino, Sarcedo, Villaverla, Zanè, Zugliano.

Il P.A.T. è stato aggiornato con variante semplificata specifica in osservanza alle disposizioni della Legge Regionale n. 14/2017 in materia di "Disposizioni per il

contenimento del consumo di suolo”, con delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale n. 2 del 19/02/2020.

Con verbale n. 8 del gruppo di lavoro intercomunale “REI” del 30/09/2020 sono state definite alcune modifiche al testo condiviso, recepite con delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 23/12/2020.

La variante di adeguamento del PI al REI è stata adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 23/12/2020 e successivamente approvata con delibera consiliare n. 33 del 08/04/2021.

Segue ora la presente “VARIANTE CARTOGRAFICA 2021”.

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.

La presente variante dà inoltre luogo alle disposizioni dell'art. 7 della L.R. 4/2015.

Il Piano degli Interventi vigente è costituito dai seguenti elaborati:

1a.1-2-3 - Tavole "Zonizzazione - Intero territorio comunale" scala 1:5.000;

1b.1-2-3 - Tavole "Vincoli" scala 1:5.000;

2 - Tavola "Zonizzazione - Zone significative" scala 1:2.000;

3 - Tavola "Centro storico" scala 1:1.000;

4 - Fascicolo "Schede - Contrade" scala 1:1.000;

5 - Fascicolo "Attività produttive fuori zona" scala 1:2.000;

6 - Fascicolo "Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo" scala 1:2.000;

7 - Fascicolo "Norme Tecniche";

8 - Fascicolo "Prontuario";

9 - Fascicolo "Abaco colori";

10 - Fascicolo "Relazione illustrativa";

11 - Tavola "Consumo di suolo - Localizzazione degli interventi riferiti agli AUC" scala 1:10.000 *sostitutiva della Tavola n. 11 "Localizzazione degli interventi sulla zona agricola computata a SAU soggetta al limite di trasformabilità calcolato nel P.A.T." scala 1: 5.000, in recepimento dell'evoluzione normativa finalizzata al contenimento del consumo di suolo;*

AGR 01 - Fascicolo "Relazione tecnico-agronomica";

AGR 02 - Tavola "Ambiti delle aziende agricola" scala 1:10.000;

AGR 03 - Fascicolo "Elenco delle aziende agricole per foglio e mappale";

Fascicolo "Valutazione di Compatibilità Idraulica - Relazione e Schede";

Fascicolo "Dichiarazione di non necessità di avvio della procedura di V.Inc.A.";

DVD-ROM - "Quadro Conoscitivo aggiornato di P.R.C. - Banca Dati alfa-numerica e vettoriale".

3.

Elaborati della variante

La presente variante parziale al Piano degli Interventi si compone dei seguenti elaborati proposti all'adozione:

- **v1** - Fascicolo "Relazione illustrativa di variante con estratti cartografici e normativi";
- **v2** – Tavola "Consumo di suolo - Localizzazione degli interventi riferiti agli AUC" scala 1:10.000.

Il fascicolo descrive compiutamente in forma grafica comparativa gli interventi di variante alla cartografia, in massima parte riferibili alla ricognizione sulla possibilità di attuazione delle zone soggette a SUA, e in forma di testo coordinato le corrispondenti variazioni al testo normativo con gli ulteriori perfezionamenti allo stesso.

La legenda dei colori del testo coordinato, riportato nella selezione degli articoli interessati in calce al presente fascicolo, è la seguente:

Carattere di colore rosso :	testo aggiunto
Carattere di colore viola barrato doppio :	testo eliminato

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

Costituisce quadro d'unione degli interventi sulla zonizzazione la tavola V2, destinata a sostenere i computi del consumo di suolo, mentre le variazioni alla tavola dei vincoli sono precedute nel fascicolo V1 da quadro d'unione apposito.

La presente relazione riporta infine anche la ricognizione dei riepiloghi dimensionali attinti dalle relazioni del primo PI e delle sue successive varianti vigenti.

A procedura amministrativa completata le variazioni conseguenti saranno integrate in una edizione completa della serie di elaborati di PI.

L'aggiornamento del Quadro Conoscitivo di PRC, già predisposto per natura del progetto tematico e delle tecnologie informatiche impiegate, verrà compilato contestualmente all'edizione complessiva approvata di tutti gli elaborati, attività già programmata successivamente all'approvazione in Consiglio Comunale, allineandolo così anche all'eventuale controdeduzione di osservazioni /opposizioni e sostenendo gli adempimenti finali di pubblicazione.

4. Finalità e contenuti della variante “cartografica 2021”

La presente variante attinge alle manifestazioni di interesse depositate al protocollo comunale, sollecitate dalle precedenti varianti e dalle relative dichiarazioni programmatiche preliminari.

Si procede dunque nel solco, sempre vocate alla soddisfazione delle esigenze di taglia familiare in relazione al marcato condizionamento dei fattori orografico e idrogeologico rappresentati negli elaborati di PAT e nei documenti della pianificazione di settore sovraordinata.

A completamento della precedente “*Variante al Piano degli Interventi di adeguamento delle Norme Tecniche Operative alle definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica contenute nel Regolamento Edilizio Intercomunale ai sensi dell’art. 48 ter della Legge Regionale 11/2004*” soggetta a procedura specifica, la presente variante di natura prettamente cartografica si configura in parte come adempimento comunale a riscontro della periodica “VARIANTE VERDE PER LA RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI” ai sensi dell’art. 7 della Legge Regionale 16 marzo 2015 n. 4, e in massima parte come azione sistematica di verifica delle trasformazioni urbanistiche presenti nel PI soggette a SUA potenzialmente decadute ai sensi dell’art. 18 comma 7 della LR 11/2004 e smi.

La tabella seguente illustra in forma sintetica i 15 interventi di variante, accompagnandoli ai relativi riferimenti amministrativi di istanza e alle quantità specifiche in variazione, da recepire in fase finale nei riepiloghi dimensionali di PI, relativi ai carichi urbanistici e alla SAT corrispondenti.

In calce al presente documento seguono comode schede di raffronto con la situazione pre-vigente.

Natura, dimensione e localizzazione degli stralci, così come naturalmente anche la rettifica cartografica, sono tutti in linea con il disegno strutturale del PAT e compatibili con la flessibilità operativa ai margini delle strutture insediative da questo demandata al PI.

INTERV. N°	ATO	ZTO attuale	Descrizione dell’intervento	Compatibilità PAT Trasformabilità/ Invarianti	Compatibilità PAT Vincoli/ Fragilità
1	2/2	Zone agricole submontane e di fondavalle	In Contra' Pria ampliamento parcheggio esistente di servizio alla zona A e previsione di un nuovo parcheggio pubblico di supporto alla frequentazione turistica.	Urbanizzazione consolidata e centro storico/--	Vincolo idrogeologico forestale/Terreno idoneo a condizione
2	2/1	Aree attrezzate a parco gioco e sport (standard di SUA)	In via Marco Polo si conferma la zona di espansione residenziale soggetta a PUA C2/23, riducendo l'indicazione grafica di standard a verde che comunque si conferma lungo il lato sud-est. Lo stralcio costituisce INTERVENTO ASSIMILABILE AD ADEMPIMENTO DI "VARIANTE VERDE" a riscontro della richiesta prot. 9106 del 07/09/2020 presentata dal proprietario Fabrello Dante.	Linee preferenziali di sviluppo/--	Vincolo idrogeologico forestale/Terreno idoneo

INTERV. N°	ATO	ZTO attuale	Descrizione dell'intervento	Compatibilità PAT Trasformabilità/ Invarianti	Compatibilità PAT Vincoli/ Fragilità
3	2/1	Zone agricole submontane e di fondavalle	In via degli Ampon si rettifica il margine della zona C1/17 ripristinando il limite di zona edificabile del PRG confermato dal PAT come area di urbanizzazione consolidata.	Urbanizzazione consolidata/--	Vincolo idrogeologico forestale/Terreno idoneo
4	2/1	Zona C2/25 e aree per attrezzature di interesse comune interne a SUA obbligatorio	In via Antonio Fogazzaro presa d'atto, con zona C1/23 e verde privato, della sopravvenuta attuazione parziale di comparto dell'ambito originario residenziale C2/25 soggetto a SUA, conseguentemente significativamente ridotto e ricalibrato anche in relazione all'inedificabilità determinata dal Piano di Assetto Idrogeologico PAI. L'eliminazione della previsione di zona di interesse comune è sostenuta in massima parte da esplicita richiesta dei proprietari interessati, configurandosi nella sostanza in massima parte come adempimento di "VARIANTE VERDE". La conferma del comparto edificabile soggetto a SUA sul fronte di Via Fogazzaro è frutto della ricognizione complessiva sulle aree residenziali di espansione C2 ed è determinata dalla particolare vocazione dell'area, attestata dal PAT e dal precedente PRG in un contesto di scarsa disponibilità di alternative altrettanto funzionali.	Linee preferenziali di sviluppo - corridoi ecologici regionali/--	Area PAI P3 - fascia rispetto metanodotto/Terreno idoneo e non idoneo - soggetto a esondazione
5	2/1	Zone agricole submontane e di fondavalle	In via Pian di Mostra allineamento del limite di nucleo di edificazione diffusa al parco di previsione già zonizzato nel PRG, confermato dal PAT e presente nella cartografia di PI. Su mandato del PAT per l'edificazione diffusa si individua puntualmente una capacità edificatoria residenziale di 800 mc mediante l'indicazione cartografica di un lotto libero edificabile per 533 mq, al quale applicare l'indice già previsto all'art. 31 delle NTO	Edificazione diffusa margini/Corridoi ecologici	Vincolo destinazione forestale/Terreno idoneo a condizione
6	3/1	Zone agricole submontane e di fondavalle	In via Cartiera di Mezzo con accordo pubblico-privato n. 2, estensione della zona D1.1/3 al confine con il Comune di Velo D'Astico a consentire una più agevole gestione delle funzioni di servizio dell'attività esistente	Linee preferenziali di sviluppo produttivo - area da riqualificare	Vincolo idrogeologico forestale, vincolo paesaggistico corsi d'acqua / Terreno idoneo a condizione con area esondabile
7	2/1	C2/8 con obbligo SUA	In via Priacalle presa d'atto della vigenza del SUA obbligatorio tematizzandone il perimetro e cartografando lo standard relativo	Urbanizzazione consolidata/--	--/Area idonea
8	2/1		In via Divisione Iulia ricalibrazione della zona C2/17 in relazione alla classificazione P3 di PAI limitandola al comparto attuato. Le pertinenze di edifici esistenti originariamente comprese mantengono compatibilità urbanistica come zone C1	Urbanizzazione consolidata /area carsica	Fascia rispetto viabilità/ Terreno idoneo a condizione
9	2/1	C2/16 con obbligo SUA	In via Priacalle presa d'atto della vigenza del SUA obbligatorio tematizzandone il perimetro e cartografando lo standard relativo. Contestualmente si adegua il perimetro di zona A ed anche il perimetro di centro storico nell'elaborato specifico andando a comprendervi tutti gli edifici con grado.	Urbanizzazione consolidata/--	--/Area idonea
10	2/2	C2/26 con obbligo SUA	In via Camugara stralcio previsione di zona C2/26 soggetta a SUA.	Linee preferenziali di sviluppo/Aree carsiche	Vincolo idrogeologico forestale/ Aree non idonee
11	2/1	C2/18 con obbligo SUA	In via Antonio Fogazzaro si zonizza più correttamente come C1/22 il comparto già edificato escluso dal piano attuativo contiguo a nord, con contestuale rifinitura in relazione all'assetto proprietario delle pertinenze edificate	Urbanizzazione consolidata/--	--/Area idonea

INTERV. N°	ATO	ZTO attuale	Descrizione dell'intervento	Compatibilità PAT Trasformabilità/ Invarianti	Compatibilità PAT Vincoli/ Fragilità
12	2/1	C2/13 con obbligo SUA	In via Nazioni Unite stralcio di pertinenza edificata dal SUA C2/13 riconducendola alla contigua zona B	Urbanizzazione consolidata/--	--/Area idonea
13	2/1	C2/13 con obbligo SUA	In via Nazioni Unite ricalibrazione limite sud del SUA C2/13 con presa d'atto dell'area a verde attrezzato realizzata e attribuzione alla contigua zona C1/19 di una porzione riferibile all'edificio esistente	Urbanizzazione consolidata-contesti complessi monumentale/--	Vincolo paesaggistico antica ferrovia Piovene R.-Arsiero/ Aree idonee
14	2/3	C2/27 con obbligo SUA	In via Pasqualetti, in relazione alla configurazione e alla dimensione del comparto edificabile, se ne ammette l'attuazione con intervento edilizio diretto qualificando la zona C2/27 in C1/24 con minima ricalibrazione del perimetro in relazione all'assetto proprietario	Urbanizzazione consolidata/Aree carsiche	Vincolo idrogeologico forestale/ Aree idonee a condizione
15	A2/1	A/21	In contra' Zanini - Costa in relazione alla localizzazione marginale e alla consistenza edilizia corrente, si modifica la categoria di intervento da 2 a 3 ammettendo la possibilità di ampliamento dell'intero compendio edilizio anche con modalità derogatorie.	Edificazione diffusa / Aree carsiche	Vincolo idrogeologico forestale/ Aree idonee a condizione
R1			In via Antonio Fogazzaro, rettifica fascia di rispetto metanodotto interrato in prossimità del torrente Posina sulla base di più precise indicazioni cartografiche reperite in atti comunali		
R2 R3 R4 R5 R6			A seguito di sopravvenuto decreto segretariale n.7 del 18.02.2015, se ne assumono nella cartografia del PI le determinazioni riferite al Piano di Assetto Idrogeologico PAI, ricalibrando contestualmente la perimetrazione di tutte le zone di pericolosità geologica.		

Oltre alle modifiche cartografiche si interviene parzialmente anche sulla normativa, proposta all'adozione in forma di selezione degli articoli interessati, con evidenza grafica delle modifiche come dettagliato al capitolo 3.

Gli articoli interessati da modifiche sono i seguenti:

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

ART. 2 - ELABORATI DI PROGETTO DEL PIANO INTERVENTI

Si registra l'evoluzione della tavola 11 ora basata sugli AUC – Ambiti di urbanizzazione consolidata LR 14/2017.

TITOLO SECONDO - ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 5 - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Si stralciano i riferimenti alla flessibilità offerta dal PAT al PI, qui inopportuni, si allinea la tabella riepilogativa dei carichi residenziali impiegati e si introduce il tema del Consumo di suolo.

TITOLO TERZO – ZONIZZAZIONE

ART. 17 - Z.T.O. DI TIPO "C1": RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Si integra la tabella delle zone C1, allineandola alla nuova cartografia variata.

ART. 18 - Z.T.O. DI TIPO "C2": RESIDENZIALI DI ESPANSIONE DEI CENTRI

Riallineando la tabella dimensionale alla cartografia adottata, si precisano l'attribuzione di capacità edificatoria anche alle aree a standard e alla viabilità

non già pubblica cartografate internamente agli ambiti di piano attuativo cartografati e l'ammissibilità condizionata della destinazione produttiva.

ART. 20 - Z.T.O. DI TIPO "D1" DI ESPANSIONE

ART. 21 - Z.T.O. DI TIPO "D2" DI COMPLETAMENTO

ART. 22 - Z.T.O. DI TIPO "D2" DI ESPANSIONE

Per tutte e tre le zone produttive si allinea l'altezza fuori terra massima alle più moderne esigenze tecnologiche di movimentazione, aumentandola da 10 a 12 m.

ART. 28 - EDIFICABILITA' NELLE ZONE AGRICOLE

Si estende alla conduzione di orti o colture specializzate la possibilità condizionata di realizzare modesti manufatti di supporto, già prevista in presenza di residenza stabile.

ART. 31 - EDIFICAZIONE DIFFUSA

Si precisa opportunamente l'attribuzione esplicita di edificabilità negli ambiti di edificazione diffusa secondo il mandato del PAT al PI.

5.

Verifiche al dimensionamento

La tabella seguente dettaglia le quantità dimensionali corrispondenti agli interventi descritti al capitolo precedente.

INTERV. N°	ATO	Calcolo consumo suolo	Consumo Suolo (mq)	Volume RES (mc) + utilizzato - recuperato	Ab. teorici (n)	Sup. terr. PROD (mq) + utilizzata - recuperata	F Int. Comune (mq)	F Parco Gioco Sport (mq)	F Parcheggio (mq)
1	2/2	L'intervento non comporta consumo di suolo in quanto rientra nella tipologia di opera pubblica o di interesse pubblico, ammessa in deroga all'art. 12 della LR 14/2017.	0	0	0	0	0	0	2 808
2	2/1	L'ambito confermato comporterà consumo di suolo al momento della sua attuazione con SUA, fase in cui sarà possibile riconoscere correttamente la superficie che manterrà le caratteristiche di permeabilità e seminaturalità	0	-1 561	0	0	0	0	0
3	2/1	Si computa il consumo suolo corrispondente all'ampliamento della zona edificabile, esterna agli AUC - Ambiti di urbanizzazione consolidata LR 14/2017.	372	372	0	0	0	0	0
4	2/1	L'ambito confermato comporterà consumo di suolo al momento della sua attuazione con SUA, fase in cui sarà possibile riconoscere correttamente la superficie che manterrà le caratteristiche di permeabilità e seminaturalità	0	-17 974	0	0	0	0	0
5	2/1	Si computa l'ambito del lotto libero edificabile	533	800	5	0	0	0	0
6	3/1	Si computano solamente le particelle inedificate esterne agli AUC	3 458	0	0	4 101	0	0	0
7	2/1	L'intervento non comporta consumo suolo in quanto interno (intercluso) agli AUC - Ambiti di urbanizzazione consolidata LR 14/2017.	0	0	0	0	0	0	0
8	2/1	L'intervento non comporta consumo suolo in quanto interno agli AUC - Ambiti di urbanizzazione consolidata LR 14/2017.	0	-7 482	0	0	0	0	0
9	2/1	L'intervento non comporta consumo suolo in quanto interno (intercluso) agli AUC - Ambiti di urbanizzazione consolidata LR 14/2017.	0	0	0	0	0	0	0
10	2/2	L'intervento non comporta per sua natura consumo di suolo, liberando comunque la quantità impegnata per altri interventi.	0	-712	0	0	0	0	0
11	2/1	L'intervento non comporta consumo suolo in quanto interno agli AUC - Ambiti di urbanizzazione consolidata LR 14/2017.	0	-337	0	0	0	0	0

INTERV. N°	ATO	Calcolo consumo suolo	Consumo Suolo (mq)	Volume RES (mc) + utilizzato - recuperato	Ab. teorici (n)	Sup. terr. PROD (mq) + utilizzata - recuperata	F Int. Comune (mq)	F Parco Gioco Sport (mq)	F Parcheggi (mq)
12	2/1	L'intervento non comporta consumo suolo in quanto interno agli AUC - Ambiti di urbanizzazione consolidata LR 14/2017.	0	-584	0	0	0	0	0
13	2/1	L'intervento non comporta consumo suolo in quanto la porzione esterna agli AUC - Ambiti di urbanizzazione consolidata LR 14/2017 - corrisponde ad opera pubblica	0	0	0	0	0	0	0
14	2/3	Si computa il consumo suolo corrispondente all'intera superficie dell'ambito edificabile, esterna agli AUC - Ambiti di urbanizzazione consolidata LR 14/2017.	1 822	80	0	0	0	0	0
15	A2/1	L'intervento non comporta consumo suolo in quanto interno agli AUC - Ambiti di urbanizzazione consolidata LR 14/2017.	0	0	0	0	0	0	0
			4 363	-25 845	5	4 101	0	0	2 808

Le varianti che hanno precedentemente apportato variazioni dimensionali sono due ed entrambe riepilogano i carichi insediativi recuperati o impiegati in ciascun ATO.

Il primo PI non ha tuttavia evidenziato la quota parte del carico insediativo residenziale di PAT dallo stesso impegnato con la conferma delle previsioni di PUA non ancora attuate del PRG: la tabella seguente computa dunque le capacità edificatorie di tali aree, le quali non sono comprese nell'area di urbanizzazione consolidata della tavola 4 "Carta della Trasformabilità".

ATO	ZTO	SUP (mq)	IT (mc/mq)	VOL (mc)
A1/2-1	C2/17	5 099	0.73	3 722
A1/2-1	C2/23	10 306	1.00	10 306
A1/2-1	C2/25	35 043	0.70	24 530
A1/2-1	Totale	50 448	-	38 558
A1/2-2	C2/26	720	1.00	720
A1/2-3	C2/27	1 742	1.00	1 742

Assumendo tali valori e distinguendo le trasformazioni residenziali soggette a PUA da quelle attuabili mediante intervento edilizio diretto, come nella tabella all'art. 5 delle NTO otteniamo il seguente quadro sinottico.

RESIDENZIALE (mc)		Primo PI 2014		Variante tematica 2018		Variante cartografica 2021		Totale	Totale	FUTURI PI
ATO	PAT	PREVISIONI PI PUA	PREVISIONI PI Interventi diretti	PREVISIONI PI PUA	PREVISIONI PI Interventi diretti	PREVISIONI PI PUA	PREVISIONI PI Interventi diretti	PREVISIONI PI PUA	PREVISIONI PI Int. diretti	
1/1-1	280	0	0	0	0	0	0	0	0	280
1/1-2	2 520	0	0	0	0	0	0	0	0	2 520
1/2-1	79 800	40 558	-5 744	0	-2 271	-35 088	6 049	5 470	-1 966	76 296
1/2-2	1 400	720	0	0	0	-712	0	8	0	1 392
1/2-3	5 600	1 742	180	0	-525	-1 742	1 822	0	1 477	4 123
1/3-1	5 600	0	0	0	0	0	0	0	0	5 600
1/3-2	2 800	0	0	0	0	0	0	0	0	2 800
2	11 200	0	200	0	0	0	0	0	200	11 000
TOT	109 200	43 020	-5 364	0	-2 796	-37 542	7 871	5 478	-289	104 011

Come si evince dai totali all'ultima riga il carico insediativo residenziale impiegato è

$$5\,478 - 289 = 5\,189 \text{ mc}$$

il quale, applicando prudenzialmente il parametro di 150 mc/ab in luogo dei 280 mc/ab definiti dal PAT per tutti gli ATO, corrisponde a

$$5\,189 / 150 = 35 \text{ abitanti teorici}$$

da sommare ai 3 432 abitanti insediati attestati dal PAT ottenendo

$$3\,432 + 35 = 3\,467 \text{ abitanti teorici totali}$$

Con fabbisogno di attrezzature pubbliche

$$3\,467 \text{ ab} \times 30 \text{ mq/ab} = 104\,010 \text{ mq standard}$$

Per il calcolo delle quantità cartografate, attingendo alla struttura informatizzata GIS dei temi progettuali, riproponiamo la tabella aggiornata già elaborata per il primo PI:

Origine	Tipo Servizio	Esistenti (mq)	Progetto (mq)
PI	Aree a parcheggio	9 093	4 593
	Aree per istruzione	12 851	
	Aree attrezzate a parco gioco sport	73 270	23 481
	Aree per attrezzature di interesse comune	28 282	
Interne a SUA vigenti	Aree a parcheggio	7 905	
	Aree attrezzate a parco gioco sport	6 446	
	Aree per attrezzature di interesse comune	579	
Interne a SUA obbligo	Aree a parcheggio		961
	Aree attrezzate a parco gioco sport		1 879
	Aree per attrezzature di interesse comune		6 034
Totali		138 426	36 948

Con totale generale delle aree per attrezzature pubbliche pari a

$$138\,426 + 36\,948 = 175\,374 \text{ mq}$$

superiore al fabbisogno sopra calcolato in **104 010 mq** e corrispondente in particolare a

$$175\,374 / 3\,467 = 50,58 \text{ mq/ab}$$

Per quanto attiene alla destinazione produttiva l'incremento di carico è minimo, già destinato allo sviluppo di attività esistente in coerenza con i principi che sostengono i vigenti meccanismi derogatori alternativi.

La ricognizione complessiva sui precedenti PI conduce alla seguente tabella sinottica, a dimostrazione della sostenibilità dell'intervento della presente variante, di superficie marcatamente inferiore alle aree stralciate con i precedenti PI.

PRODUTTIVO ST (mq)		Primo PI 2014	Variante tematica 2018	Variante cartografica 2021	Totale PREVISIONI PI	FUTURI PI
ATO	PAT	PREVISIONI PI	PREVISIONI PI	PREVISIONI PI		
1/3	34 000	-5 378	-1 607	4 101	-2 884	36 884

La tabella con il dettaglio delle quantità dimensionali dei singoli interventi di variante riporta anche la quantità di consumo di suolo corrispondente e ne motiva brevemente la stima.

La quantità complessiva determinata dalle trasformazioni urbanistiche attuabili con intervento edilizio diretto ammonta a **0,44 ha**, ampiamente inferiore al limite massimo definito in **5,08 ha**.

Il residuo disponibile per i futuri PI ammonta a **4,64 ha**.

Tale quantità deve comunque opportunamente coprire anche le tre zone soggette a SUA esterne agli AUC che il PI conferma e che consumeranno suolo al momento dell'approvazione dei relativi progetti:

Zona	Superficie
C2/25	7 123 mq
C2/23	6 867 mq
C2/7	10 045 mq
Totale	24 035 mq (2,40 ha)

Anche tale stima, certamente prudentiale anche in relazione alla natura del suolo della zona C2/7 che comprende una quota significativa di pertinenze di edifici esistenti offre un residuo certo disponibile per i futuri PI di **2,24 ha**.

6.

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, nonché dalla rinaturalizzazione dei sedimenti originari compromessi.

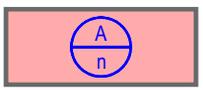
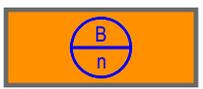
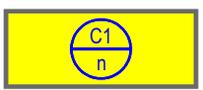
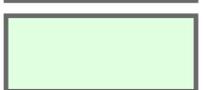
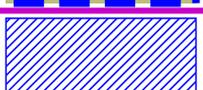
Il PI per conseguire l'obiettivo di riordino urbanistico disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare, individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi e prevedendo a tal fine, se necessario, l'attribuzione alle varie zone territoriali di indici di edificabilità 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.

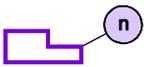
Il Piano degli Interventi potrà provvedere all'individuazione con apposita simbologia degli edifici da assoggettare all'istituto del credito edilizio, demandando l'accertamento della consistenza quali-quantitativa reale al provvedimento edilizio di demolizione, la conclusione del quale renderà il credito edilizio effettivo e commerciabile.

Il registro dei crediti edilizi di PI è dunque al momento vuoto, destinato a riportare i titolari proprietari, i riferimenti catastali degli ambiti generatori e i volumi attribuiti solamente al momento di formale conclusione delle operazioni generatrici.

E' demandata ai PI venturi l'individuazione delle opere incongrue attestate.

I crediti effettivamente maturati saranno attestati dagli Uffici Comunali competenti, che provvederanno ai conseguenti adempimenti di pubblicazione a mezzo di strumenti telematico-elettronici (RECREDE).

	Confine comunale					
	Perimetro centro storico					
	Zone A					
	Zone B					
	Zone C1					
	Zone C2					
	Zone D1/1 - industria -artigianato di produzione					
	Zone D2 - commercio - direzionalità - artigianato di servizio					
	Zone D3 - villaggi turistici - campeggi - aggregazioni ricettive					
	Zone agricole di montagna					
	Zone agricole submontane e di fondavalle					
	Nuclei di edificazione diffusa					
	Lotto libero edificabile in nucleo di edificazione diffusa	Voce nuova				
	Verde privato					
<table border="0"> <tr> <td>esistente</td> <td>progetto</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	esistente	progetto			Aree a parcheggio	
esistente	progetto					
						
	Aree per istruzione					
	Aree attrezzate a parco gioco e sport					
	Aree per attrezzature di interesse comune					

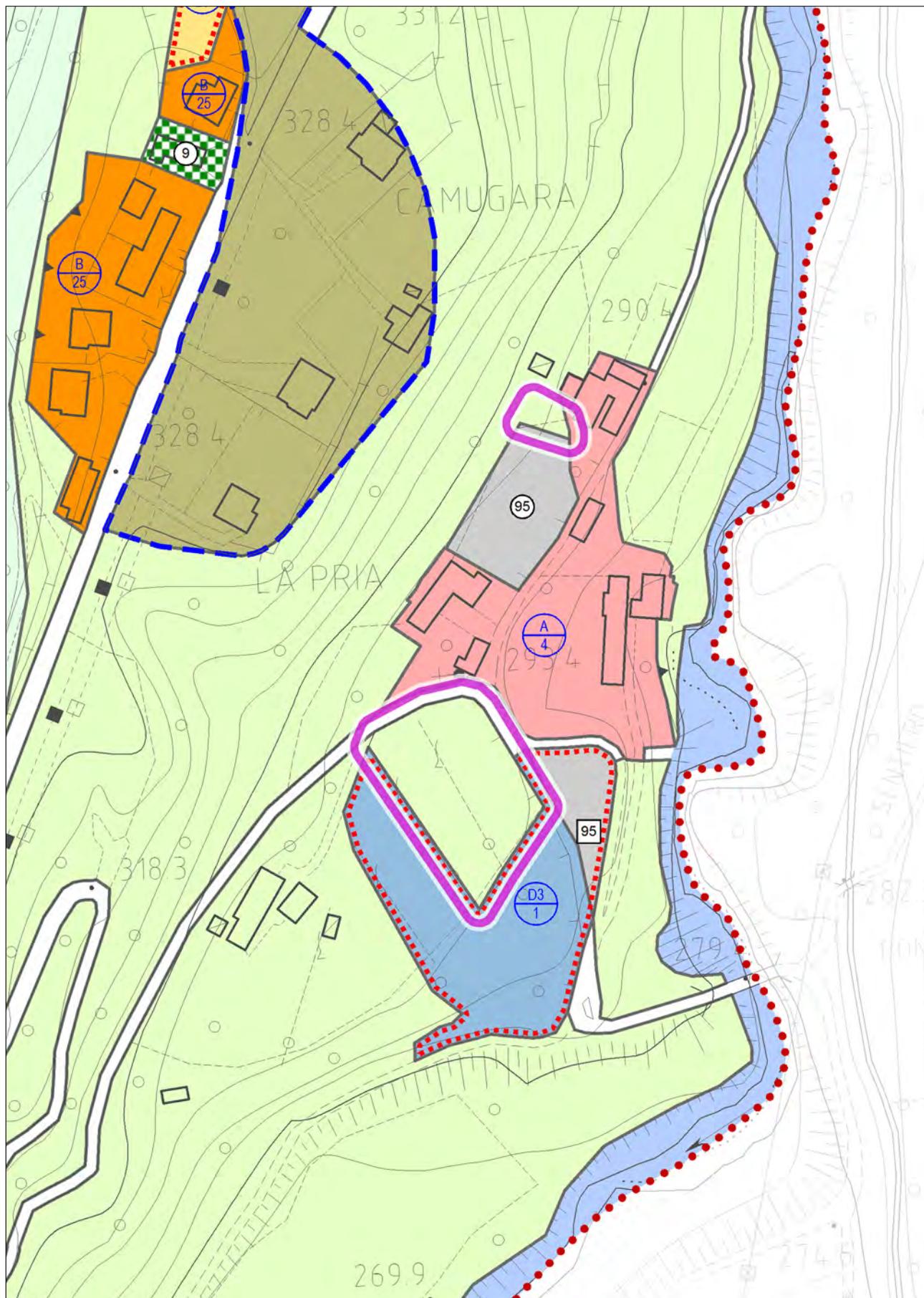
	Strumento Urbanistico Attuativo
	Strumento Urbanistico Attuativo Esecutivo Vigente
	Ambito soggetto ad accordo ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/04
	Area a coltura prativa
	Attività produttive fuori zona
	Idrografia

LEGENDA Elaborato 3 - Centro storico - Scala 1:1.000

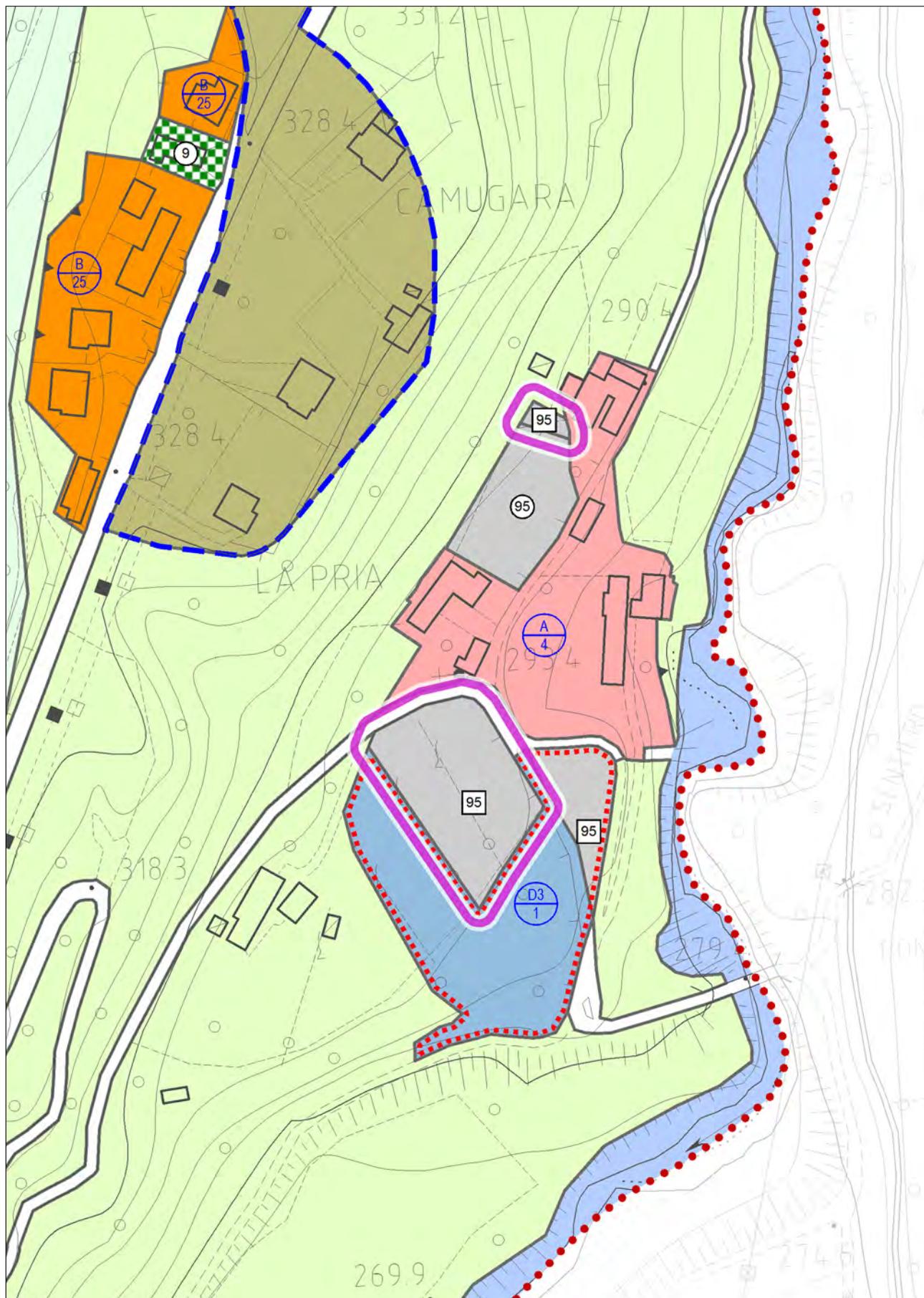
	Perimetro centro storico
	Grado 1 - Restauro
	Grado 2 - Ristrutturazione senza aumento di volume
	Grado 3 - Ristrutturazione con aumento di volume
	Grado 4 - Demolizione senza ricostruzione
nnn	Identificativo dell'edificio

LEGENDA Elaborato 4 - Schede contrade - Scala 1:1.000

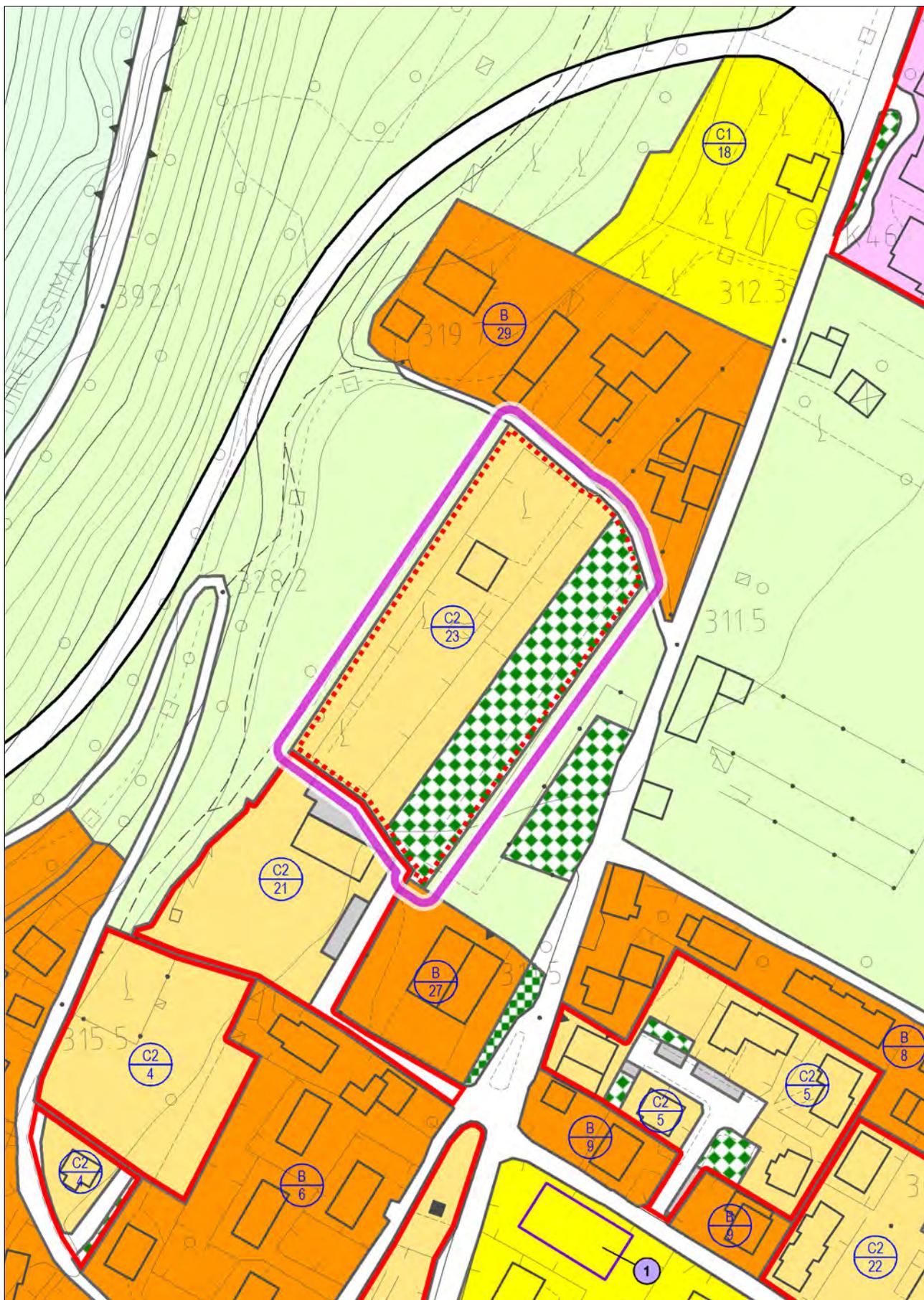
	Perimetro di contrada
	Grado 1 - Restauro
	Grado 2 - Ristrutturazione senza aumento di volume
	Grado 3 - Ristrutturazione con aumento di volume
	Grado 4 - Demolizione senza ricostruzione
nnn	Identificativo dell'edificio



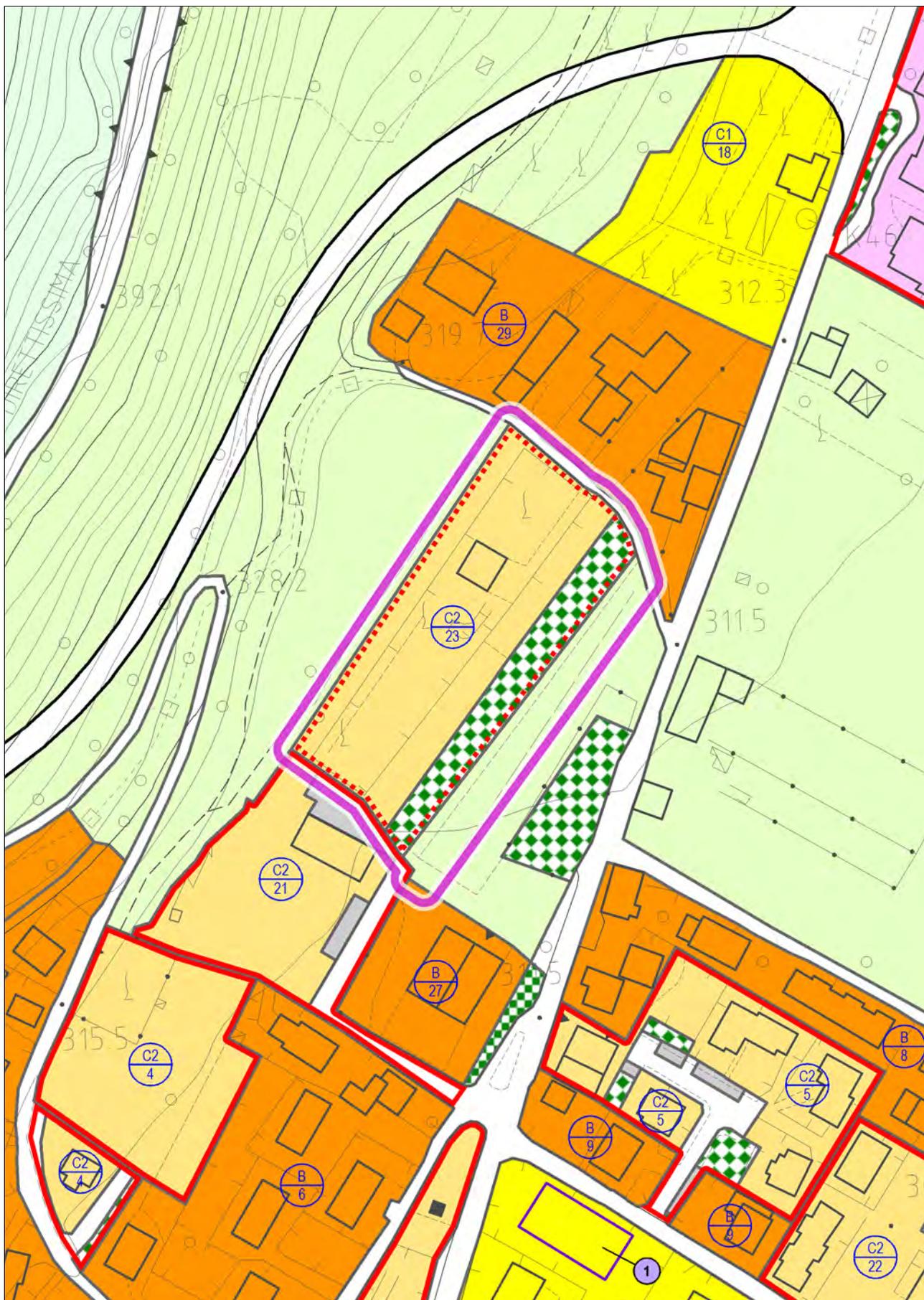
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



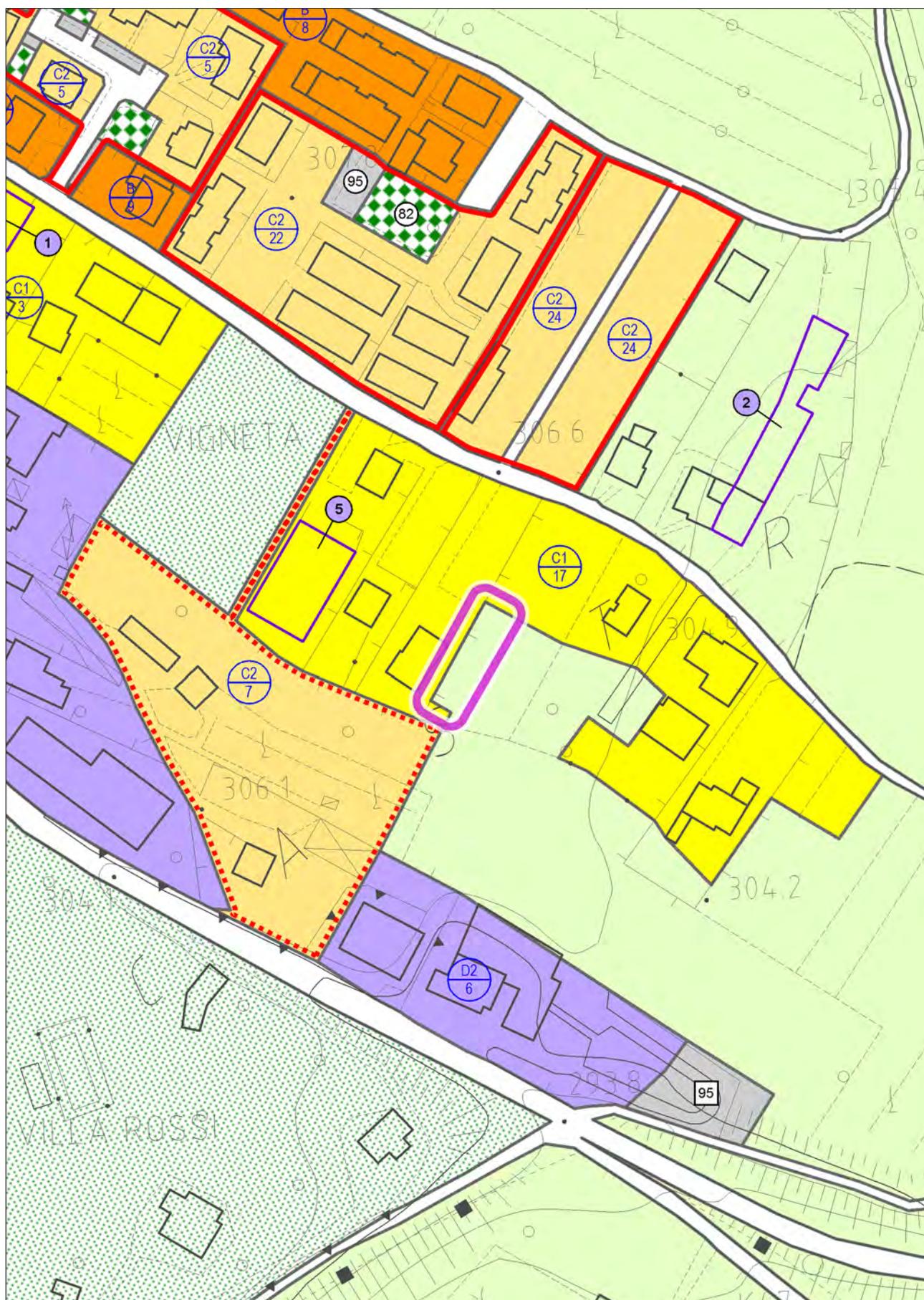
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



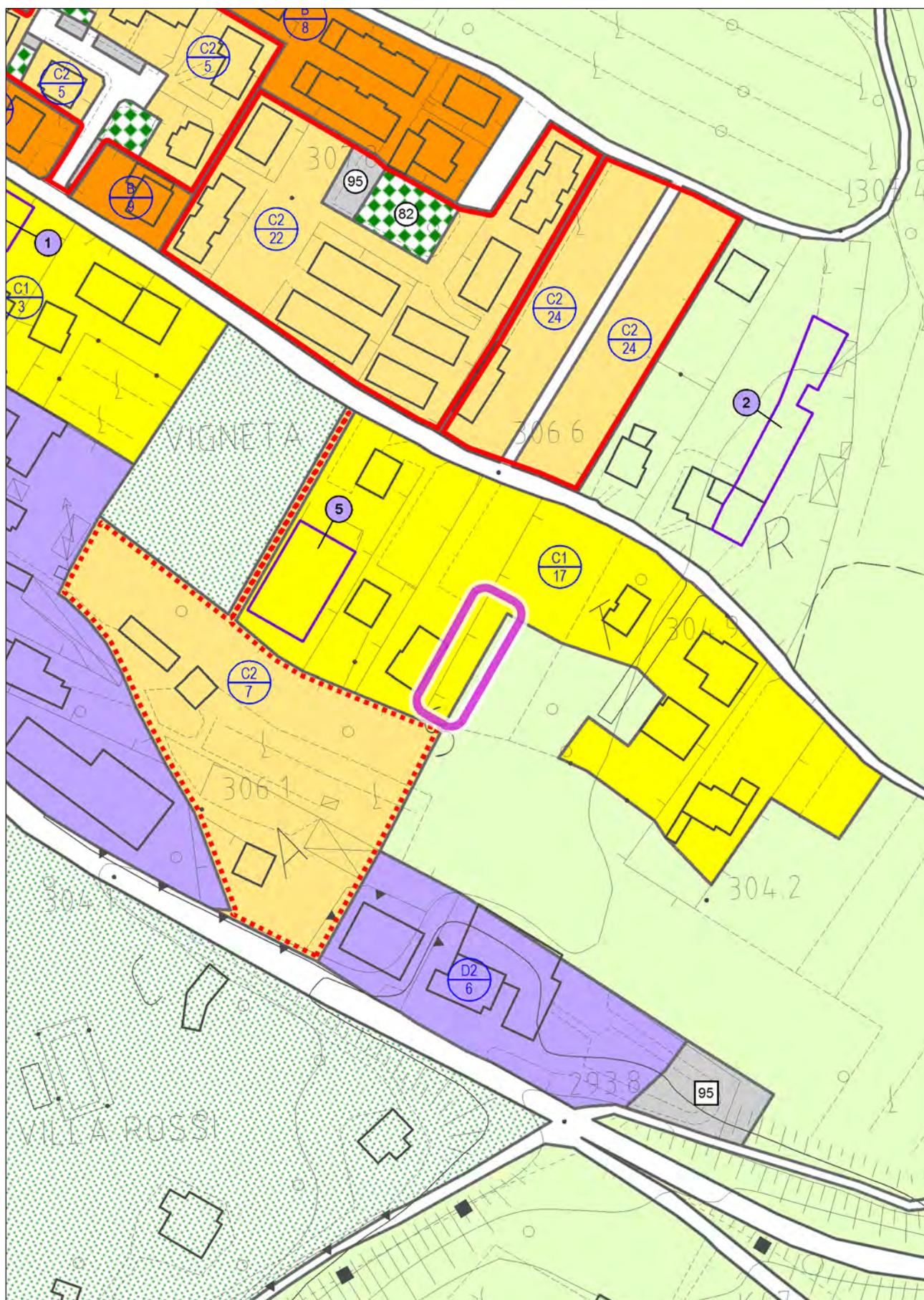
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



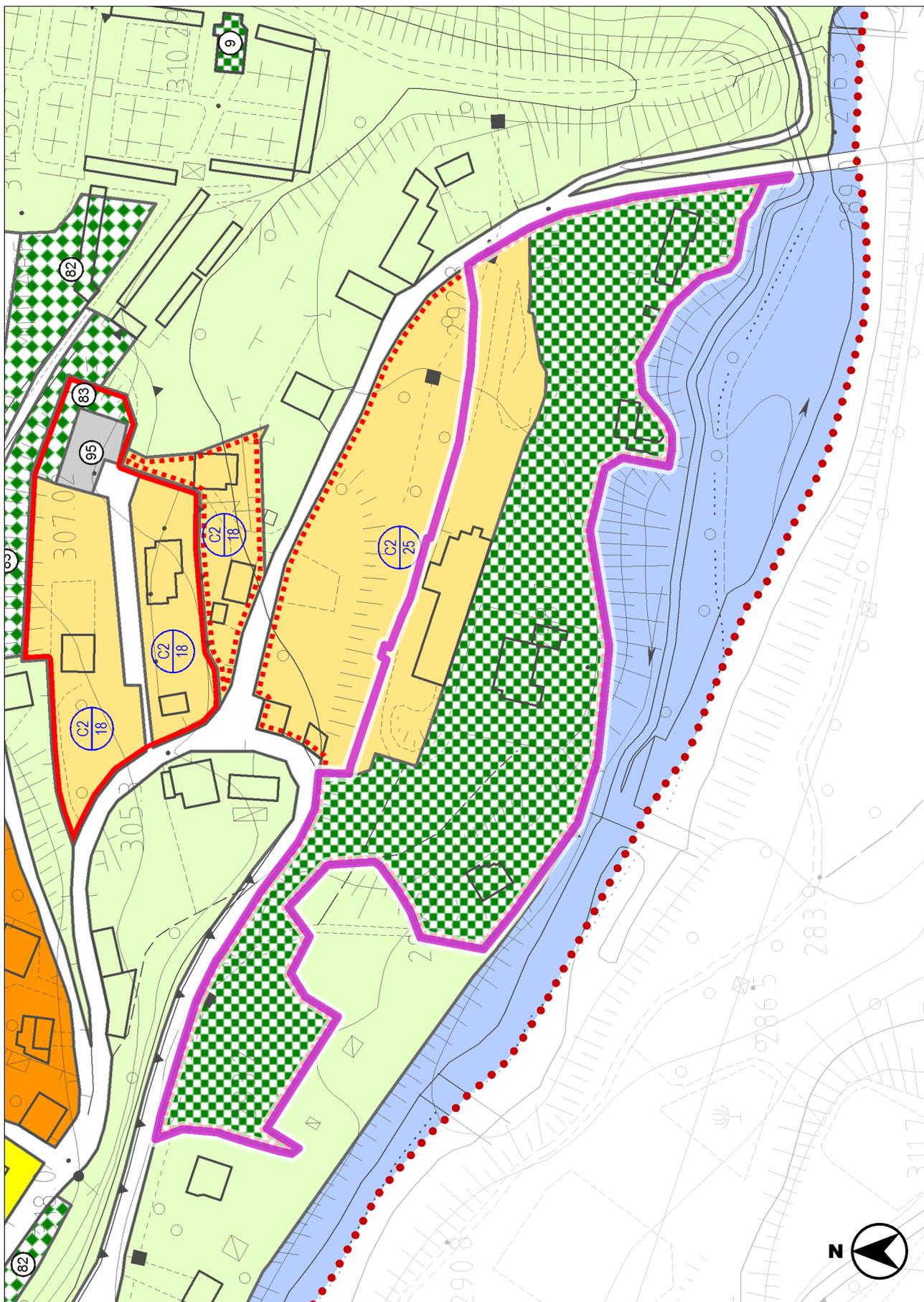
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



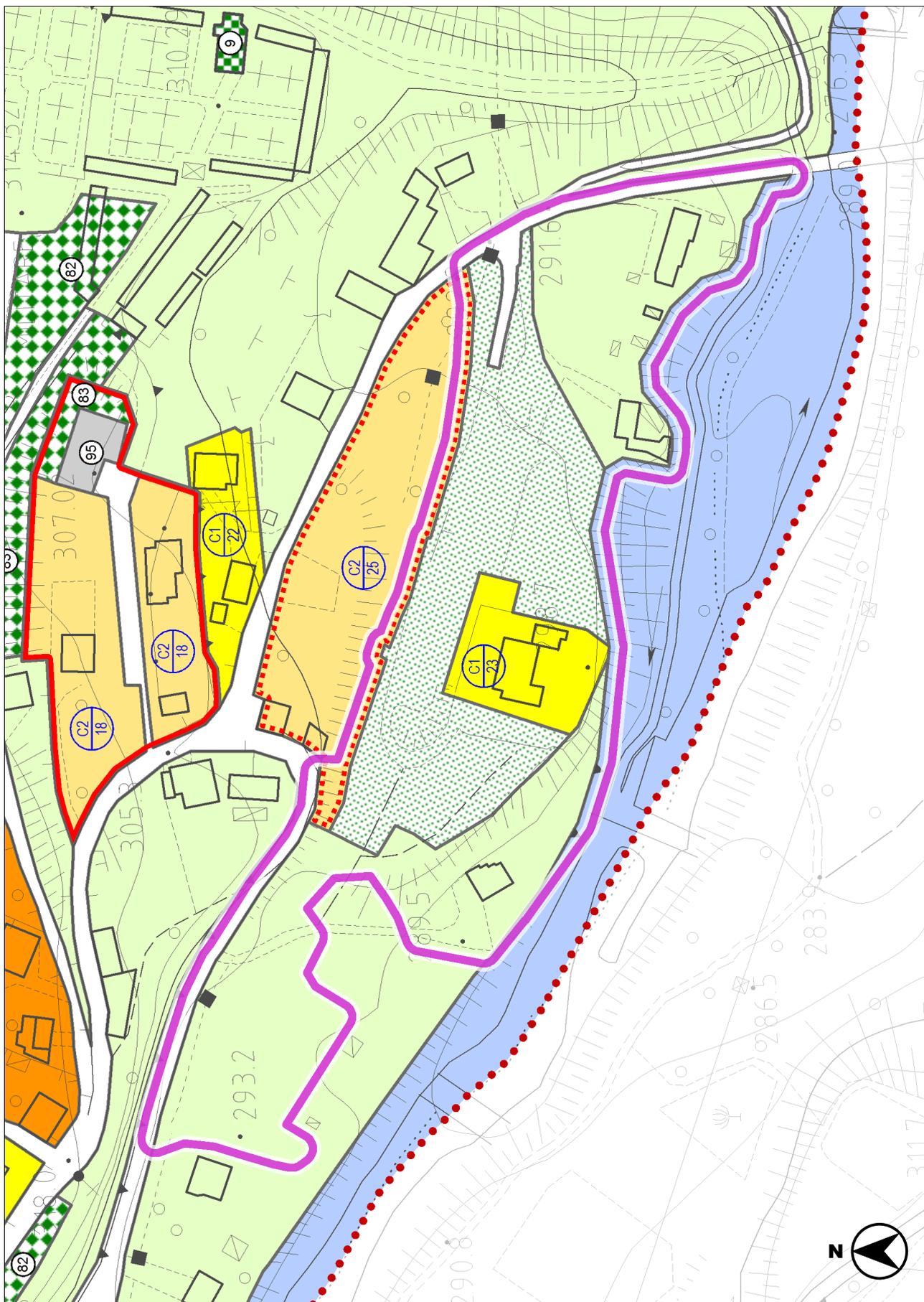
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



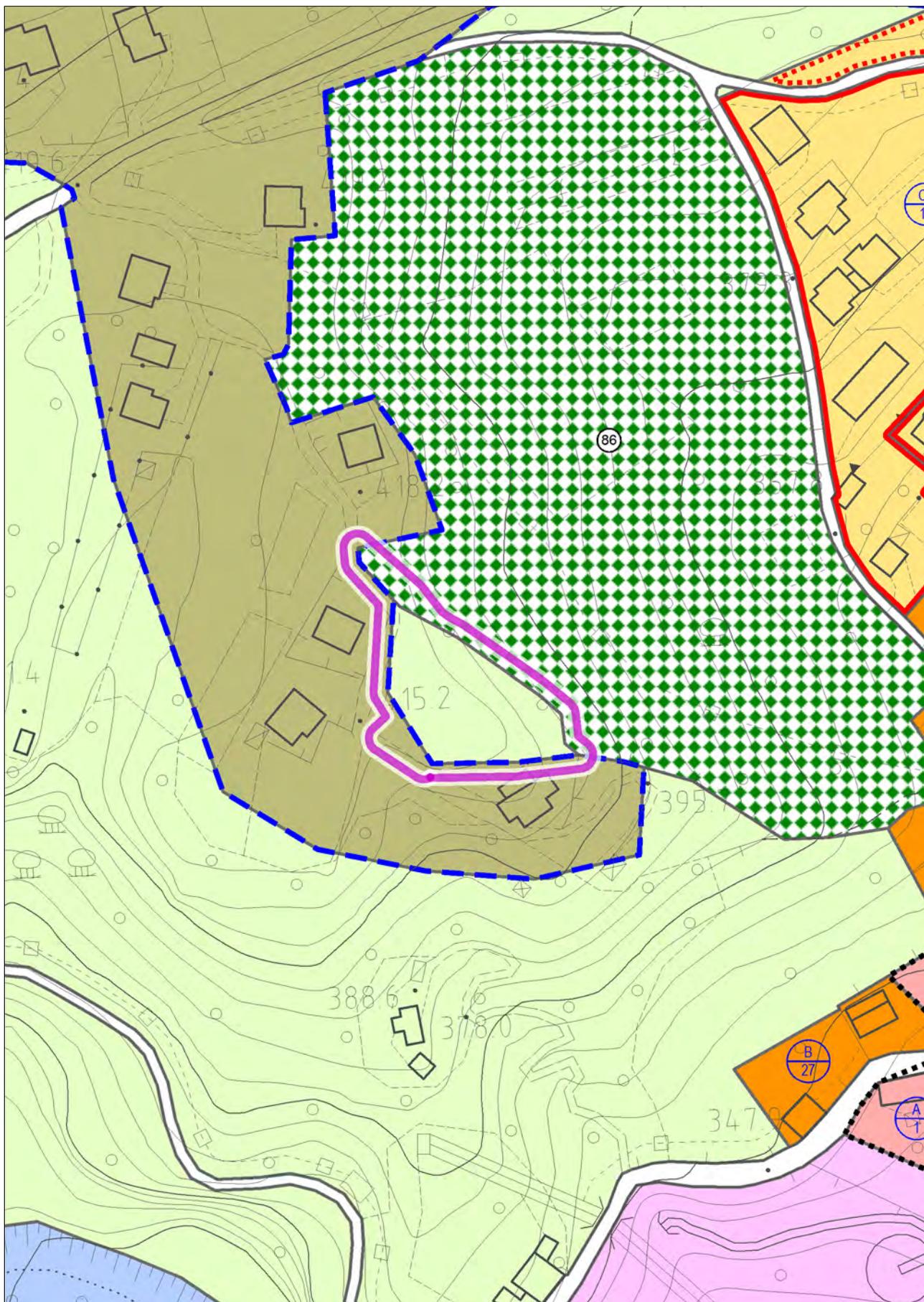
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



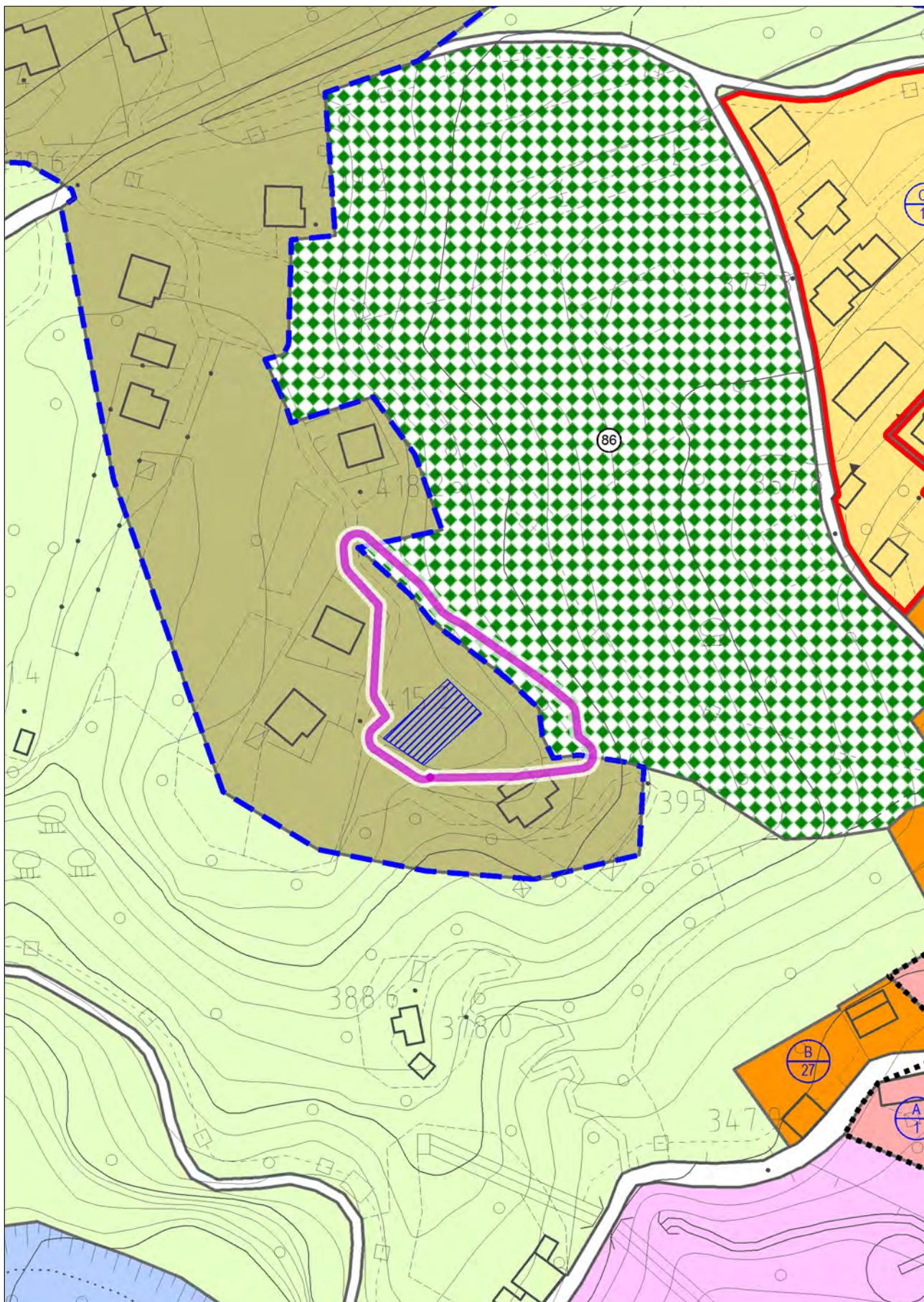
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



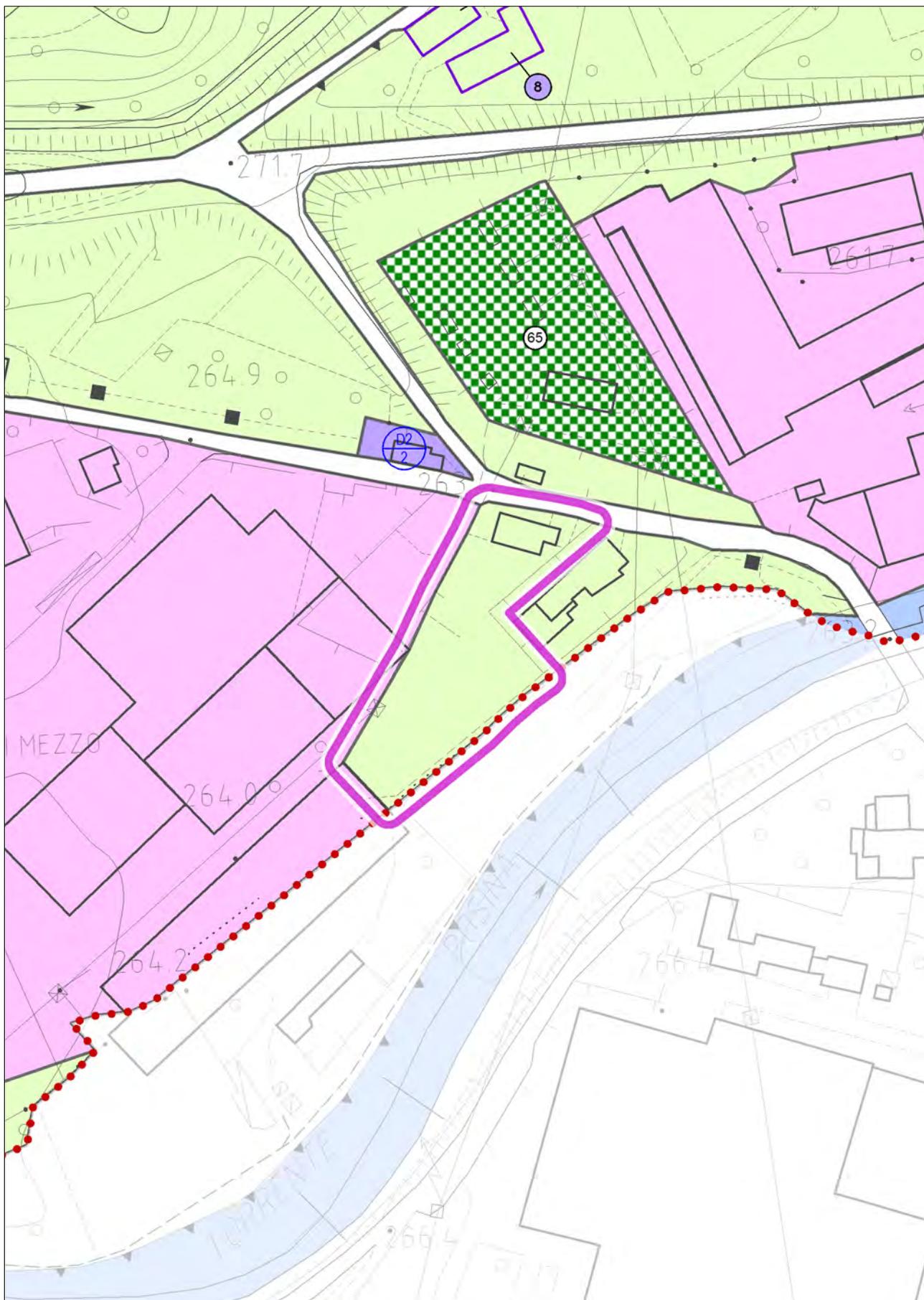
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



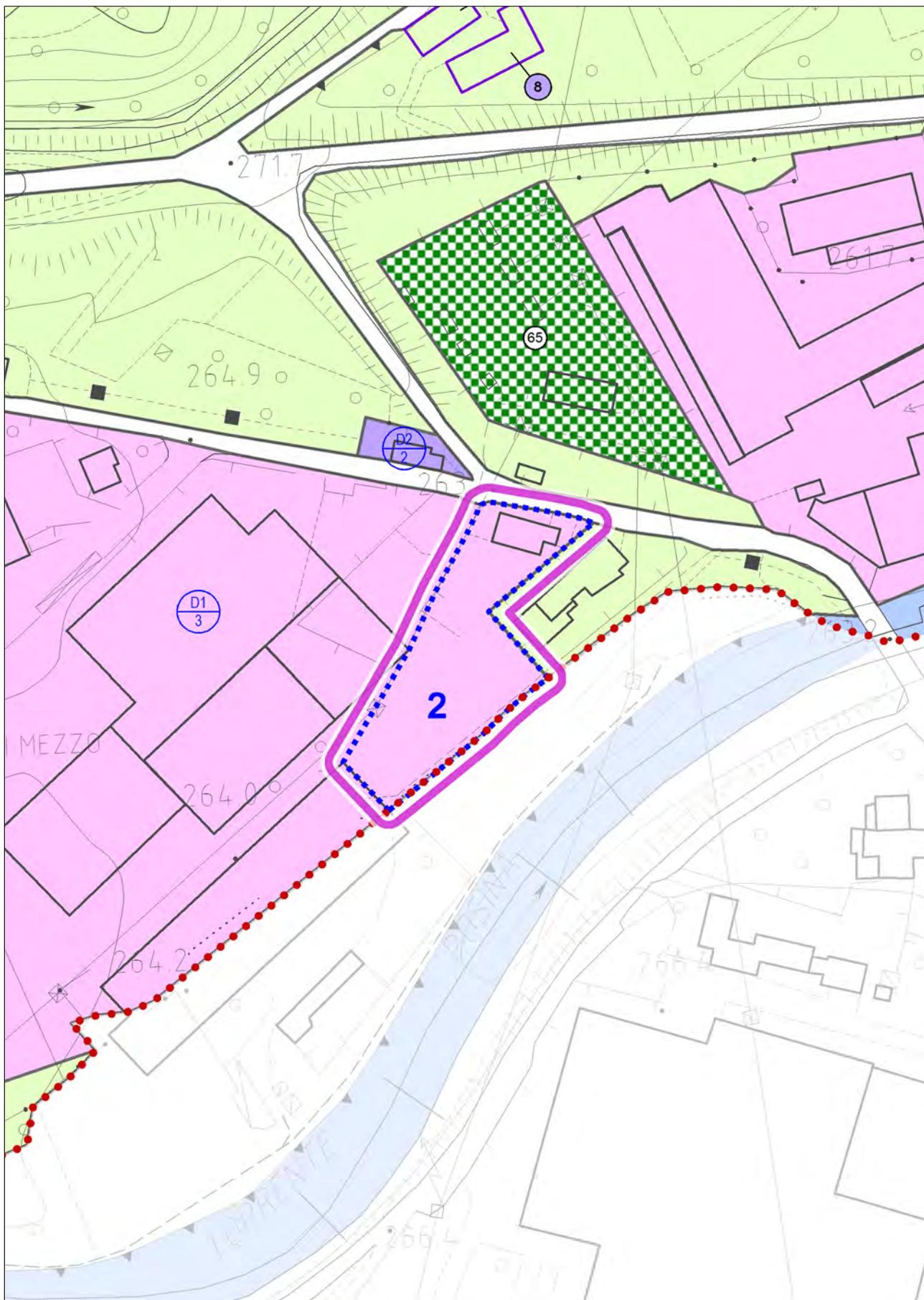
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



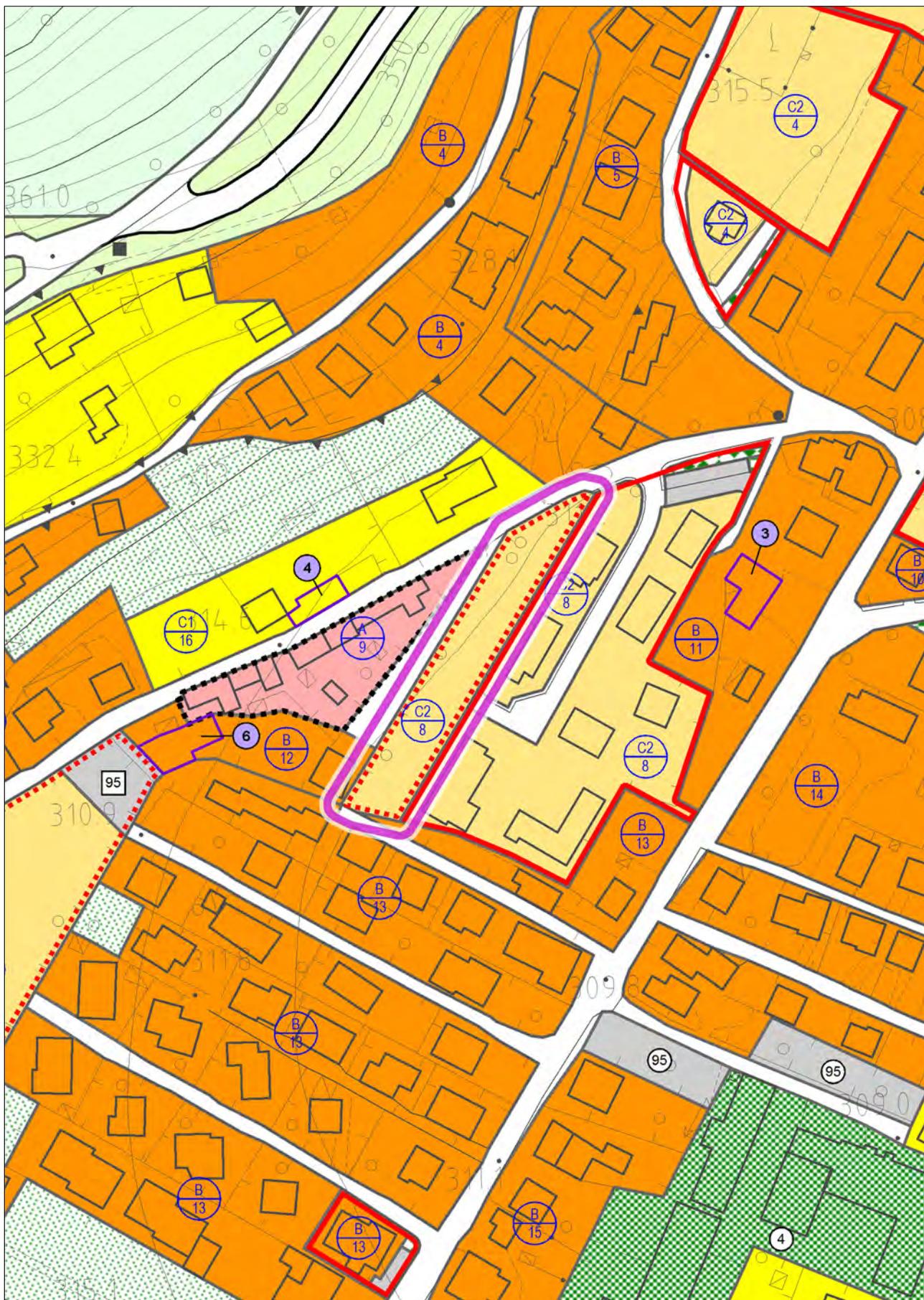
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



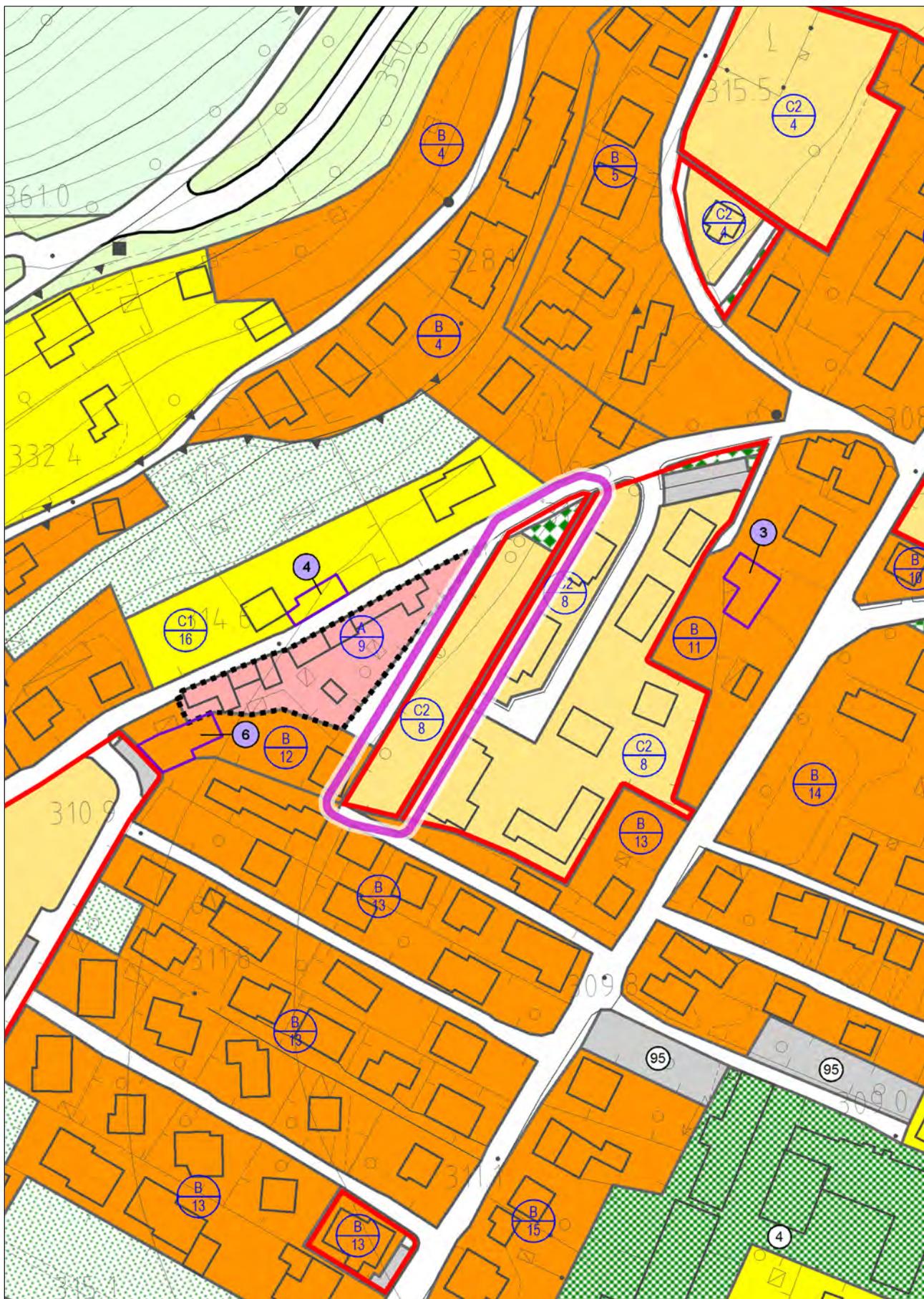
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



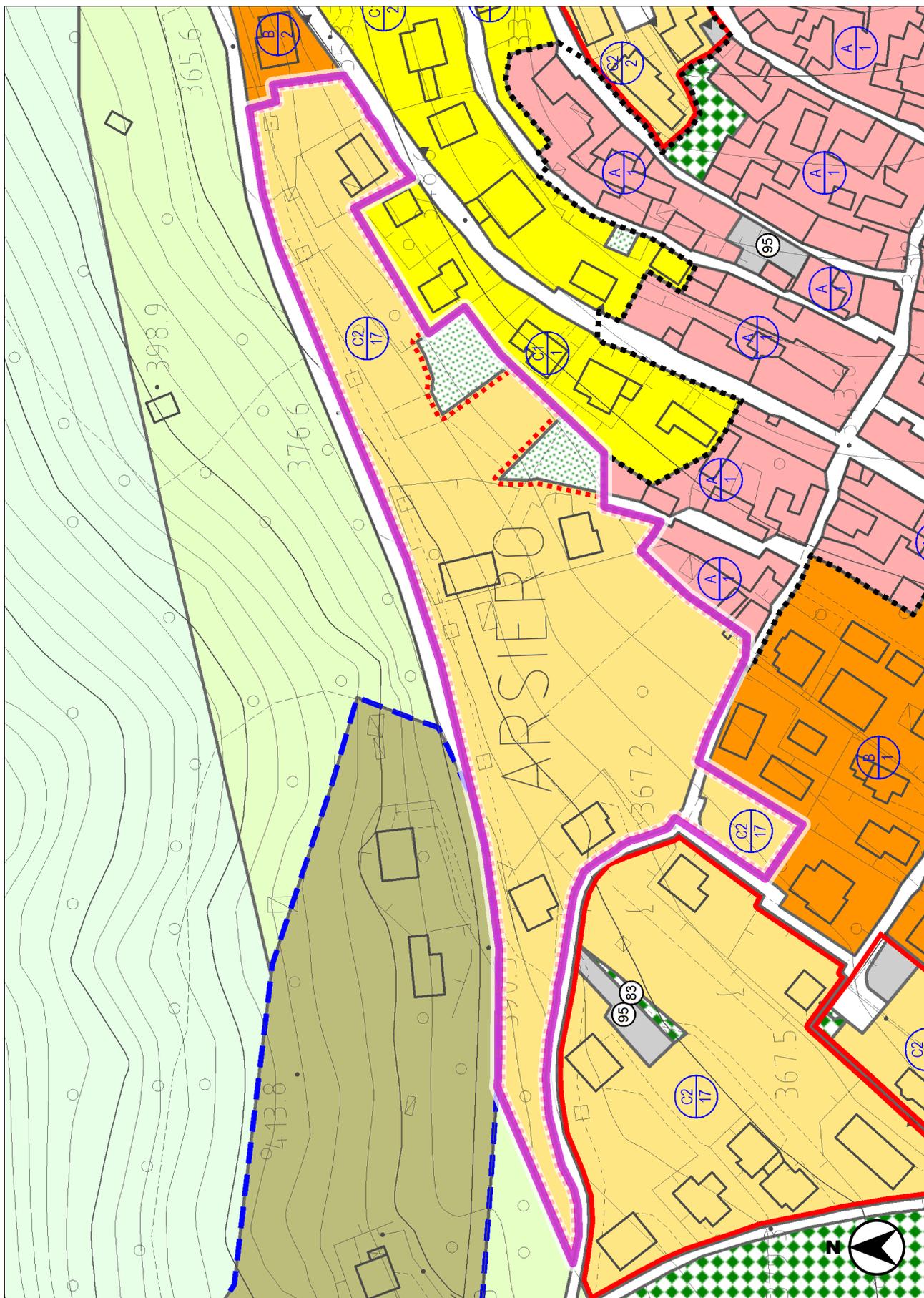
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



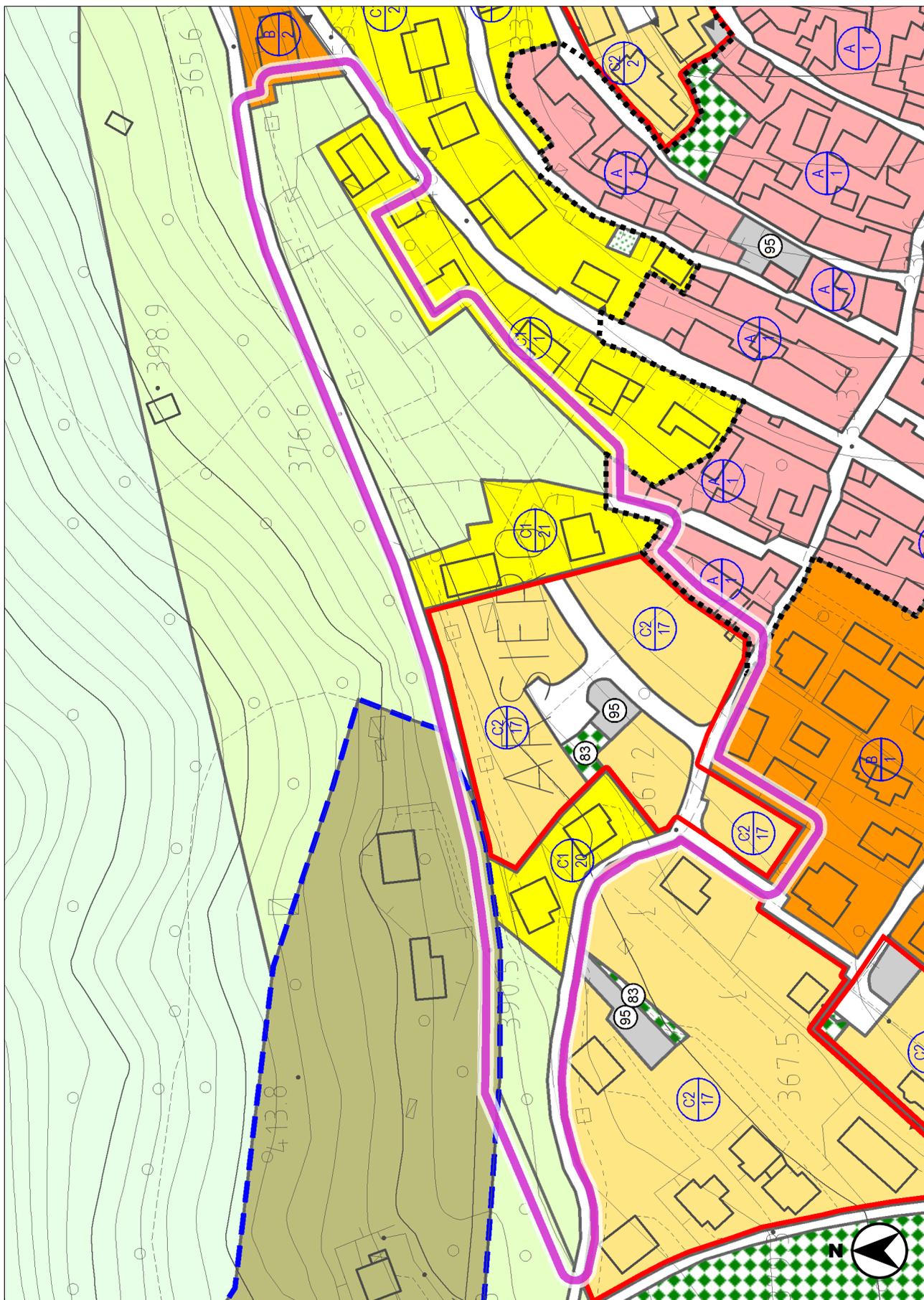
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



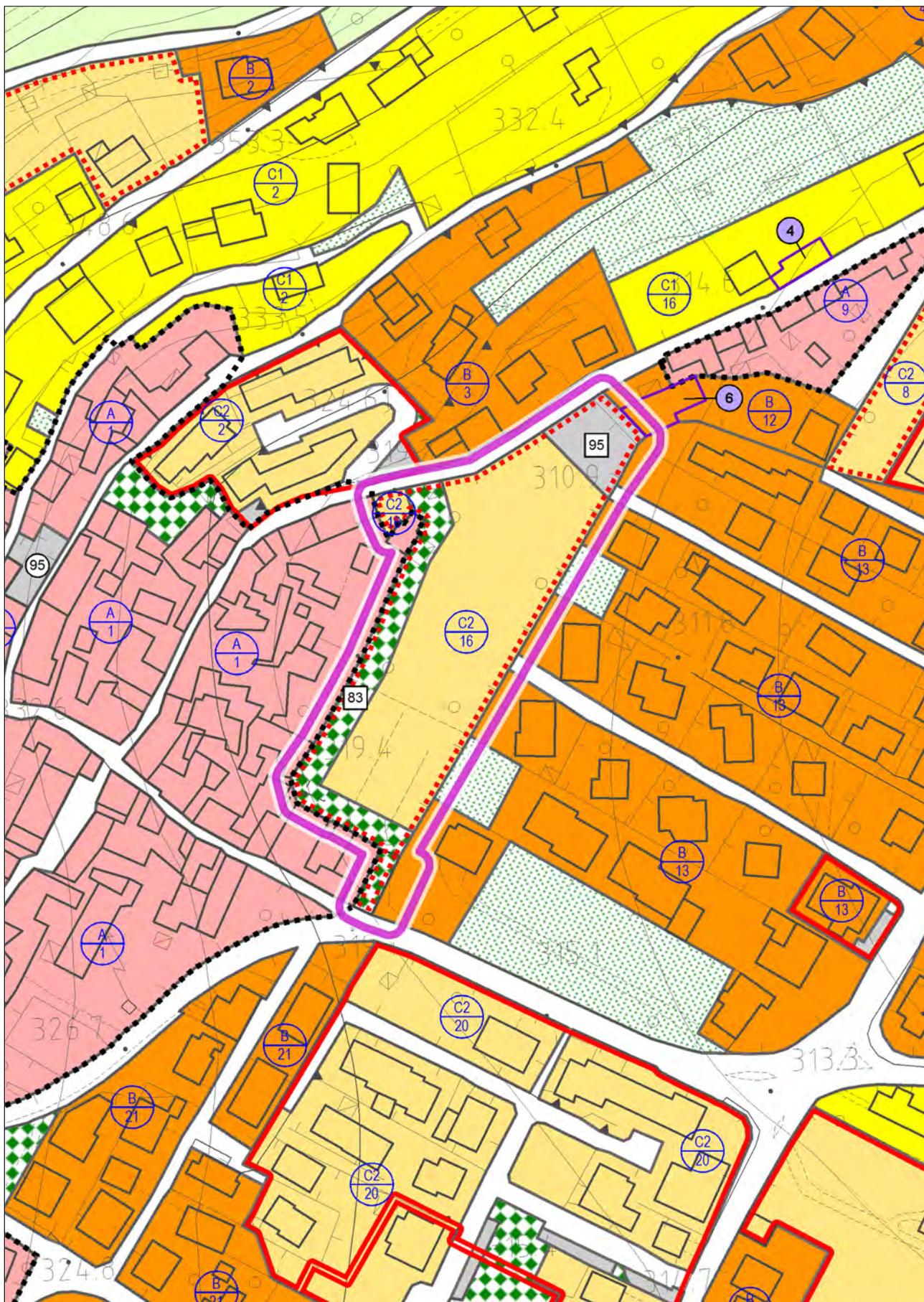
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



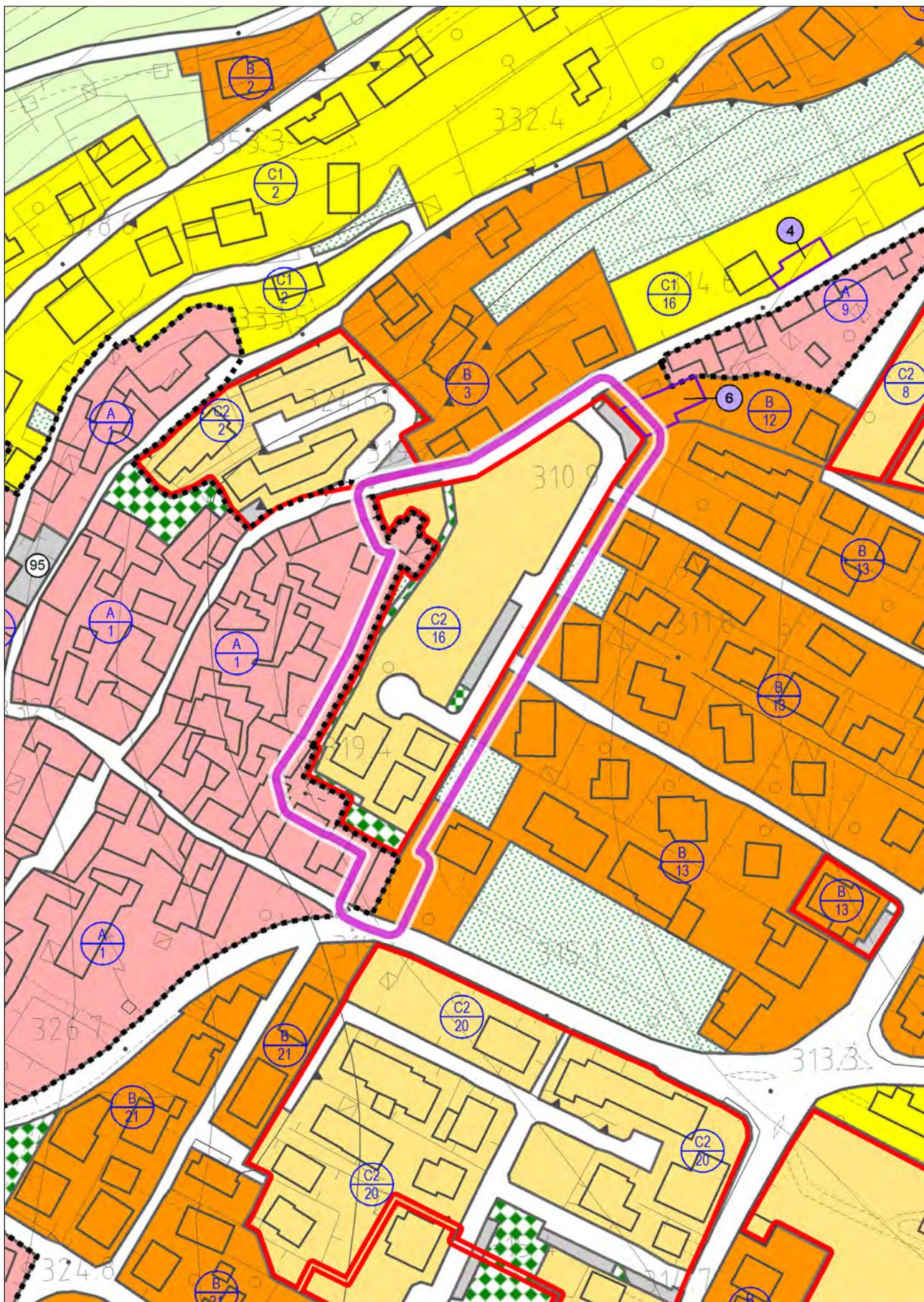
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



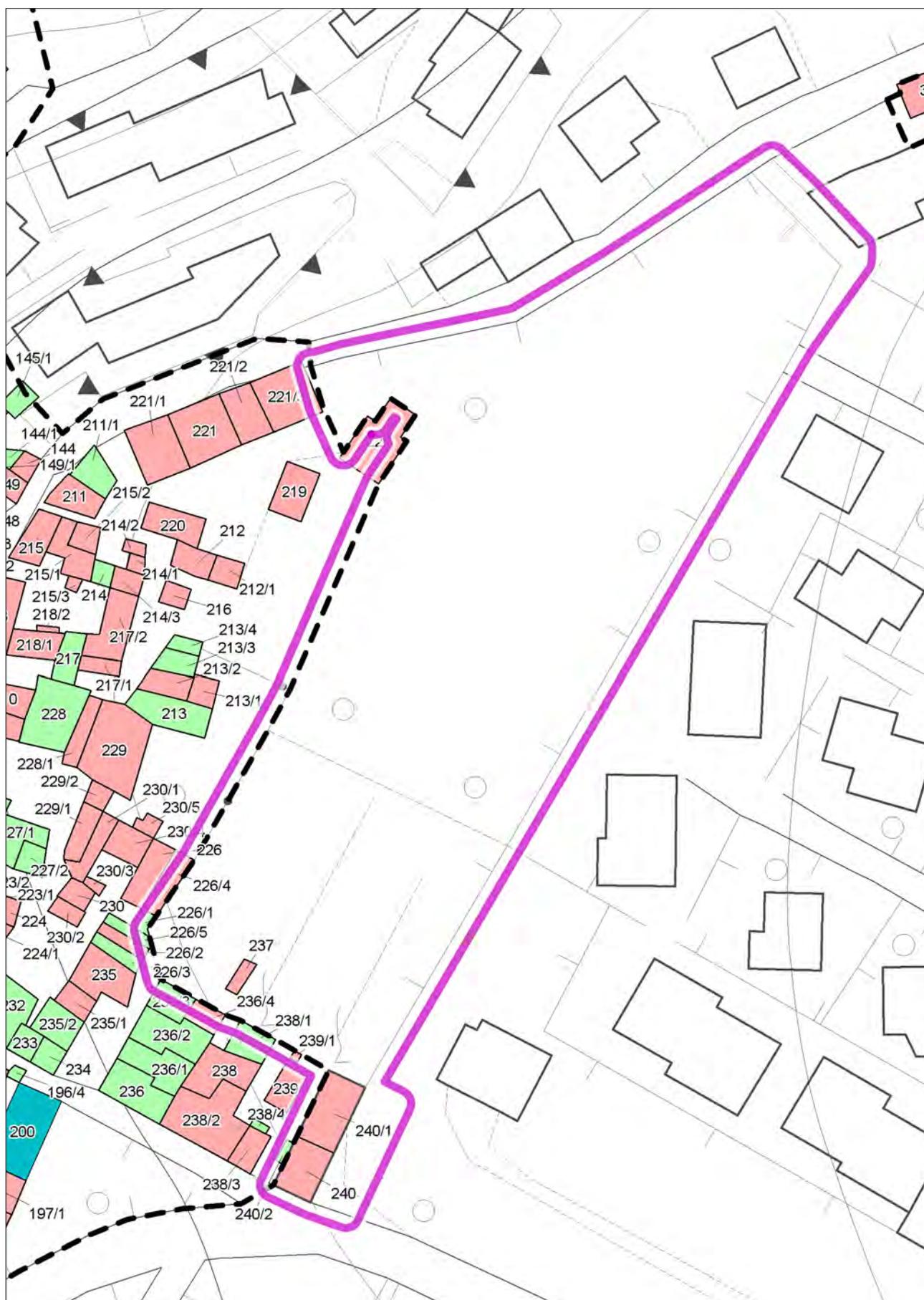
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



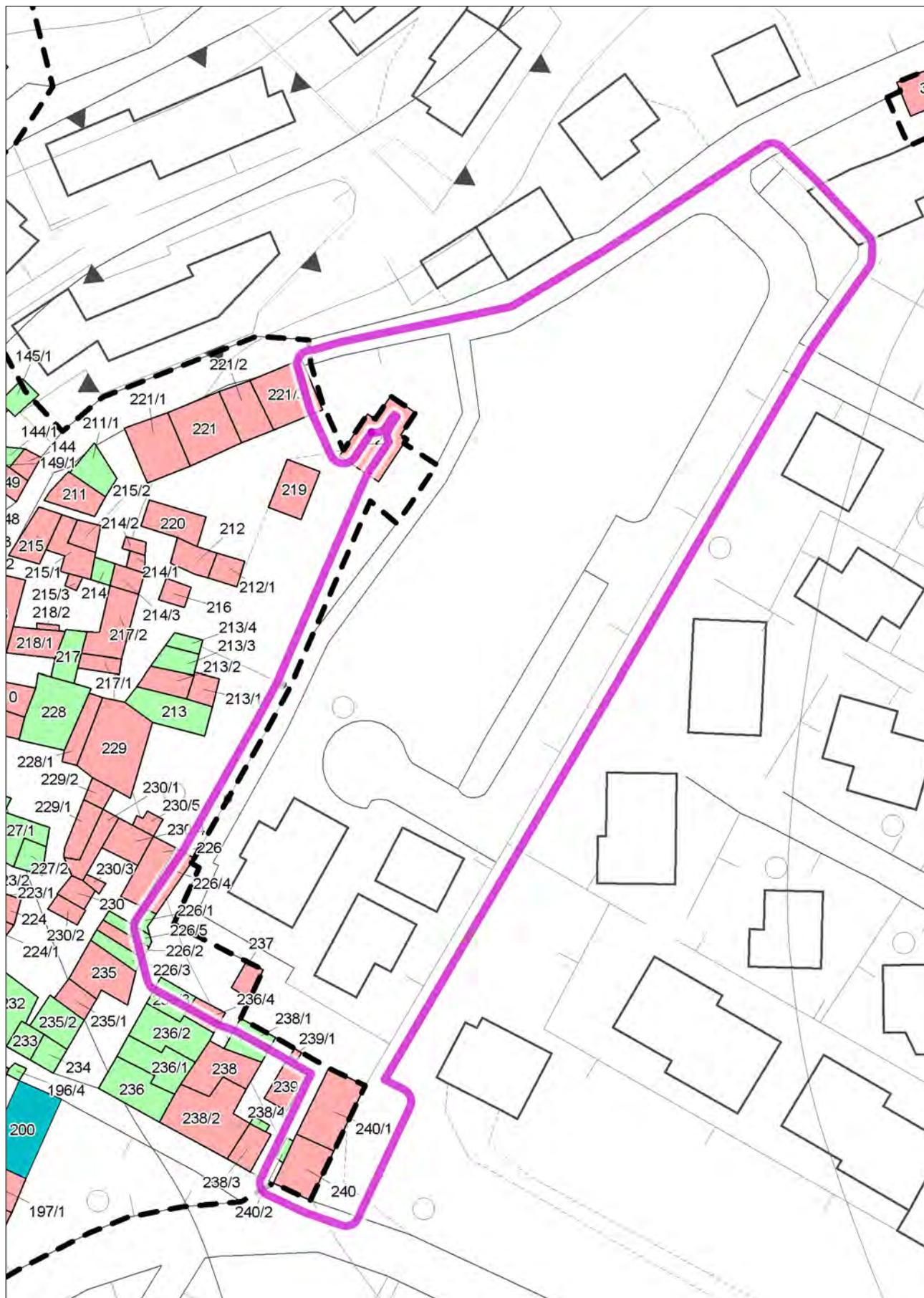
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



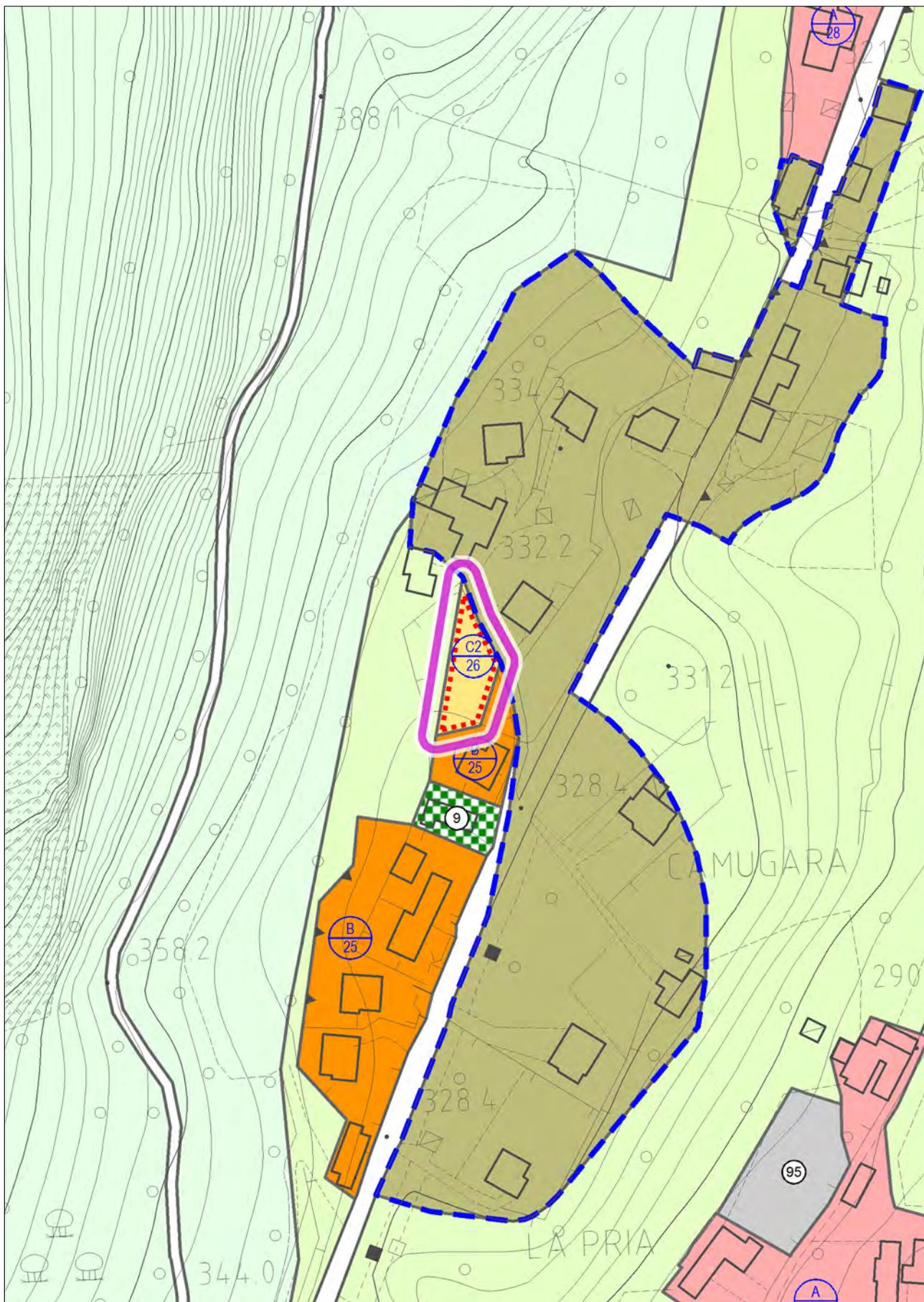
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



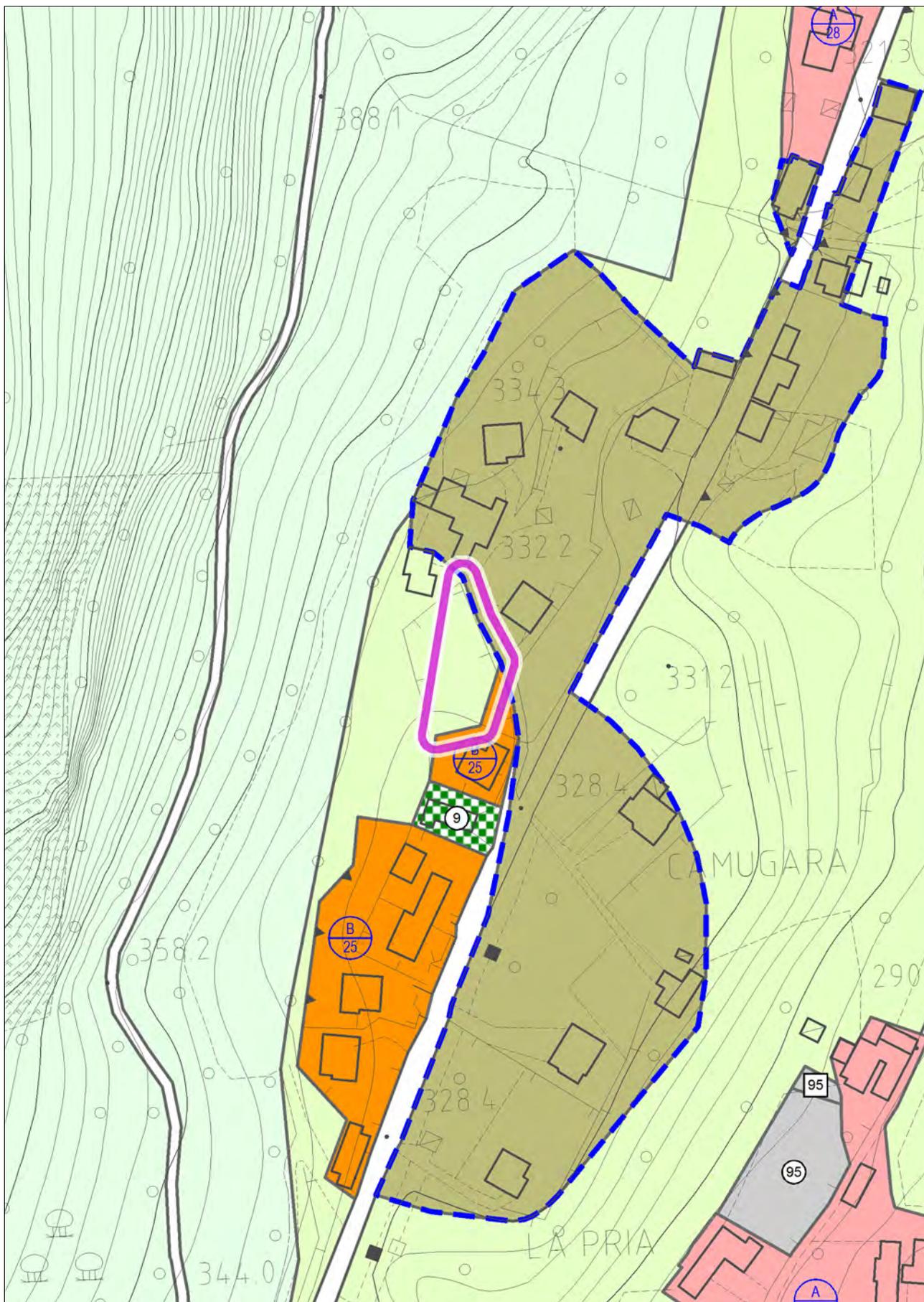
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



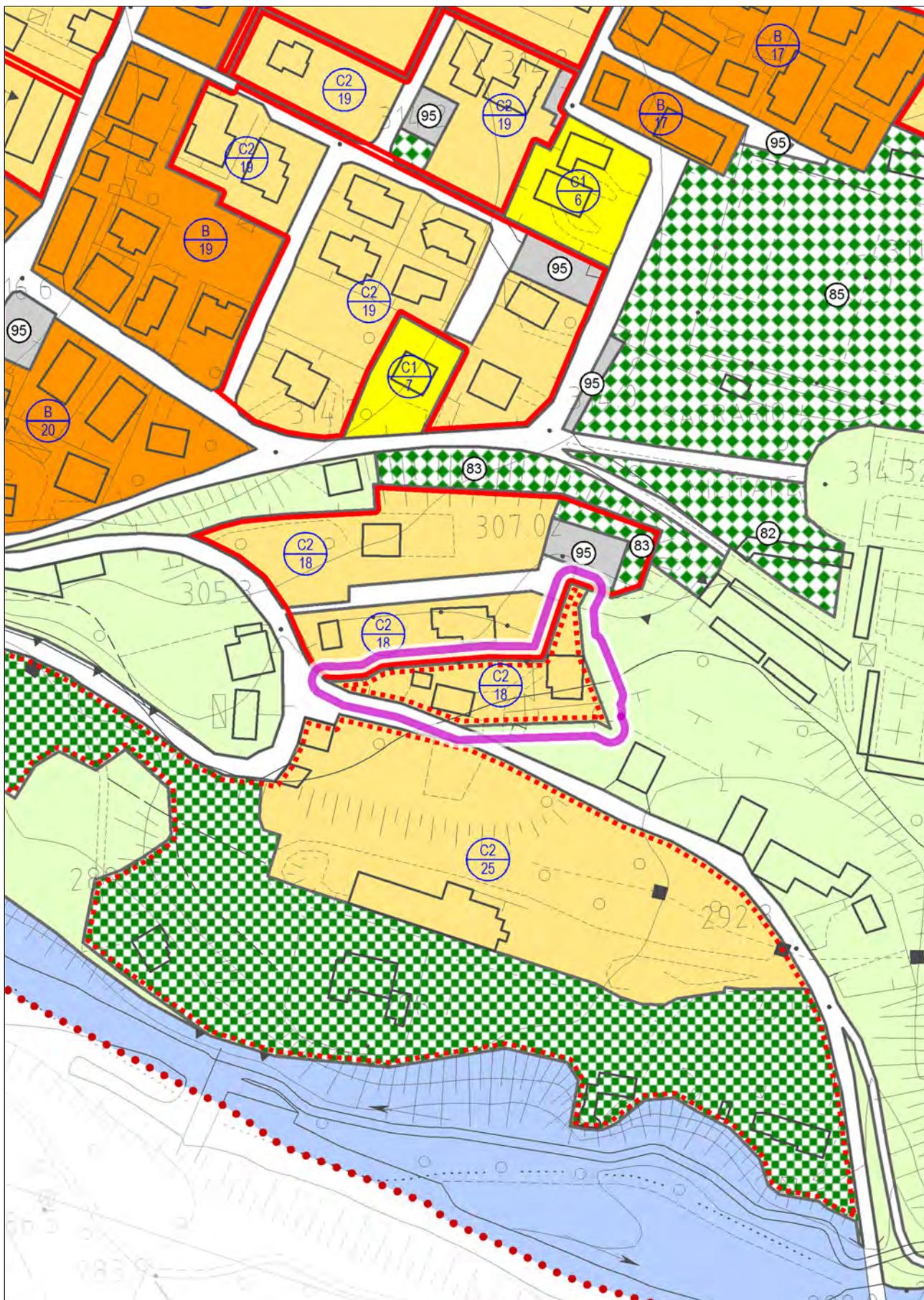
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



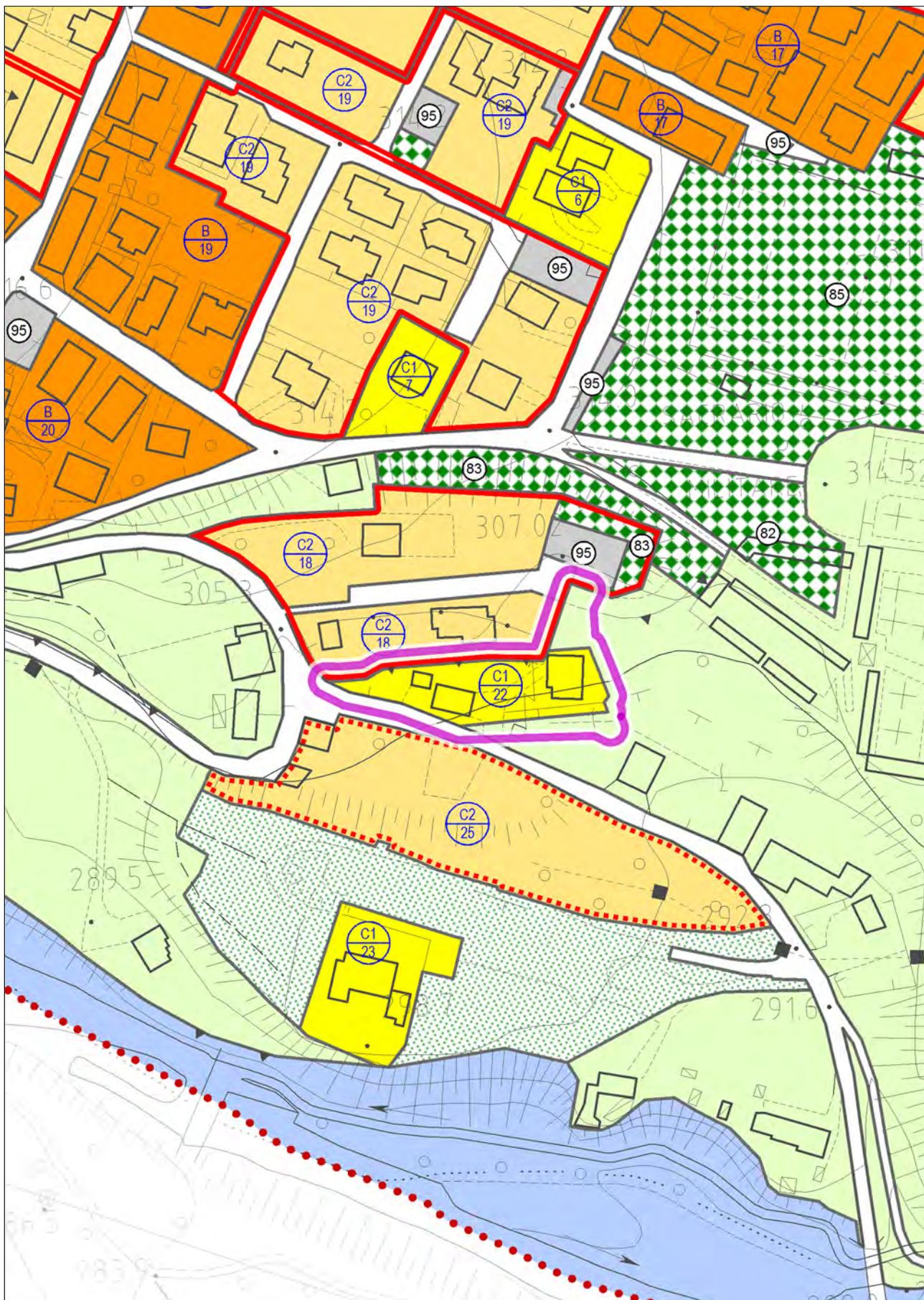
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



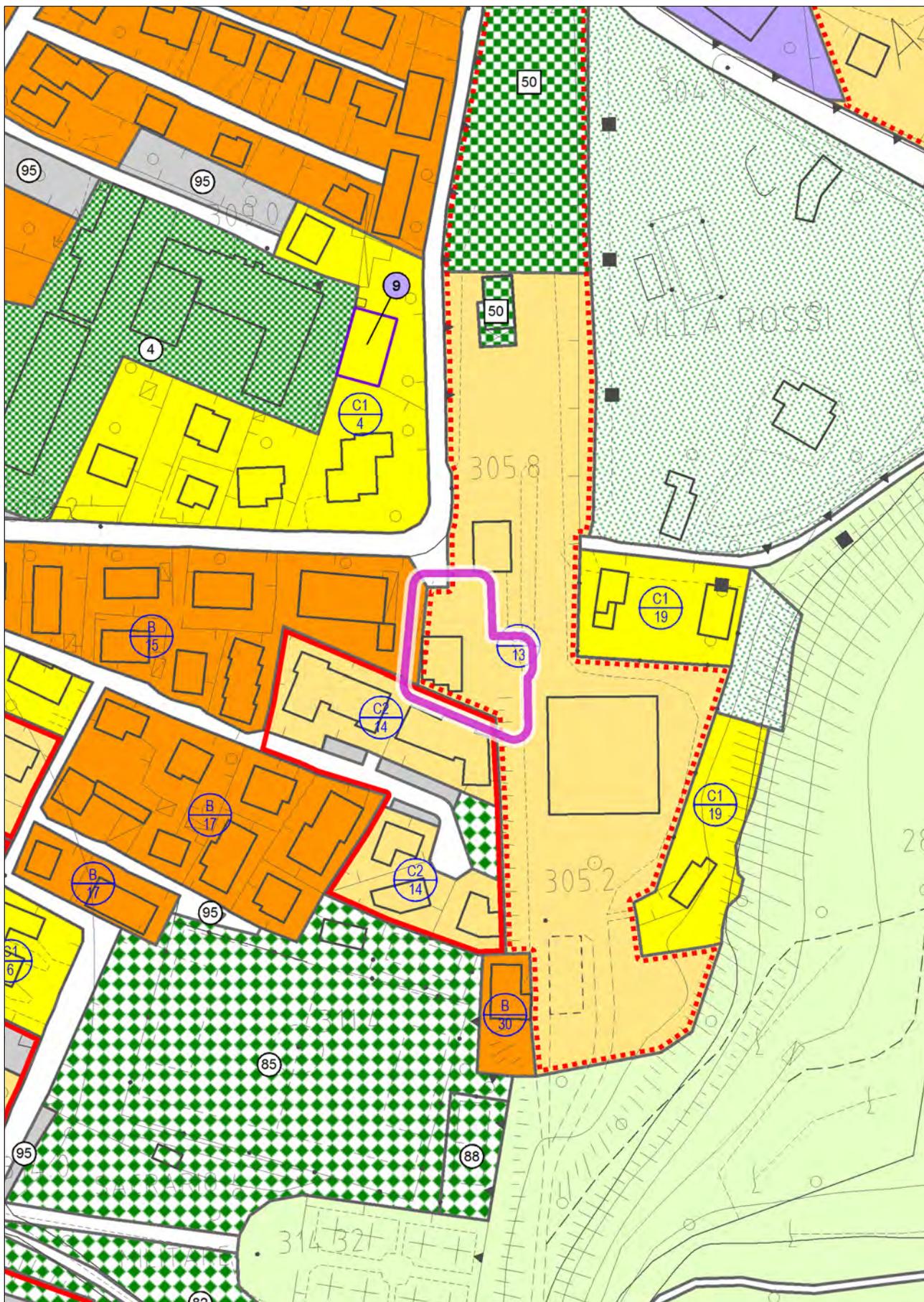
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



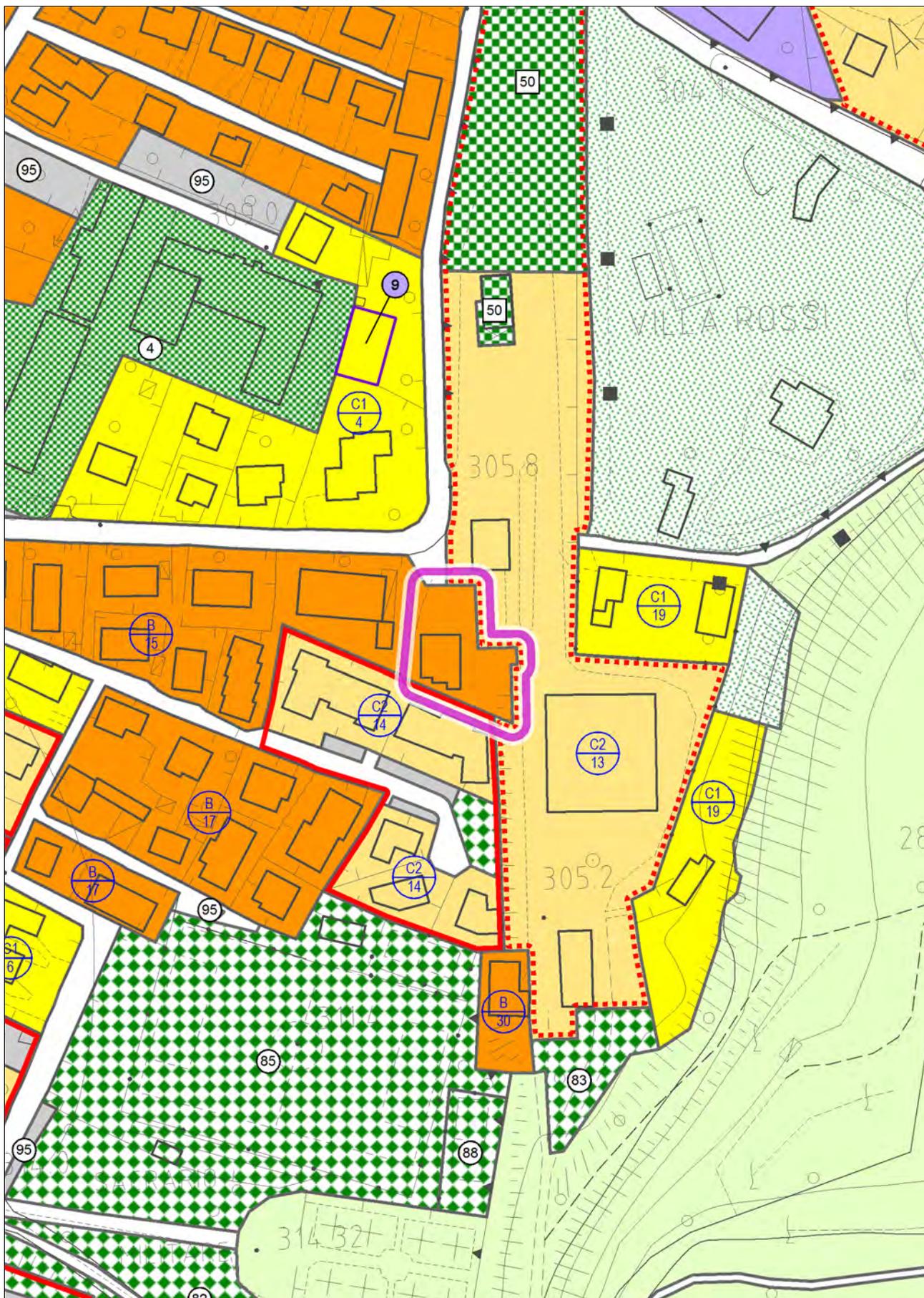
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



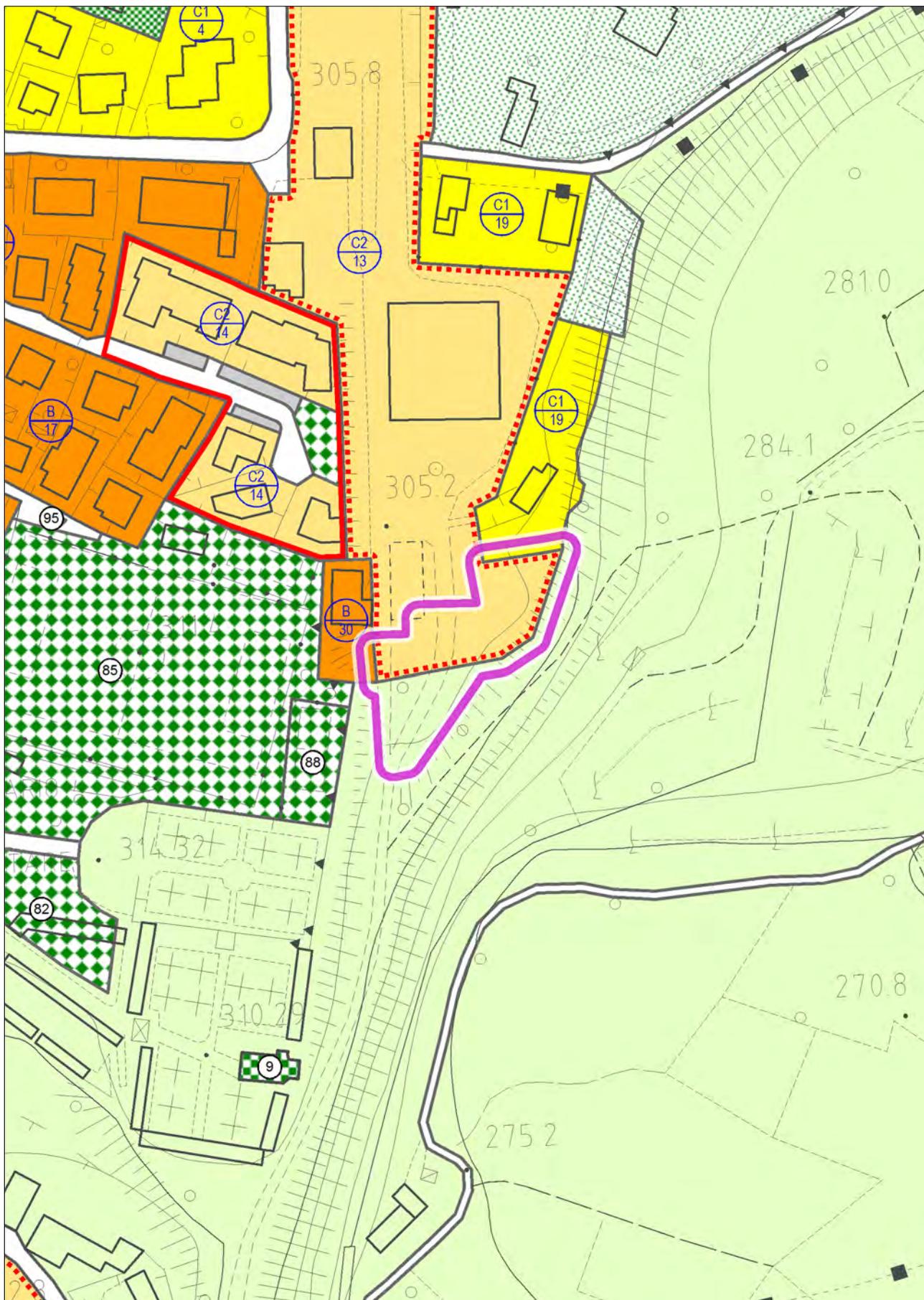
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



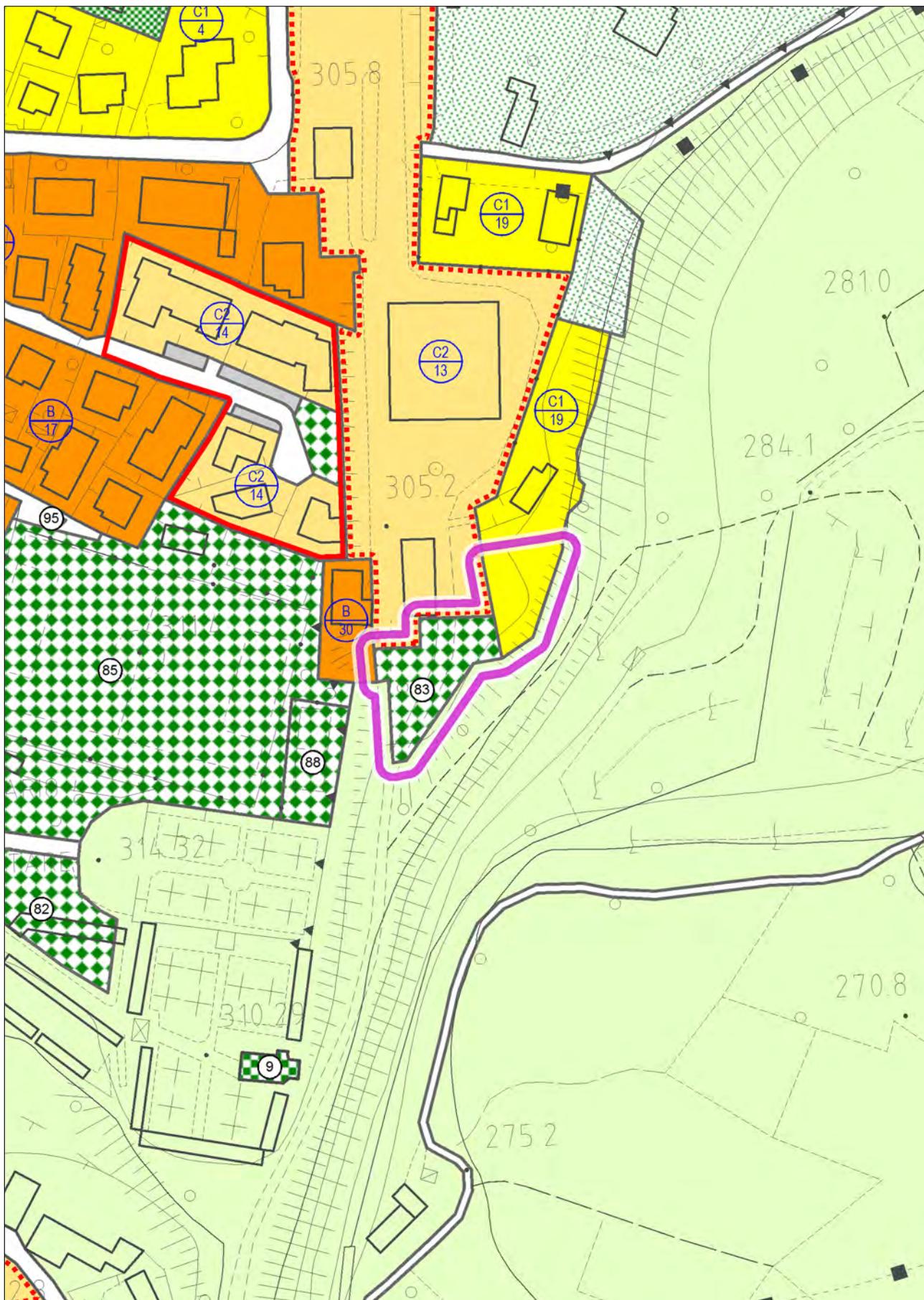
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



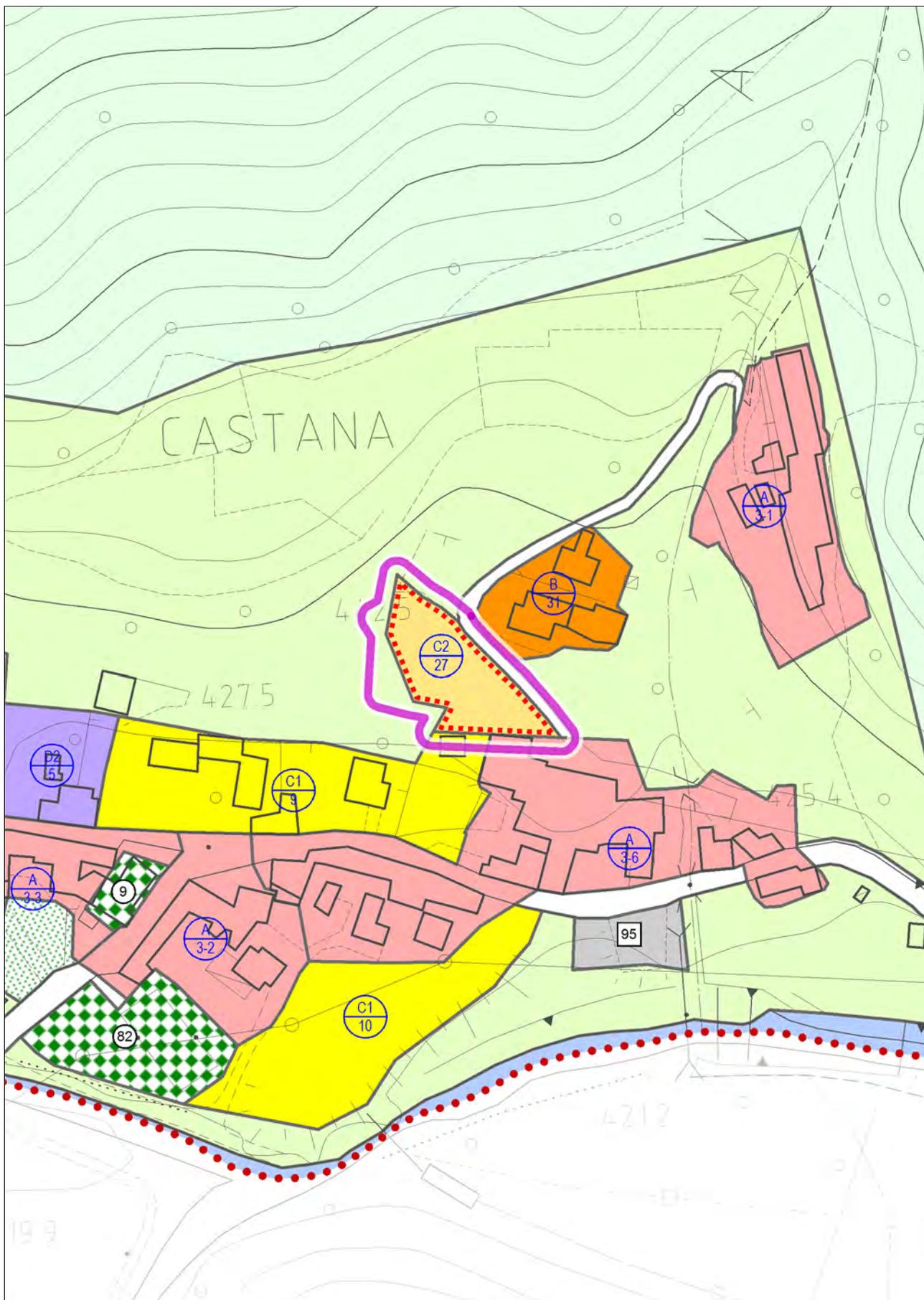
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



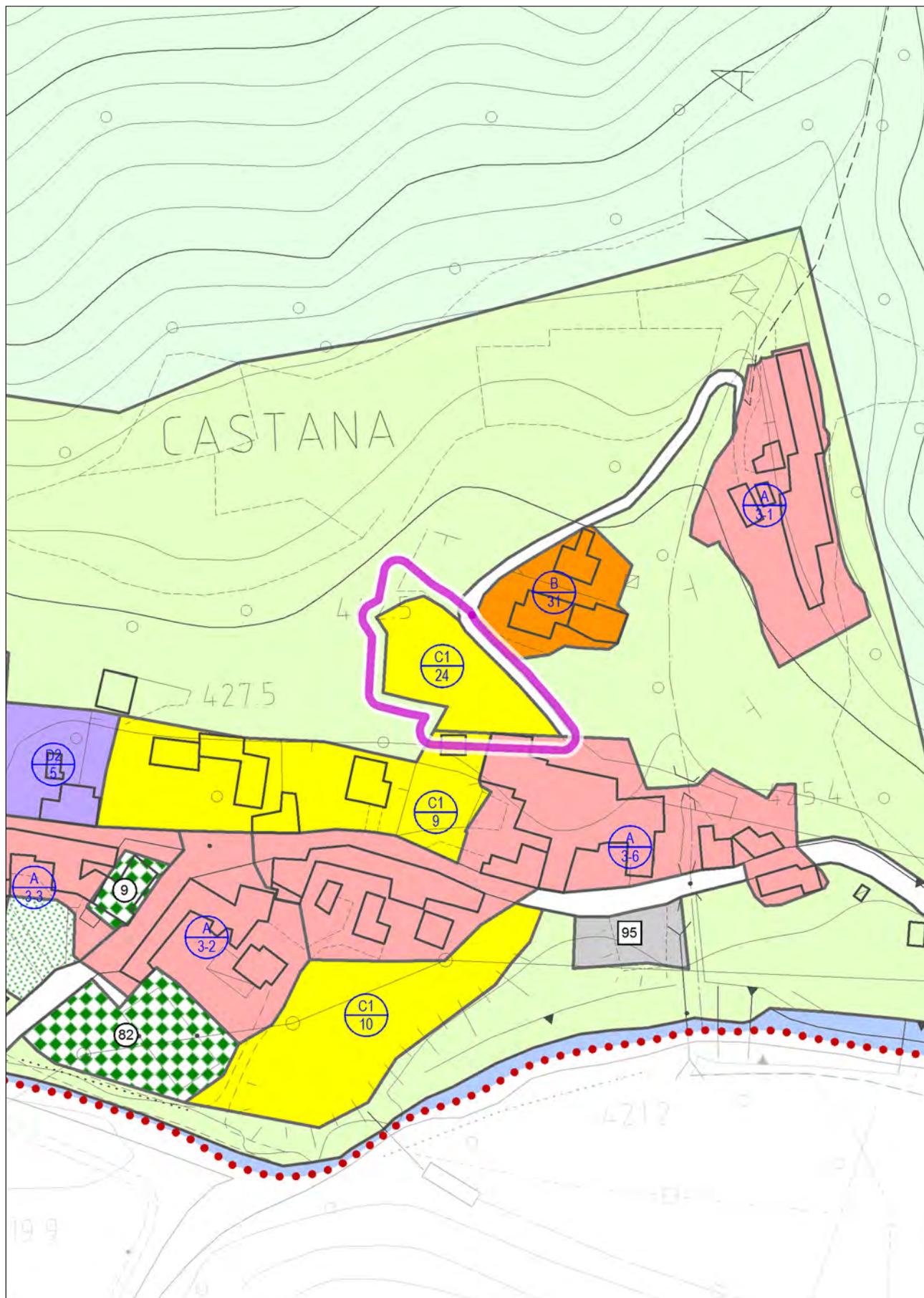
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



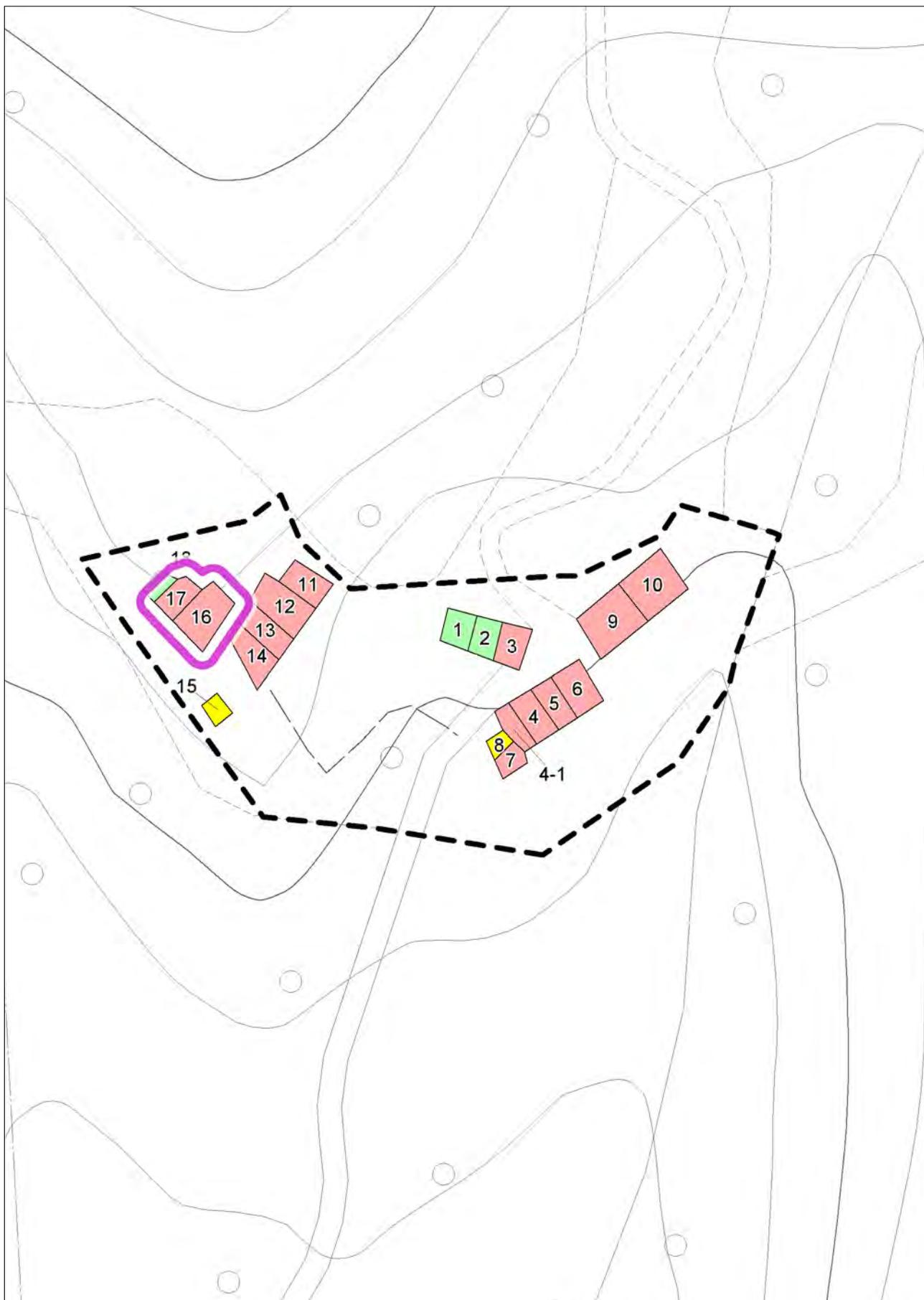
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



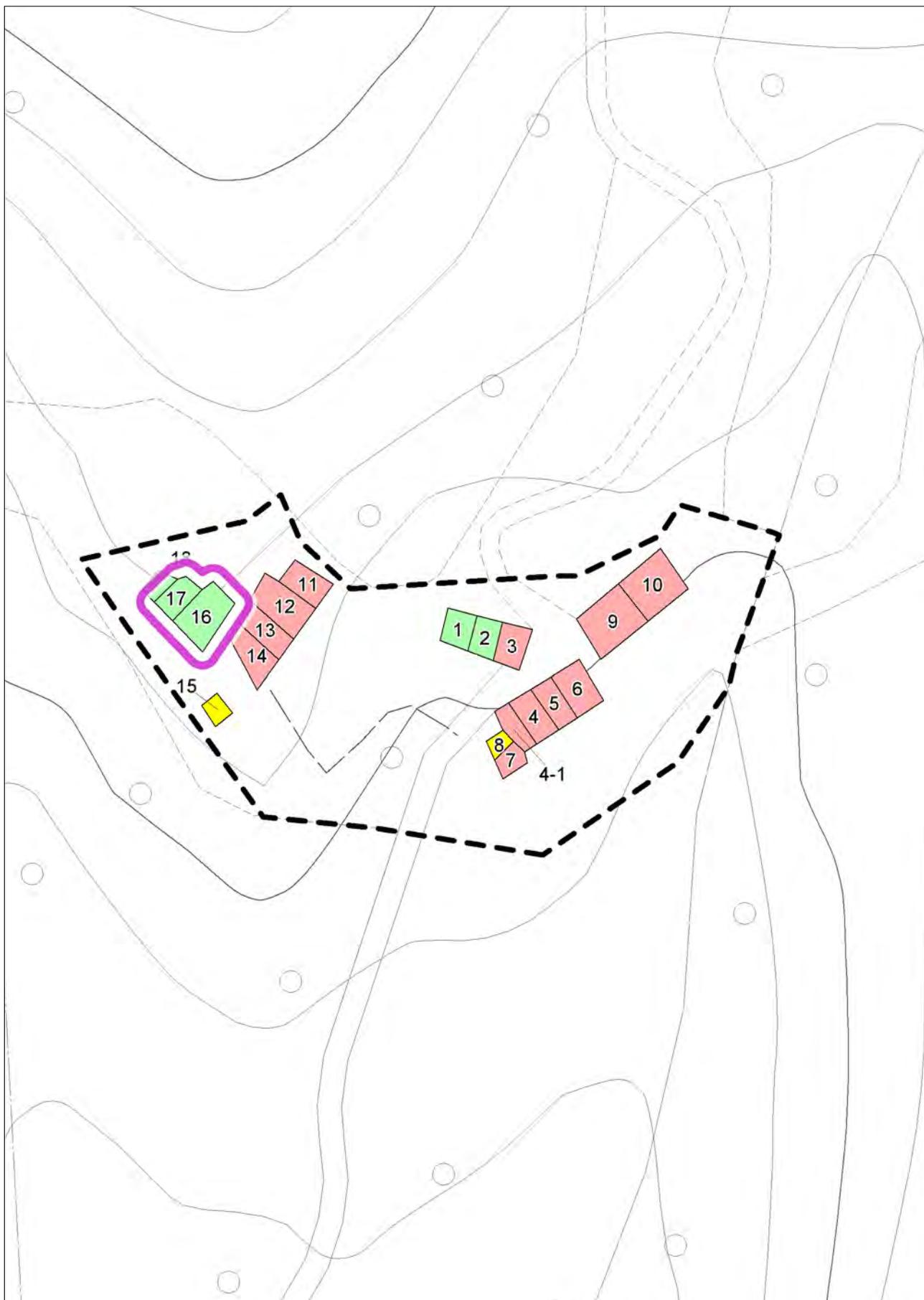
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



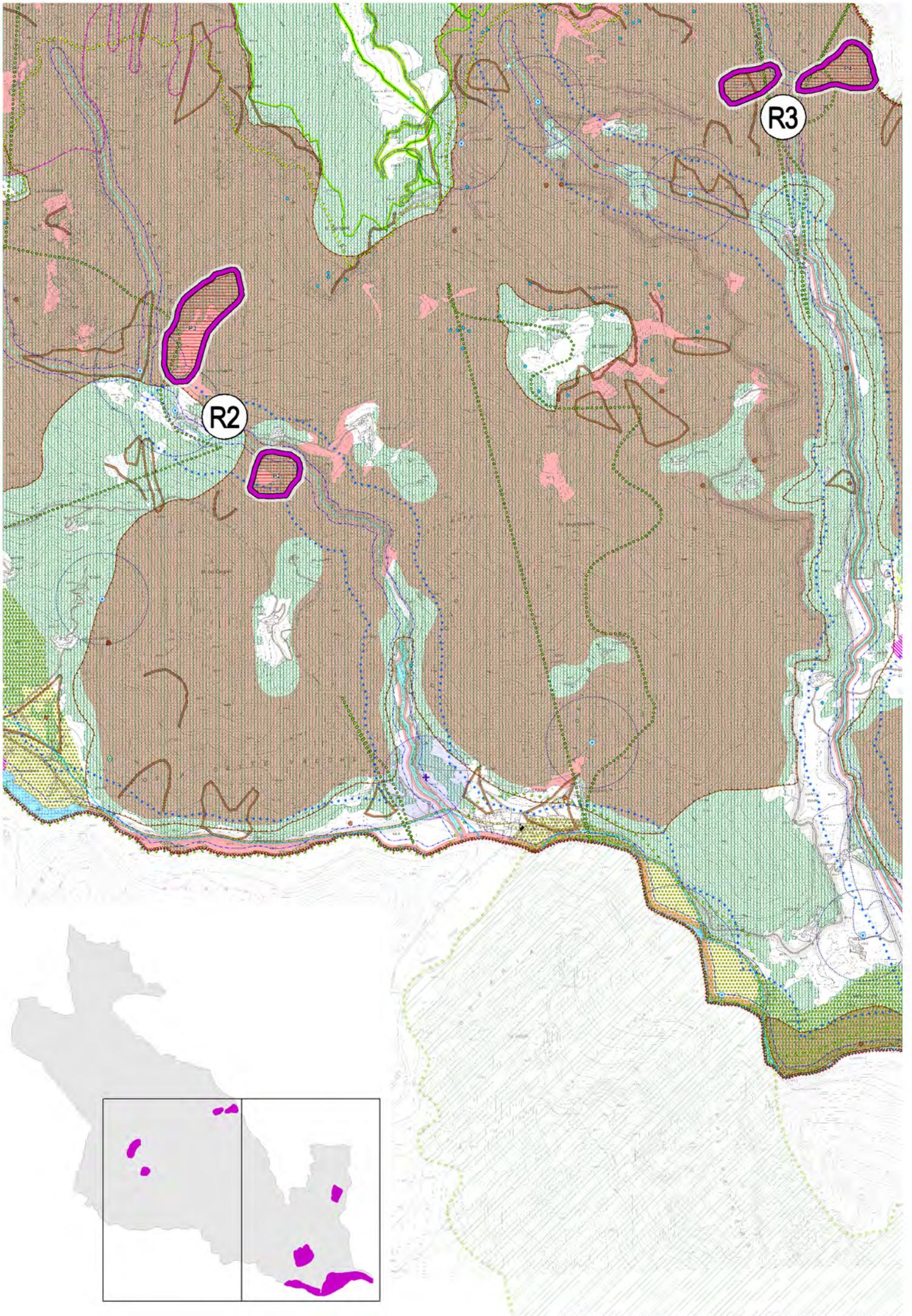
con evidenza dell'ambito della variazione proposta

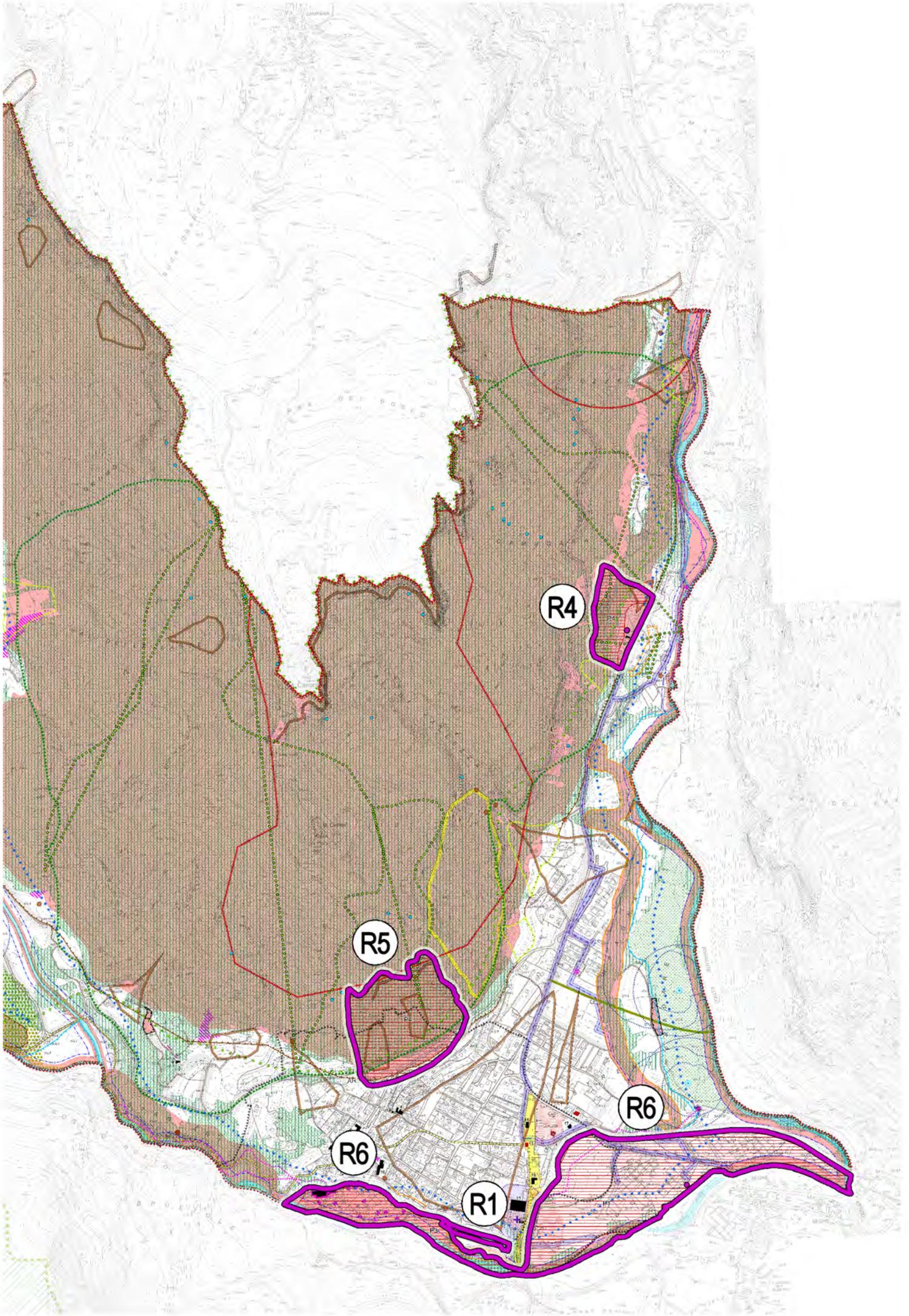


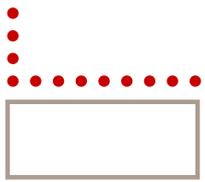
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



con evidenza dell'ambito della variazione proposta



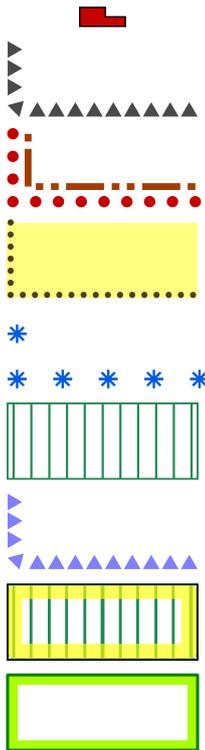




Confine comunale

Perimetro zone classificate nella tavola 1a

Vincoli



Vincolo monumentale D. Lgs. 42/2004 (*Ex stazione ferroviaria - Villa Rossi - Villino delle Rose*)

Vincolo idrogeologico-forestale (R.D.L. n. 3267/1923)

Vincolo sismico - Zona 3
O.P.C.M. 3274/2003 - D.G.R.V. 67/2003; O.P.C.M. 3519/2006 - D.G.R.V. 71/2008

Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 (art. 136)
Aree di notevole interesse pubblico (*Antica ferrovia Piovene Rocchette - Arsiero*)

Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 (art. 142, comma 1, lett. c)
Corsi d'acqua (*Torrente Astico, Torrente Posina, Rio Freddo, Rio Tovo*)

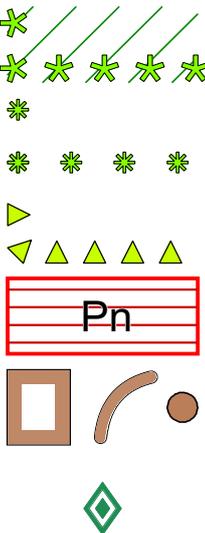
Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 (art. 142, comma 1, lett. g)
Aree boscate

Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004
Ambiti montani per la parte eccedente 1600 m.s.l.m.

Vincolo di Destinazione Forestale
(ambiti sottoposti a protezione ai sensi dell'art.16 della L.R. 52/78)

Vincolo di Destinazione Agro-Silvo-Pastorale - Usi Civici

Pianificazione di livello superiore



Ambiti per l'istituzione di Parchi e riserve naturali regionali-
SIC "*Monti Lessini - Pasubio - Piccole Dolomiti Vicentine*"

Ambiti naturalistici di livello regionale

Piano di Area Altopiano di Tonezza-Fiorentini approvato con DGRV n. 192 del 29.03.2009

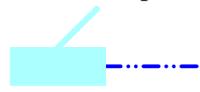
Aree a pericolosità Idraulica e Idrogeologica in riferimento al
P.A.I. bacino Brenta - Bacchiglione - Pericolosità Geologica

P1 - Area a moderata pericolosità
P2 - Area a media pericolosità
P3 - Area ad elevata pericolosità
P4 - Area a pericolosità molto elevata

Zone di attenzione geologica P.A.I. bacino Brenta - Bacchiglione

Terrazzamenti

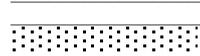
Fasce di rispetto



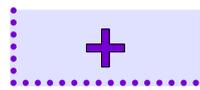
Idrografia/Fasce di rispetto



Pozzi di Prelievo per uso idropotabile, idrotermale e idroproduttivo/Fasce di rispetto



Viabilità/Fasce di rispetto



Cimiteri/Fasce di rispetto



Impianti di comunicazione

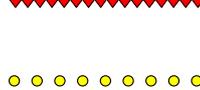


Gasdotti/Servitù

Altri elementi



Zone intervento della grande guerra



Percorsi ciclabili esistenti e di progetto



Aree boscate percorse da incendio

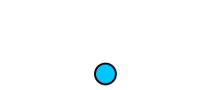


Ambito piano neve

Invarianti



Invarianti di natura paesaggistica
Sentieri CAI



Invarianti di natura paesaggistica
Grotte



Invarianti di natura storico-monumentale
Ambiti e contesti figurativi di edifici storico-monumentali



Invarianti di natura storico-monumentale
Centrali idroelettriche



Invarianti di natura storico-monumentale
Canalizzazioni centrali idroelettriche



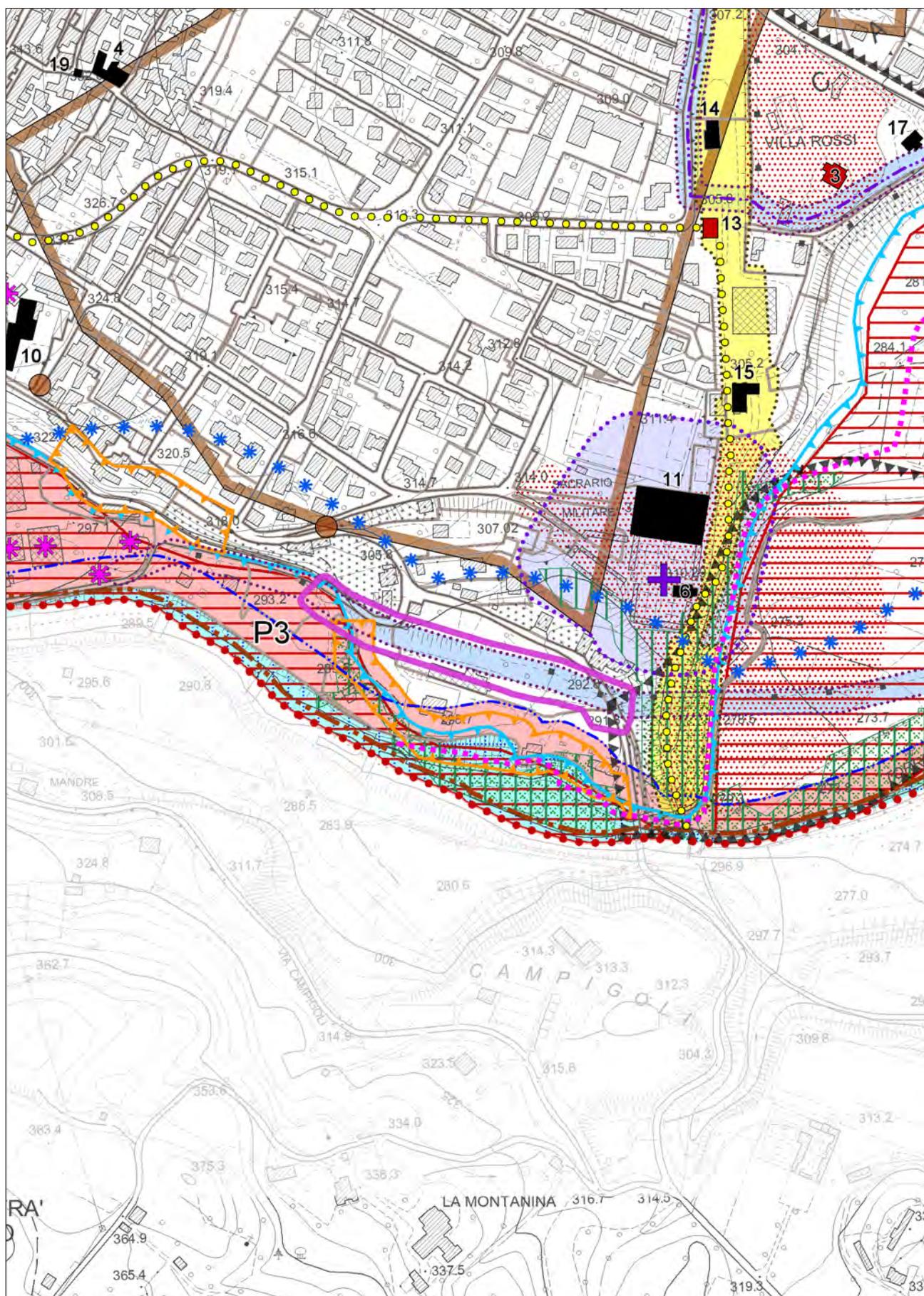
Invarianti di natura storico-monumentale
Beni vincolati D.Lvo 42/2004 artt. 10 e 11

Fragilità

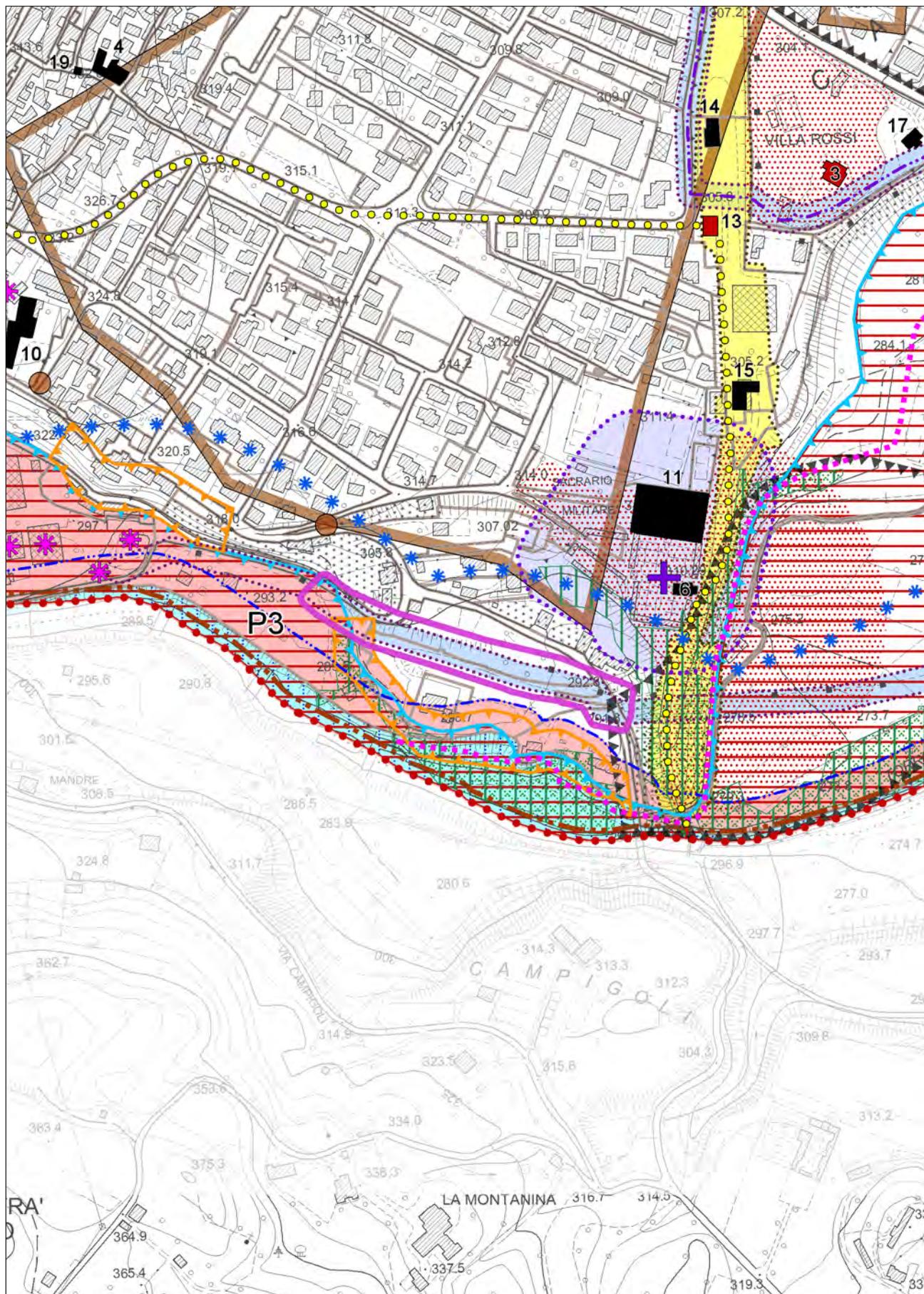
	Compatibilità geologica Area non idonea
	Aree soggette a dissesto idrogeologico Area soggetta a sprofondamento carsico
	Aree soggette a dissesto idrogeologico Area soggetta a debris-flow
	Aree soggette a dissesto idrogeologico Area soggetta ad erosione
	Aree soggette a dissesto idrogeologico Area esondabile o a ristagno idrico
	Aree soggette a dissesto idrogeologico Area soggetta a caduta massi
	Aree soggette a dissesto idrogeologico Area soggetta a valanghe
	Aree soggette a dissesto idrogeologico Area di cava e discarica

Valori e tutele

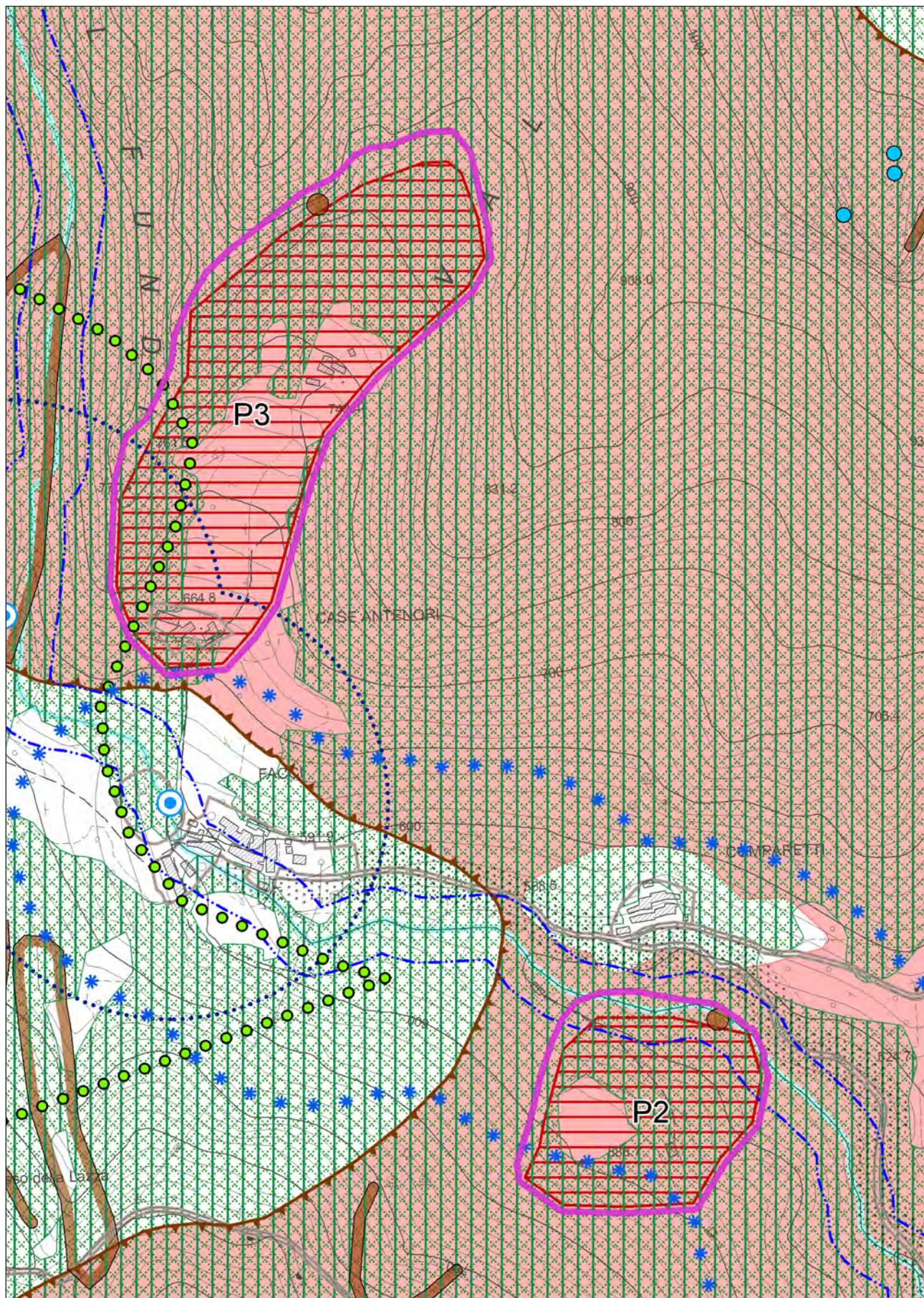
	Malghe e rifugi
	Edifici di archeologia industriale
	Valori di natura ambientale e paesaggistica Area di connessione naturalistica (PTRC art. 38)
	Valori di natura ambientale e paesaggistica Corridoi (PTRC Art. 38)
	Valori di natura ambientale e paesaggistica Corridoio ecologico principale
	Valori di natura ambientale e paesaggistica Corridoio ecologico di connessione con il territorio aperto
	Valori di natura ambientale e paesaggistica Isola ad elevata naturalità



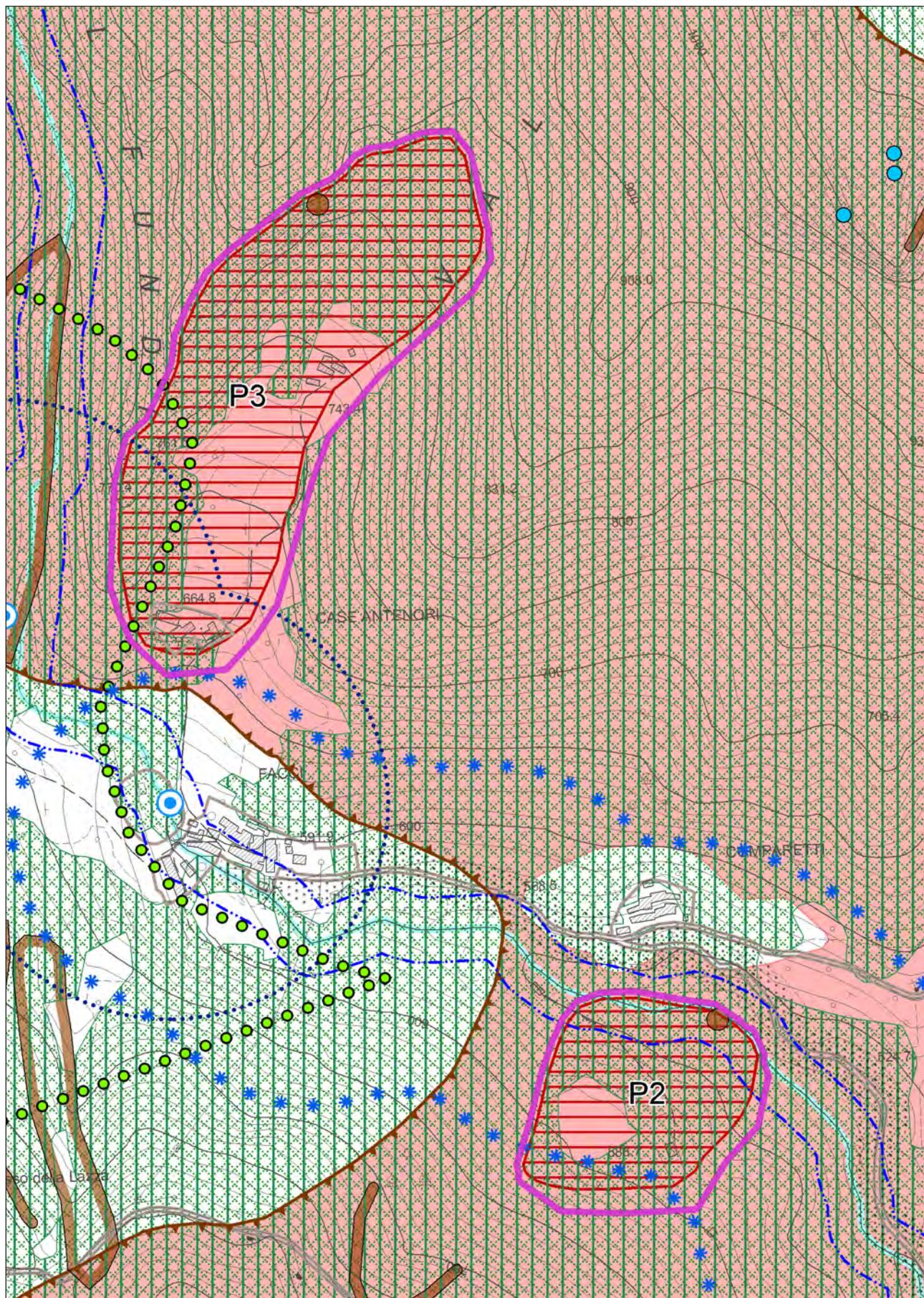
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



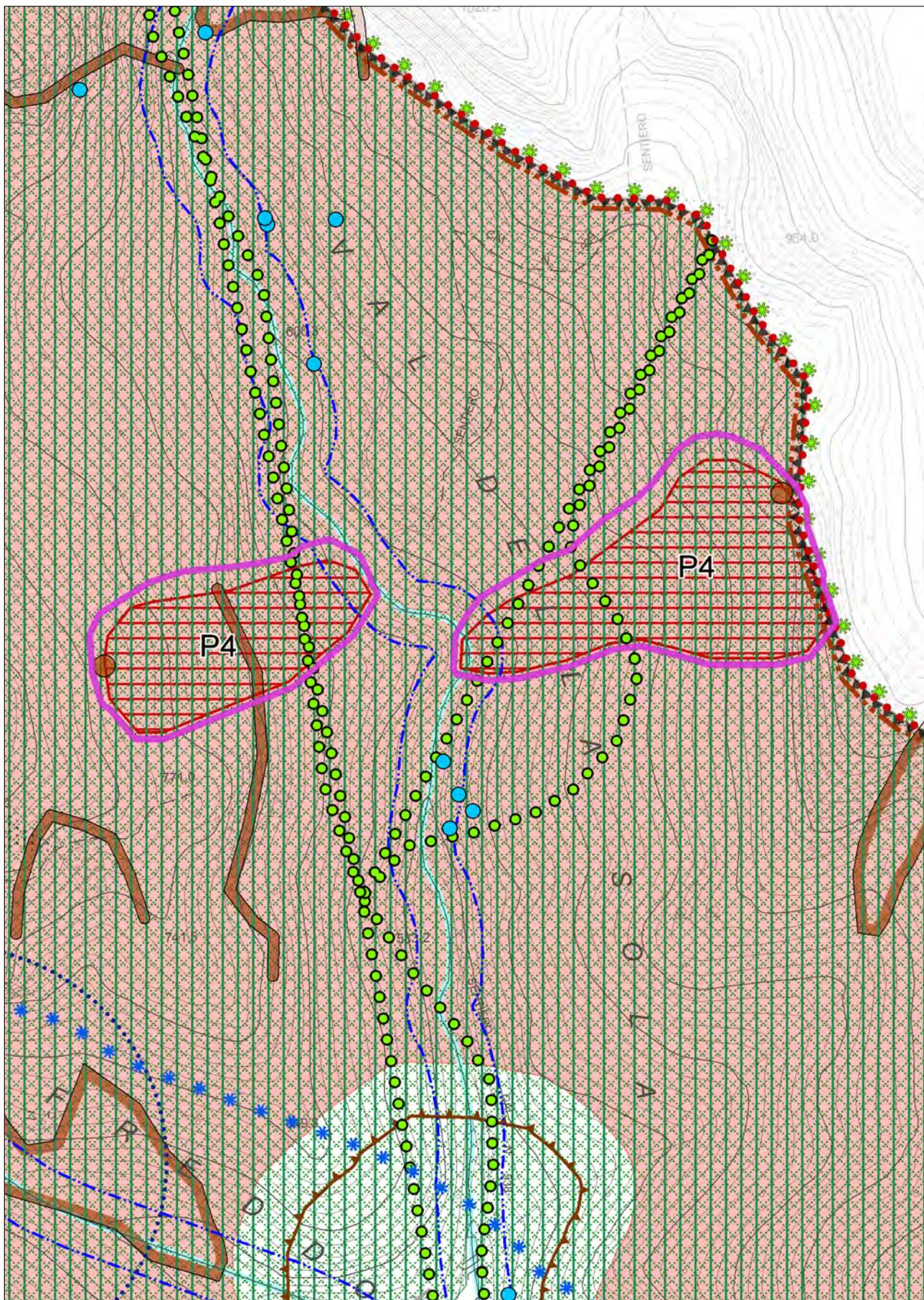
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



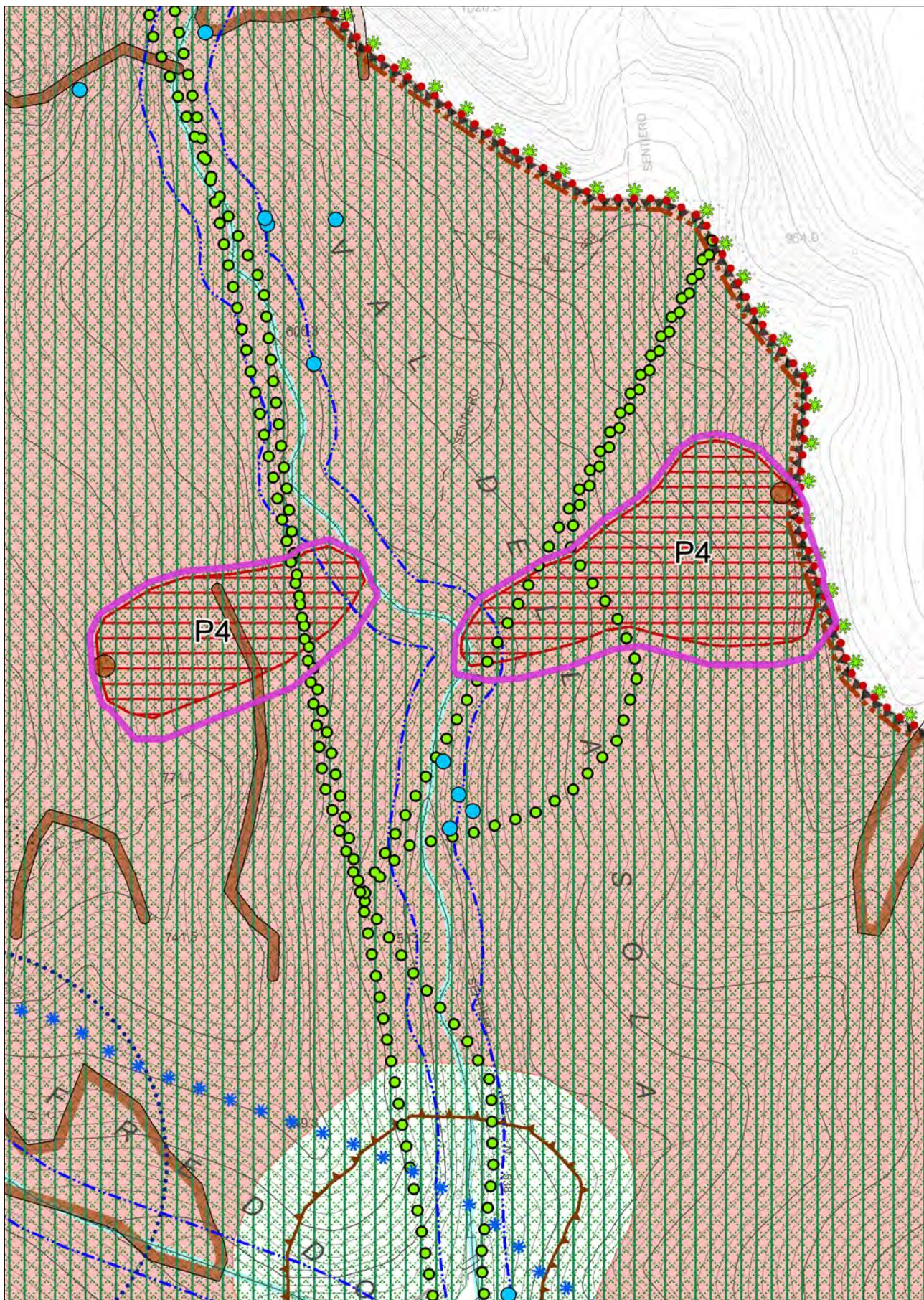
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



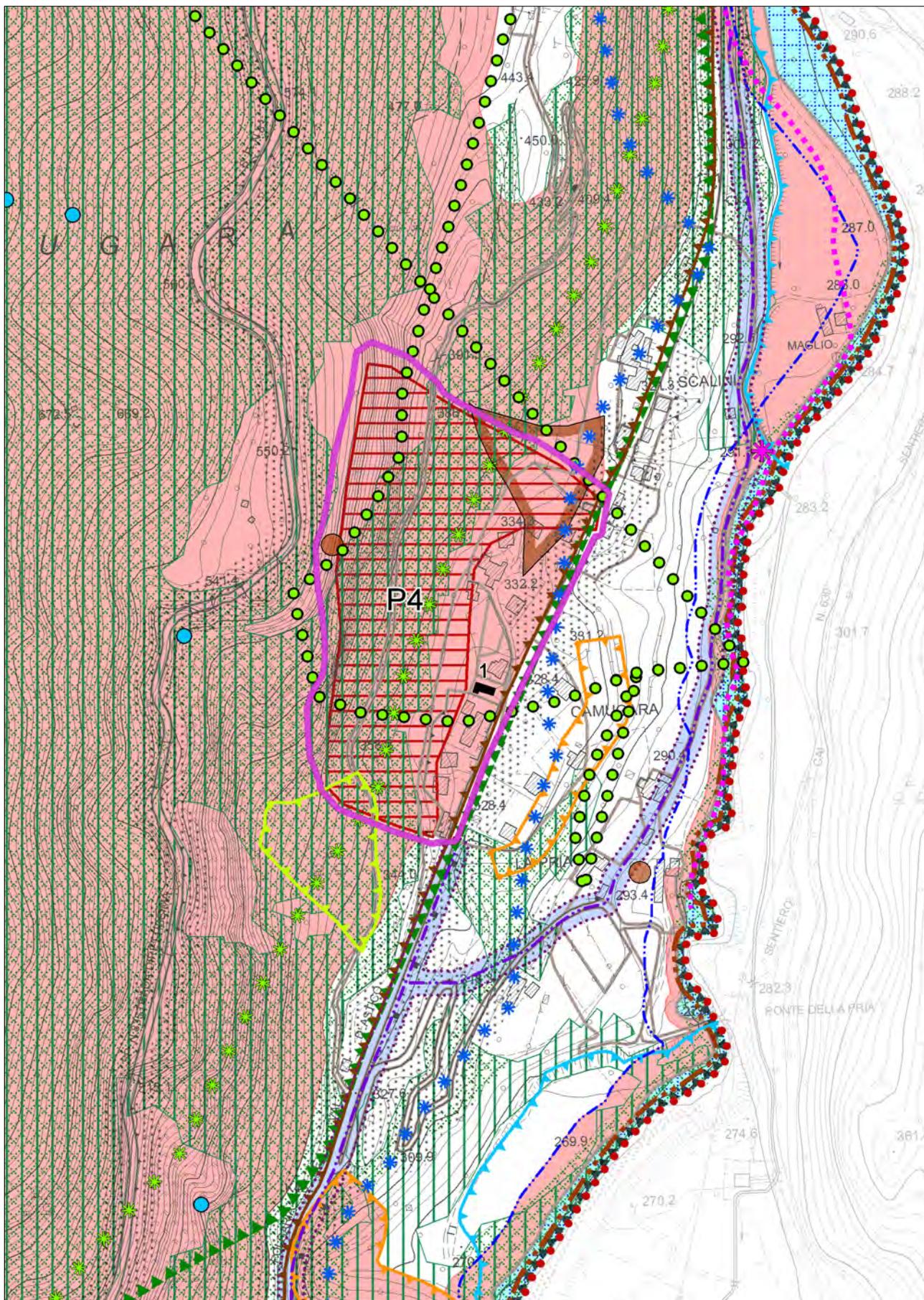
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



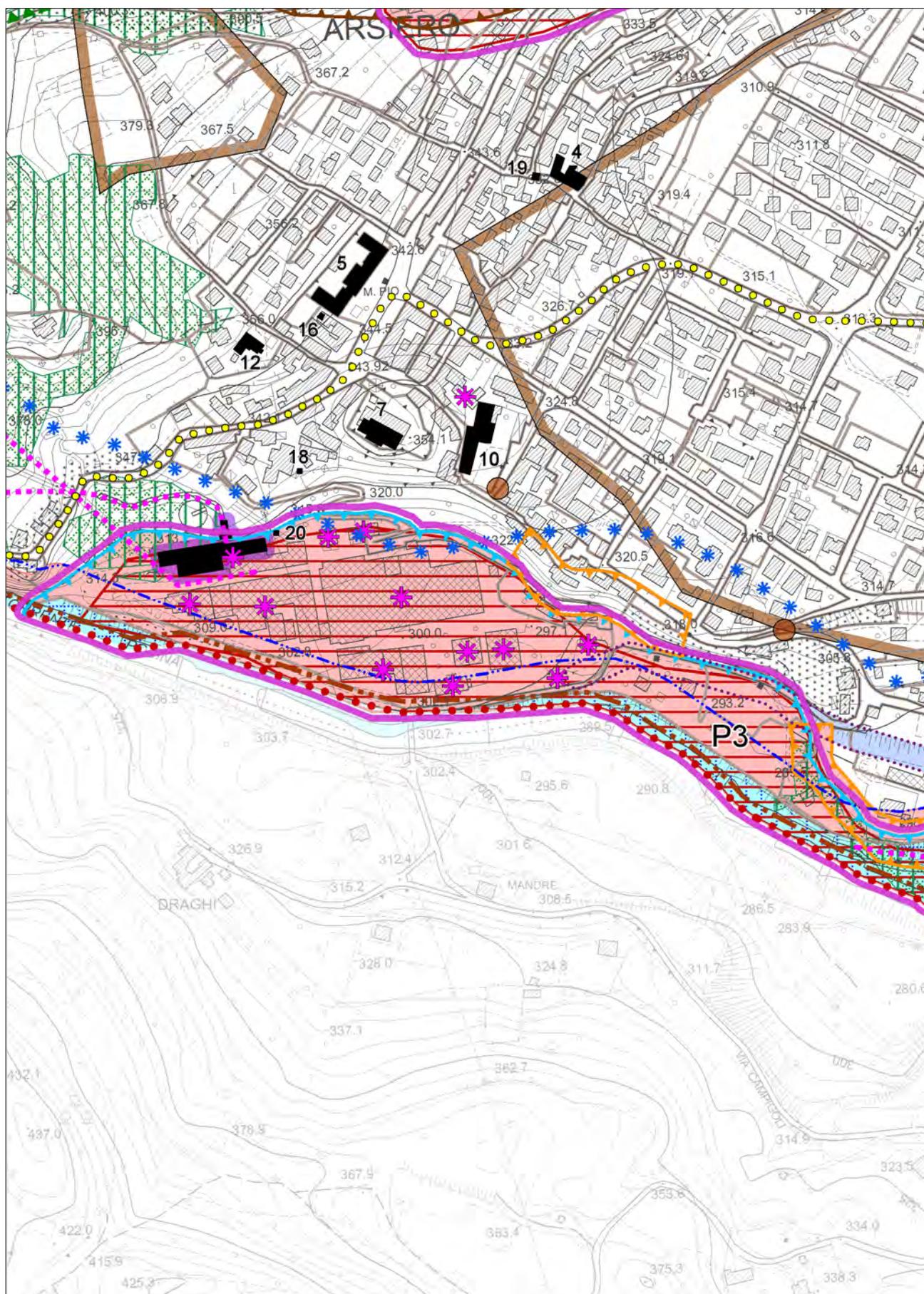
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



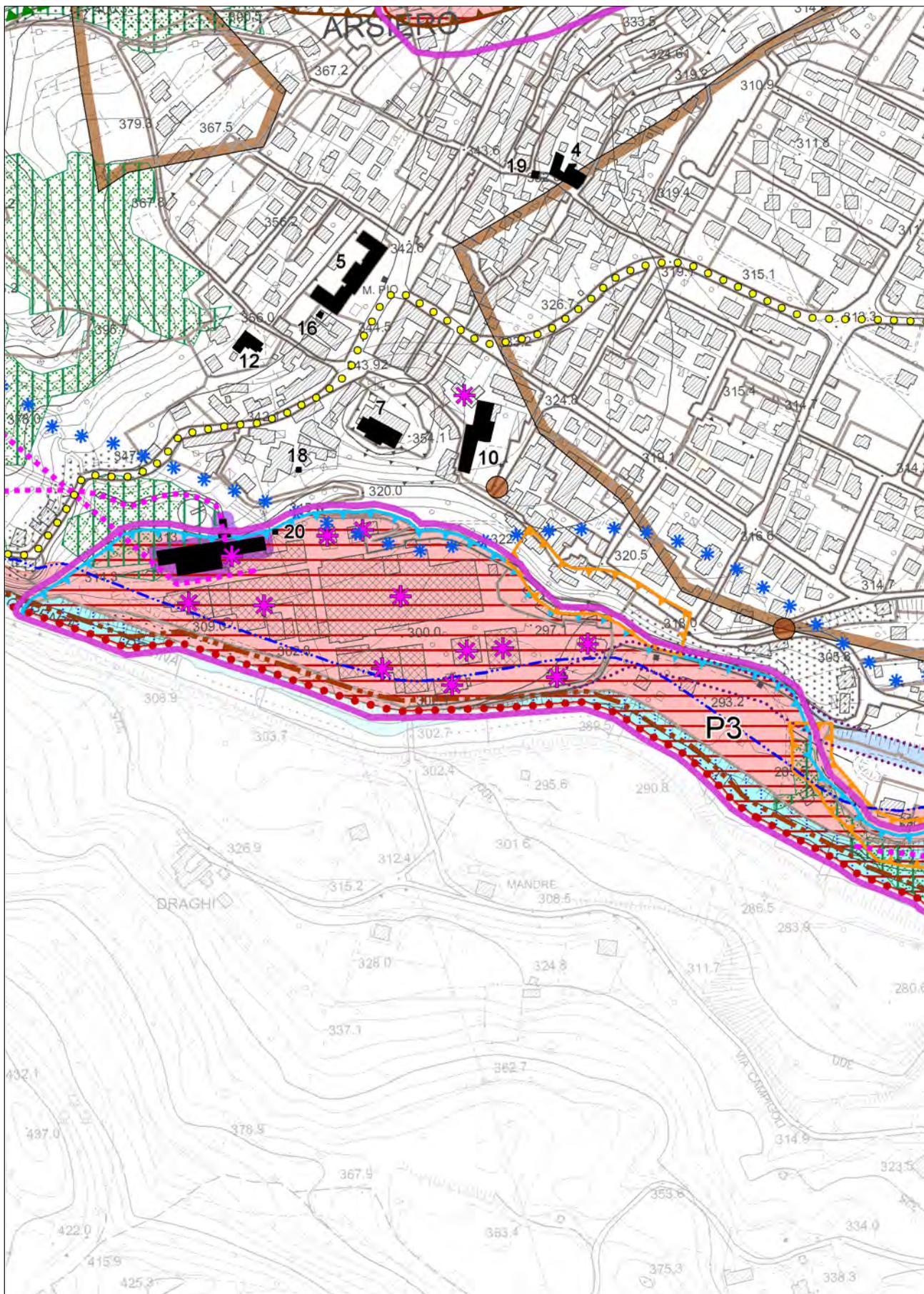
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



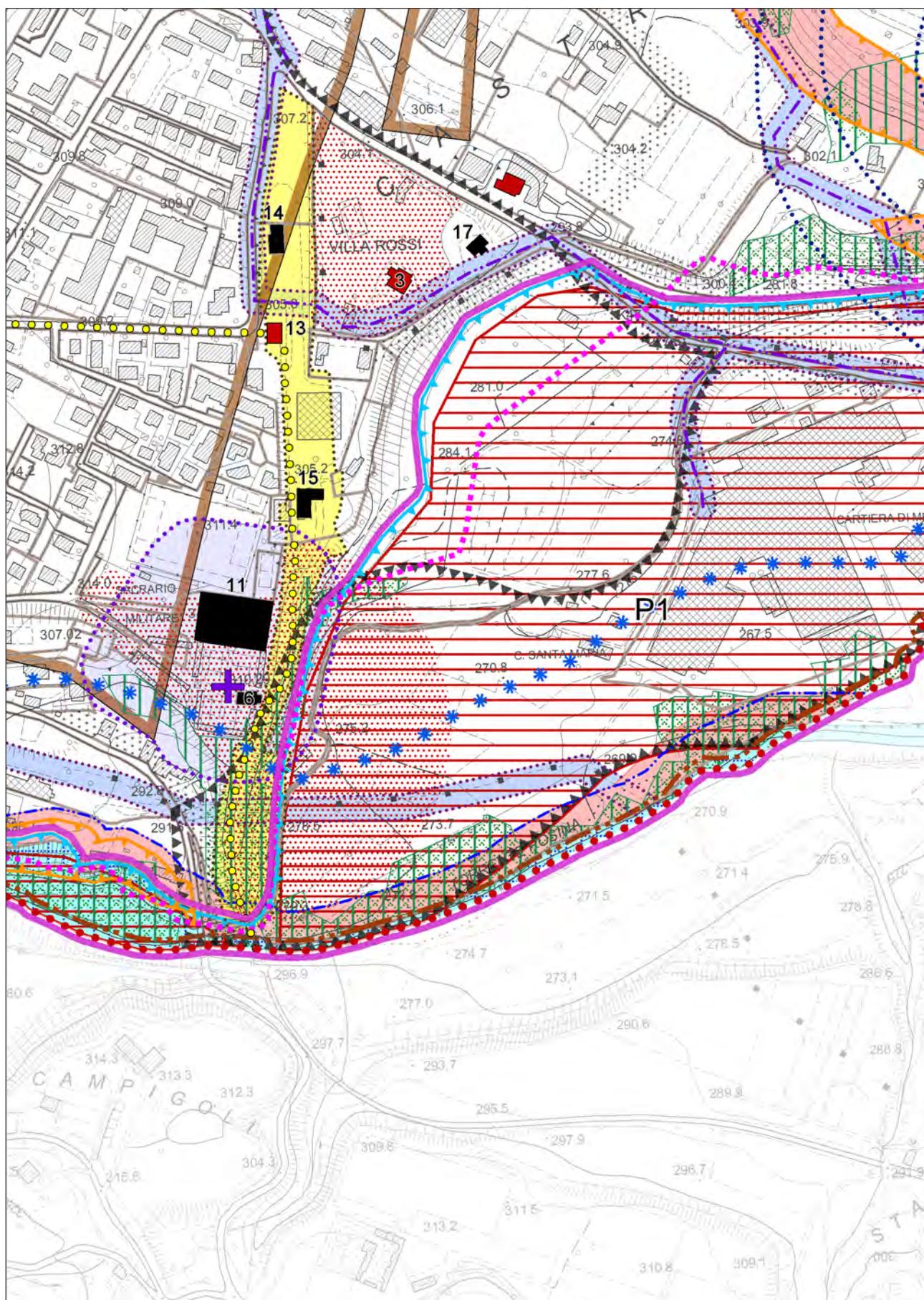
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



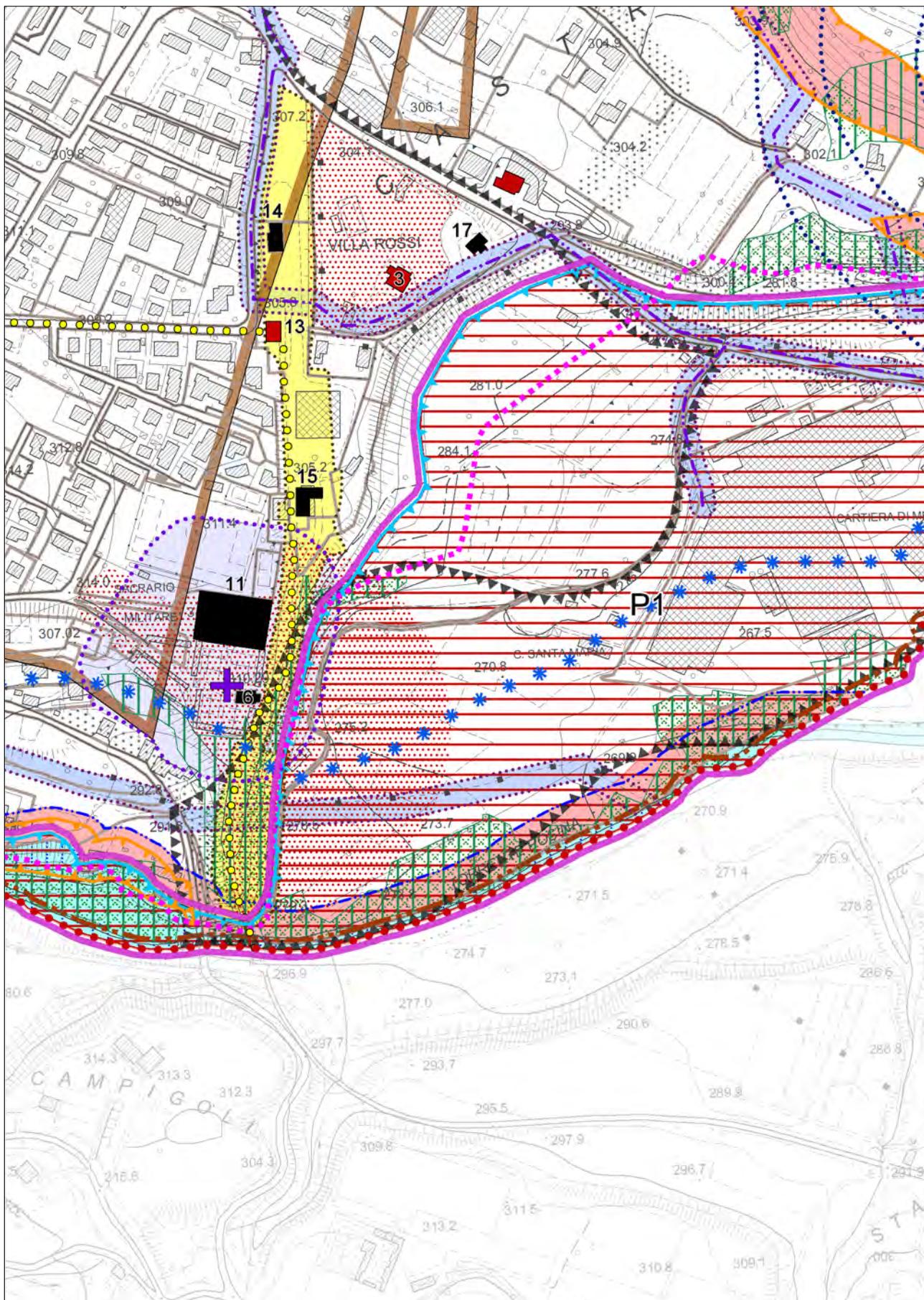
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



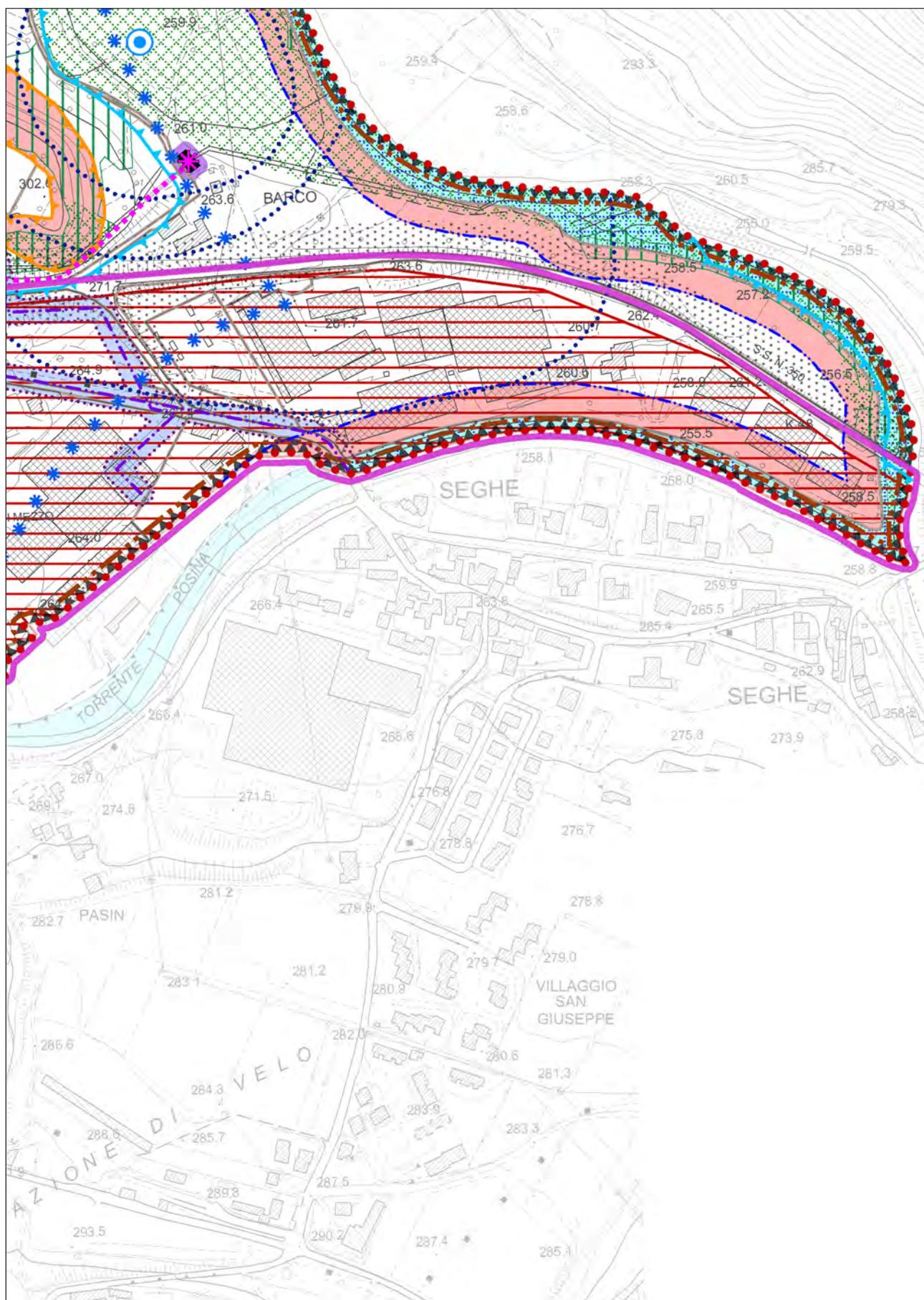
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



con evidenza dell'ambito della variazione proposta



con evidenza dell'ambito della variazione proposta



con evidenza dell'ambito della variazione proposta

INDICE

<u>TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE</u>	4
ART. 2 - ELABORATI DI PROGETTO DEL PIANO INTERVENTI	4
<u>TITOLO SECONDO - ATTUAZIONE DEL PIANO</u>	5
ART. 5 - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO	5
<u>TITOLO TERZO – ZONIZZAZIONE</u>	7
ART. 17 - Z.T.O. DI TIPO "C1": RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	7
ART. 18 - Z.T.O. DI TIPO "C2": RESIDENZIALI DI ESPANSIONE DEI CENTRI	9
ART. 20 - Z.T.O. DI TIPO "D1" DI ESPANSIONE	12
ART. 21 - Z.T.O. DI TIPO "D2" DI COMPLETAMENTO	14
ART. 22 - Z.T.O. DI TIPO "D2" DI ESPANSIONE	15
ART. 28 - EDIFICABILITA' NELLE ZONE AGRICOLE	16
ART. 31 - EDIFICAZIONE DIFFUSA	18

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

[...]

Art. 2 - ELABORATI DI PROGETTO DEL PIANO INTERVENTI

Il PI, redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore e secondo i contenuti di cui all'art.17 della LR. 11/04, è formato dai seguenti elaborati:

- 1a.1/2/3 - Tavole "Zonizzazione - Intero territorio comunale" scala 1:5.000;
- 1b.1/2/3 - Tavole "Vincoli" scala 1:5.000;
- 2 - Tavola "Zonizzazione - Zone Significative" - scala 1:2.000;
- 3 - "Centro Storico" - scala 1:1.000;
- 4 - Fascicolo "Schede - Contrade";
- 5 - Fascicolo "Attività produttive fuori zona";
- 6 - Fascicolo "Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo";
- 7 - Fascicolo "Norme Tecniche";
- 8 - Fascicolo "Prontuario";
- 9 - Fascicolo "Valutazione di Compatibilità Idraulica - Relazione e Schede"
- 10 - Fascicolo "Relazione illustrativa";
- ~~• 11-1/2/3 - Tavola "Localizzazione degli interventi sulla zona agricola computata a SAU soggetta al limite di trasformabilità calcolato nel P.A.T." scala 1:5.000;~~
- 11 - Tavola "Consumo di suolo - localizzazione degli interventi riferiti agli AUC" - scala 1:10.000
- Elaborato AGR 01 - Relazione tecnico-agronomica
- Elaborato AGR 02 - Tavola cartografica delle Aziende agricole
- Elaborato AGR 03 - Elenco per ragione sociale e per foglio e mappale delle aziende agricole
- Elaborato AGR 04 - Dichiarazione di non necessità di avvio della procedura di V.Inc.A. - D.g.r.v. 3173/2006

Banca dati alfanumerica e vettoriale (Quadro Conoscitivo)

Qualora vi sia contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono gli elaborati a scala con denominatore minore.

Nel caso di discordanze tra norme e elaborati grafici prevalgono le prime.

Nel caso di discordanze tra norme generali e allegati prevalgono le norme generali.

In caso di contrasto tra norme diverse prevalgono quelle disciplinano i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità.

Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salva diversa specificazione, quelli esistenti alla data di adozione del PAT .

TITOLO SECONDO - ATTUAZIONE DEL PIANO

[...]

ART. 5 - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Il PAT individuava nel territorio comunale otto Ambiti Territoriali Omogenei identificati sulla base dei caratteri insediativi, fisici, urbanistici ed ambientali più significativi.

Gli ATO individuati nel territorio comunale e riproposti dal PI sono:

- ATO 1/1 contesto agricolo di valenza ambientale (A.T.O. 1/1-1 e 1/1-2)
- ATO 1/2- contesto urbano – residenziale/consolidato (A.T.O. 1/2-1, 1/2-2 e 1/2-3)
- ATO 1/3- contesto industriale (A.T.O. 1/3-1 e 1/3-2)
- ATO 2 - contesto agricolo/montano

~~Nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutole del PAT, potrà prevedere limitate variazioni del perimetro degli ATO conseguenti alla definizione di dettaglio delle previsioni urbanistiche, e sempre che non alterino l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della V.A.S.; tali limitate variazioni del perimetro dovranno essere contenute nel limite del 10% per eccesso e difetto, fatta salva la compensazione delle superfici.~~

~~All'interno di ATO con modicissimi requisiti, è inoltre consentita la traslazione di volume edificabile predefinito nella misura massima del 5% stabilita per l'area che necessita della nuova ulteriore volumetria.~~

Nella tabella che segue sono riportati, a titolo indicativo e orientativo, gli incrementi volumetrici **residenziali** introdotti dal PI.

ATO	PAT	PREVISIONI PI PUA	PREVISIONI PI Interventi diretti
1/1-1	280 mc	0 mc	0 mc
1/1-2	2 520 mc	0 mc	0 mc
1/2-1	79 800 mc	5 470 mc	-1 966 mc
1/2-2	1 400 mc	8 mc	0 mc
1/2-3	5 600 mc	0 mc	1 477 mc
1/3-1	5 600 mc	0 mc	0 mc
1/3-2	2 800 mc	0 mc	0 mc
2	11 200 mc	0 mc	200 mc
TOT	109'200 mc	5 478 mc	-289 mc

Analogamente per la destinazione produttiva.

ATO	PAT	PREVISIONI PI
1/3	34 000 mq ST	-2 884 mq ST

Consumo di superficie agricola utilizzata

~~Il PAT ha determinato la superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola: essa può interessare una superficie complessiva non maggiore di **47.788 mq**.~~

~~Il PI comprende tra gli elaborati un apposito registro di controllo della SAU trasformata, nel rispetto dei seguenti principi:~~

- ~~– le aree interessate da precedenti previsioni di piano, anche se non attuate, sono escluse dalla quantità di zona agricola con caratteristiche SAU trasformabile in destinazioni non agricole;~~
- ~~– l'abbandono di terreni coltivati non determina aumento della SAU trasformabile;~~
- ~~– il riuso degli ambiti di escavazione per la realizzazione di bacini di laminazione, boschi di pianura, non comporta sottrazione di SAU.~~

~~L'adeguamento a nuove eventuali disposizioni regionali per quantificare la SAU trasformabile in zone diverse da quella agricola, previa delibera di recepimento del Consiglio Comunale, costituirà variante automatica alla superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola quantificata al comma precedente.~~

~~Questo primo PI sottrae SAU trasformabile in quantità pari a **2'067 mq**.~~

Consumo di suolo

Con apposita variante semplificata il PAT ha determinato la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata dal consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 ed in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'Art. 4, comma 2, lett. a) della LR 14/2017, deliberato con DGR 668/2018.

La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo per il Comune di Arsiero è pari a **5,08 ettari**.

Il PAT ha determinato altresì con la tavola 5 gli "ambiti di urbanizzazione consolidata" ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. e) della LR 14/2017, i quali comprendono:

- l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione;
- le parti del territorio oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato alla data di adozione della specifica variante al PAT;

- i nuclei insediativi in zona agricola.

Gli “ambiti di urbanizzazione consolidata” di cui al presente articolo sono opportunamente denominati AUC per distinguerli dalle “aree di urbanizzazione consolidata” già presenti nella tavola 4 del PAT e sono riproposti anche come elaborato di PI con la mappa degli ambiti computati.

La contabilità specifica dei singoli interventi è demandata alla Relazione Illustrativa, fatta salva la possibilità di periodico aggiornamento a seguito dell’opportuno monitoraggio successivo alle ulteriori fasi di attuazione.

[...]

TITOLO TERZO – ZONIZZAZIONE

[...]

ART. 17 - Z.T.O. DI TIPO "C1": RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Comprende aree prevalentemente residenziali parzialmente edificate: in tali aree il PI si attua mediante intervento edilizio diretto.

Sono comunque classificate come sottozona C1 tutte le aree la cui urbanizzazione è tale da non giustificare l’indispensabilità di un Piano Attuativo.

In queste zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali, sono tuttavia consentiti i negozi, le botteghe, i locali di ritrovo e le attività comunque connesse con la residenza purché non moleste e non recanti pregiudizio all’igiene.

E' escluso l’insediamento di nuove attività industriali ed artigianali e di tutte quelle attività che siano in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Per ciascuna Z.T.O. di tipo C1, numerata progressivamente nelle tavole di Piano, sono di seguito definiti i relativi parametri urbanistici. Sono sempre consentiti gli interventi di:

- manutenzione ordinaria
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

La nuova edificazione è altresì ammessa nelle altre aree identificate previa verifica della disponibilità ai fini edificatori della necessaria superficie (la superficie su cui calcolare la volumetria è quella relativa all’area di proprietà). Gli interventi di ampliamento sono ammessi nei limiti stabiliti dai parametri edilizi sotto elencati.

ZONA	INDICE CUBATURA TERRITORIALE mc/mq	INDICE COPERTURA FONDIARIO	TIPOLOGIE AMMESSE	H MAX EDIFICI m
C1/1 Div julia	1,00	25%	Unifamiliare, bifamiliare, schiera	6,50

C1/2 vignette	1,00	20%	Unifamiliare, bifamiliare, schiera	6,50
C1/3 ampon	1,50	30%	Unifamiliare, bifamiliare, blocco, schiera	9,00
C1/4 roma	1,00	20%	Unifamiliare, bifamiliare, schiera	6,50
C1/5 marebbo	1,50	20%	Unifamiliare, bifamiliare, schiera, in linea	7,50
C1/6 marebbo	1,00	25%	Unifamiliare, bifamiliare, schiera	6,50
C1/7 mariola	1,00	20%	Unifamiliare, bifamiliare	6,50
C1/9 berga	1,20	20%	Unifamiliare, bifamiliare, blocco, schiera	6,50
C1/10 maggio	1,00	20%	Unifamiliare, bifamiliare, schiera	6,50
C1/11 magrin	1,00	20%	Unifamiliare, bifamiliare, schiera	6,50
C1/13 casari	1,00	20%	Unifamiliare, bifamiliare, schiera	6,50
C1/15 riva	1,70	30%	Unifamiliare, bifamiliare, schiera, blocco	9,00
C1/16 priacalle	1,00	20%	Unifamiliare, bifamiliare, schiera	6,50
C1/17 ampon	1,00	30%	Unifamiliare, bifamiliare, schiera	6,50
C1/18 longhi	1,00	30%	Unifamiliare, bifamiliare, schiera	6,50
C1/19 stazione	0,70	30%	Unifamiliare, bifamiliare, schiera	6,50
C1/20 Vigo Pe- rozza	1,00	30%	Unifamiliare, bifamiliare, schiera, in linea	6,50
C1/21 Vigo Pe- rozza	1,00	30%	Unifamiliare, bifamiliare, schiera, in linea	6,50
C1/22 angiadura	1,50	30%	Unifamiliare, bifamiliare, schiera, in linea	6,50
C1/23 fogazzaro	1,00	30%	Unifamiliare, bifamiliare, schiera, in linea	6,50
C1/24 pasqualetti	1,00	30%	Unifamiliare, bifamiliare, schiera	6,50

PER TUTTE LE ZONE

Tipologia edilizia: l'edificio deve essere consequenziale alla tipologia prevalente nella zona, e comunque dovrà adeguarsi a quanto previsto nelle tabelle specifiche.

Area minima del lotto: 600 mq

Distanza dai confini: 5 metri, salvo accordi tra confinanti mediante vincolo registrato e trascritto.

Distanza dalle strade: 5 metri; salvo quanto stabilito in materia dalla normativa vigente. E' ammessa la costruzione in allineamento in presenza di fronti precostituiti. Lo stesso allineamento è permesso anche nel caso di sopraelevazione o di ampliamento orizzontale.

Distacco tra i fabbricati – o corpi di fabbrica di uno stesso fabbricato: il distacco minimo tra i fabbricati o corpi di fabbrica non può essere inferiore a ml. 10,00.

Deve essere comunque definita la sistemazione dell'area esterna.

ZONA	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
C1/15	Dato il contesto edilizio di pregio con annesso brolo, si prescrive la non demolizione dell'edificio esistente (ex asilo) e la conservazione del parco e delle alberature esistenti. Gli interventi edilizi sostanziali dovranno essere rispettosi del pregio della zona.

Nel caso di insediamenti a carattere commerciale o direzionale, ad ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq 80 di superficie, in aggiunta alle sedi viarie, da destinare a servizi, di cui almeno la metà di tale area deve essere destinata a parcheggio, in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della Legge n° 765 del 06.08.1967.

ART. 18 - Z.T.O. DI TIPO "C2": RESIDENZIALI DI ESPANSIONE DEI CENTRI

Comprende aree di espansione dei centri e nuclei esistenti per insediamenti a carattere residenziale, direzionale e commerciale. In questa zona sono ammessi esclusivamente gli insediamenti di carattere residenziale, commerciale, direzionale, ricettivo e l'artigianato di servizio, **anche produttivo, purché collocato in strutture edilizie distinte e di accertata compatibilità con il contesto insediato.**

Le destinazioni d'uso di cui sopra devono essere compatibili con la residenza.

Nella zona "C2" l'edificazione è subordinata alla redazione di un Piano Particolareggiato o di un Piano di Lottizzazione con previsioni planivolumetriche.

Gli interventi di ampliamento sono ammessi nei limiti stabiliti dai parametri edilizi sotto-elencati, **da applicarsi all'intero ambito soggetto a SUA, anche in presenza di indicazione tematica di aree a standard da intendersi sempre come localizzazione preferenziale:**

ZONA	INDICE CUBATURA TERRITORIALE mc/mq	INDICE COPERTURA FONDIARIO	TIPOLOGIE AMMESSE	H MAX EDIFICI m
C2/2 ciliegi	1,50	30%	Unifamiliare, bifamiliare, schiera, in linea	6,50

C2/4 S marco	1,50	20%	Unifamiliare, bifamiliare, schiera, in linea, a blocco	9,00
C2/5 caboto	1,50	20%	Unifamiliare, bifamiliare, schiera, in linea, a blocco	9,00
C2/7 ampon	1,00	30%	Unifamiliare, bifamiliare, schiera	6,50
C2/8 marconi	1,00	25%	Unifamiliare, bifamiliare, schiera, in linea, a blocco	6,50
C2/10 valpegari	1,00	20%	Unifamiliare, bifamiliare, schiera	6,50
C2/12 vigneta	2,25	40%	A blocco, schiera, a torre, in linea	10,00
C2/13 europa	2,00	30%	A blocco, schiera, a torre, in linea	12,00
C2/14 pasteur	2,00	30%	Unifamiliare, bifamiliare, schiera, blocco	9,00
C2/16 Pria calle	1,30	30%	Unifamiliare, bifamiliare, schiera, in linea	6,50
C2/17 Vigo Perozza	0,73	25%	Unifamiliare, bifamiliare, schiera	6,50
C2/18 angiadura	1,50	30%	Unifamiliare, bifamiliare, schiera, in linea	6,50
C2/19 ferrario	2,00	30%	Unifamiliare, bifamiliare, schiera, in linea, a blocco	9,00
C2/20 verdise	2,00	30%	Unifamiliare, bifamiliare, schiera, blocco	10,00
C2/21 Peep 1	3,00	30%	A blocco, a torre	16,00
C2/22 Peep 2	2,00	30%	Bifamiliare, schiera	6,50
C2/23 paresin	1,00	20%	Unifamiliare, bifamiliare, schiera, blocco	2 piani FT
C2/24 ampon	1,50	30%	Unifamiliare, bifamiliare, schiera	6,50
C2/25 fogazzaro	0,70 1,00	40% 30%	Unifamiliare, bifamiliare, schiera, in linea	6,50
C2/26 eamugara	1,00	30%	Unifamiliare, bifamiliare, schiera	6,50
C2/27 pasqualetti	1,00	30%	Unifamiliare, bifamiliare, schiera	6,50
C2/28	1,00	30%	Unifamiliare, bifamiliare, schiera	6,50

PER TUTTE LE ZONE

Area minima del lotto: 600 mq

Distanza dai confini: 5 metri, salvo accordi tra confinanti mediante vincolo registrato e trascritto

Distanza dalle strade: 5 metri

Distanza minima tra fabbricati: 10 metri

Deve essere comunque definita la sistemazione dell'area esterna e la progettazione dell'area a verde.

Per tutte le zone C2 non ancora convenzionate, gli standard minimi da prevedere corrispondono a 30 mq/ab., da destinarsi al 60% a parcheggi e al 40% a verde e attrezzature

Le aree per spazi pubblici destinati all'urbanizzazione secondaria possono essere monetizzate.

ZONA	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
C2/12	Obbligo di progettazione unitaria. Destinazione d'uso: residenziale non superiore al 20% del volume totale; commerciale – direzionale: non superiore al 30% del volume totale; ricettiva – ricreativa: non superiore al 50% del volume totale. Sono ammesse destinazioni d'uso diverse se definite da comprovate analisi di settore che ne evidenziano la convenienza a livello comunale e che comunque abbiano un impatto ambientale non superiore a quello della residenza.
C2/21	Sono individuate sulla tavola del P.I. L'area da destinare a standard e la viabilità di accesso. Intervento mediante concessione diretta.
C2/23	E' individuata sulla tavola del P.I. l'area da destinare a standard.
C2/25	E' individuata sulle tavole del P.I. l'area da destinare a standard. Il fabbricato, censito al mapp. 1394, può essere demolito e ricostruito rispettando la corretta distanza dai fabbricati e dai confini con aumento di volume, una tantum, per complessivi mc 150 senza sopraelevazione. Per ogni unità residenziale presente nell'area destinata a standard, è possibile realizzare un ampliamento, una tantum, di mc 50 per motivi igienico sanitari o per la realizzazione di accessori alla residenza.

Nel caso di insediamenti a carattere commerciale o direzionale, ad ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq 100 di superficie, in aggiunta alle sedi viarie, da destinare a servizi, di cui almeno la metà di tale area deve essere destinata parcheggio, in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della Legge n° 765 del 06.08.1967.

Gli elementi grafici indicanti la viabilità e la collocazione degli standard, non sono vincolanti, ma indicativi. La loro quantificazione è invece vincolante per la regolarità del

piano attuativo. La collocazione degli standard e della viabilità viene puntualmente definita nel Piano di Attuativo della zona oggetto d'intervento. Gli standard sono calcolati con riferimento ad un volume edificabile di 150 mc. per abitante insediabile.

Nella cartografia di PI sono individuati i PUA vigenti e collaudati, in cui, in caso di nuove costruzioni, valgono le specifiche norme del piano attuativo.

[...]

ART. 20 - Z.T.O. DI TIPO "D1" DI ESPANSIONE

Comprende porzioni di territorio destinate ad insediamenti di edifici e complessi produttivi appartenenti ad industrie manifatturiere, artigianali e commerciali all'ingrosso ed al dettaglio oltre che alla destinazione direzionale connessa con la struttura produttiva.

In queste zone sono ammessi soltanto gli insediamenti industriali, artigianali, commerciali all'ingrosso con l'esclusione di industrie maleolenti e di edifici ad uso abitazione di qualunque tipo, eccettuati quelli adibiti ad alloggio del proprietario o del custode, ammessi nella misura massima di mc. 500 per unità produttiva, realizzando un massimo di due unità immobiliari, da computare comunque nella volumetria di progetto.

Nella zona "D1 di espansione" l'edificazione è subordinata alla redazione di un Piano di Lottizzazione con previsioni planivolumetriche.

PER TUTTE LE ZONE

Tipologia edilizia: edifici isolati o in linea.

Ammessa la costruzione in aderenza

Altezza fuori terra (H MAX) degli edifici ~~40,00~~ 12,00 mt

Indice di copertura: l'indice di copertura non deve superare il 60% della superficie fondiaria.

La superficie massima da destinare a commercio o direzionalità non può superare il 25%, gli standard per dette attività vanno reperiti in aggiunta a quelli previsti per le attività industriali e artigianali.

Deve essere comunque definita la sistemazione dell'area esterna.

Gli interventi di ampliamento sono ammessi nei limiti stabiliti dai parametri edilizi sotto elencati.

ZONA	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
D1/5 DEI ROVERI	L'edificazione dovrà rispettare di ml. 10,00 misurata rispetto al limite della sede pubblica per quanto concerne gli edifici produttivi.

	<p>Nel caso di costruzione di edifici a destinazione direzionale, commerciale, residenziale alla distanza di ml. 5,00 dal limite della sede pubblica questi dovranno essere di due piani fuori terra e H max ml. 7,00. Gli eventuali accessi carrai, in questo caso, dovranno essere previsti sui fianchi dell'edificio e non frontalmente. L'unità produttiva dovrà avere una superficie coperta minima di 1000 mq.</p> <p>Obbligo di piano planivolumetrico preventivo con valutazione di impatto ambientale per l'insediamento di attività industriali e artigianali.</p> <p>L'edificazione va mantenuta ad una distanza dal ciglio della scarpata d'erosione di almeno 20 metri.</p> <p>Distanza dal ciglio strada: la distanza minima dal ciglio strada non può essere inferiore a ml. 5,00, per le destinazioni residenziali, direzionali e commerciale, salvo quanto stabilito in materia dalla normativa vigente.</p> <p>Distanza dal ciglio strada: la distanza minima dal ciglio strada non può essere inferiore a ml. 10,00.</p> <p>Distanza dal confine: la distanza minima dal confine non può essere inferiore a ml 5,00.</p> <p>Distanza dal confine: la distanza minima dal confine non può essere inferiore a metà dell'altezza fuori terra (H MAX) del fabbricato con un minimo di ml 5,00. Detto limite può essere ridotto o annullato con costruzione in confine qualora esista l'autorizzazione del vicino registrata e trascritta.</p> <p>Distanza minima tra fabbricati: non inferiore a ml. 10,00 .</p> <p>Distanza minima tra fabbricati: non inferiore all'altezza fuori terra (H MAX) del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00.</p>
--	--

D1/6 SAN GAETANO	<p>Per l'insediamento o la trasformazione di attività industriali e artigianali può essere richiesta la valutazione di impatto ambientale a dimostrazione che esso è stato minimizzato.</p> <p>Una percentuale non inferiore al 10% della superficie territoriale deve essere destinata ad aree per opere di urbanizzazione.</p> <p>Distanza dal ciglio strada: la distanza minima dal ciglio strada non può essere inferiore a ml. 10,00, salvo quanto stabilito in materia dalla normativa vigente</p> <p>Distanza dal confine: la distanza minima dal confine non può essere inferiore a metà dell'altezza fuori terra (H MAX) del fabbricato con un minimo di ml 5,00.</p> <p>Distanza minima tra fabbricati: non inferiore all'altezza fuori terra (H MAX) del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00.</p> <p>IL PI CONFERMA LE PREVISIONI DELLO STRUMENTO ATTUATIVO VIGENTE</p>
----------------------------	---

ART. 21 - Z.T.O. DI TIPO "D2" DI COMPLETAMENTO

Comprende porzioni di territorio destinate al commercio, alla direzionalità e all'artigianato di servizio.

In queste zone oltre agli insediamenti a carattere commerciale, direzionale e per l'artigianato di servizio, sono consentiti edifici residenziali e attività comunque connesse con la residenza purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene.

Dette zone coincidono con quelle comunemente chiamate di completamento e gli interventi si attuano mediante concessione diretta.

PER TUTTE LE ZONE

- Tipologia edilizia: edifici isolati o in linea.
- Indice di copertura: l'indice di copertura non deve superare il 60% della superficie fondiaria.
- Altezza fuori terra (H MAX) dei fabbricati: ~~10,00~~ 12,00 mt.
- Distanza dal ciglio strada: la distanza minima dal ciglio strada non può essere inferiore a ml. 10,00, salvo quanto stabilito in materia dalla normativa vigente
- Distanza dal confine: la distanza minima dal confine non può essere inferiore a metà dell'altezza fuori terra (H MAX) del fabbricato con un minimo di ml 5,00. Detto limite può essere ridotto o annullato con costruzione in confine qualora esista l'autorizzazione del vicino registrata e trascritta.

- Distanza minima tra fabbricati: non inferiore all'altezza fuori terra (H MAX) del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00.
- Una percentuale non inferiore al 10% (5% per opere di urbanizzazione primaria e 5% per opere di urbanizzazione secondaria) dell'intera superficie territoriale della zona "D2 di completamento" deve essere destinata a spazi pubblici e di servizio.
- E' consentita la costruzione dell'alloggio del proprietario o del custode per un volume max di mc. 500 realizzando un massimo di due unità immobiliari, comunque da computare nella volumetria di progetto. La superficie coperta relativa va comunque compresa nel 60% complessivo.
- I locali adibiti ad alloggio per il custode o per il proprietario devono essere ricavati in un unico corpo col fabbricato principale e computati nella volumetria di progetto per l'insediamento.

Gli interventi di ampliamento sono ammessi nei limiti stabiliti dai parametri edilizi sotto elencati.

ZONA	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
D2/1 DEI LONGHI	Sono ammessi insediamenti a carattere industriale, artigianale e commerciale. La superficie massima da destinare a commercio o direzionalità non può superare il 25%, gli standard per dette attività vanno reperiti in aggiunta a quelli previsti per le attività industriali e artigianali.
D2/5 MONTE MAGGIO	Sono ammessi insediamenti a carattere ricettivo e commerciale. Distanza minima dalla strada: in allineamento con fabbricati esistenti

ART. 22 - Z.T.O. DI TIPO "D2" DI ESPANSIONE

Comprende porzioni di territorio destinate al commercio, alla direzionalità e all'artigianato di servizio.

In queste zone oltre agli insediamenti a carattere commerciale, direzionale e per l'artigianato di servizio, sono consentiti edifici residenziali e attività comunque connesse con la residenza purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene.

Nella zona "D2 di espansione" l'edificazione è subordinata alla redazione di un Piano di Lottizzazione con previsioni planivolumetriche.

PER TUTTE LE ZONE

- Tipologia edilizia: edifici isolati o in linea.
- Indice di copertura: l'indice di copertura non deve superare il 60% della superficie fondiaria.
- Altezza fuori terra (H MAX) dei fabbricati: ~~40,00~~ 12,00 mt.
- Distanza dal ciglio strada: la distanza minima dal ciglio strada non può essere inferiore a ml. 10,00, salvo quanto stabilito in materia dalla normativa vigente
- Distanza dal confine: la distanza minima dal confine non può essere inferiore a metà dell'altezza fuori terra (H MAX) del fabbricato con un minimo di ml 5,00. Detto limite può essere ridotto o annullato con costruzione in confine qualora esista l'autorizzazione del vicino registrata e trascritta.
- Distanza minima tra fabbricati: non inferiore all'altezza fuori terra (H MAX) del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00.
- La quota di residenza e attività connesse non può superare i mc. 500 per unità produttiva, realizzando un massimo di due unità immobiliari da computare comunque nella volumetria di progetto. La superficie coperta relativa va comunque compresa nel 60% complessivo.
- I locali adibiti ad alloggio, per il custode o per il proprietario, devono essere ricavati in un unico corpo col fabbricato principale e computati nella volumetria di progetto per l'insediamento.

Gli interventi sono ammessi nei limiti stabiliti dai parametri edilizi sottoelencati.

ZONA	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
D2/2 - CARTIERA DI MEZZO	<p>Una percentuale non inferiore al 60% dell'intera superficie territoriale della zona "D2 di espansione" deve essere destinata ad opere di urbanizzazione.</p> <p>Indice di copertura fondiario 40%</p> <p>Altezza fuori terra (H MAX) degli edifici 10,00 mt</p> <p>E' consentita unicamente la realizzazione di standard e servizi direzionali connessi con l'attività produttiva della Z.T.O. D1/3.</p> <p>In fase di progettazione del piano attuativo deve essere prioritario lo studio e la realizzazione della viabilità di accesso alla Z.T.O. D1/3.</p>

[...]

ART. 28 - EDIFICABILITA' NELLE ZONE AGRICOLE

In zona agricola è consentita l'edificazione di case di abitazione, all'interno degli aggregati abitativi esistenti sul fondo, o comunque nelle vicinanze degli edifici preesistenti, nel rispetto delle norme generali di cui all'articolo precedente e delle caratteristiche tipologiche riportate nel Prontuario.

Per gli edifici esistenti non vincolati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia. Considerato il rilevante interesse pubblico al corretto riuso del patrimonio edilizio rurale obsoleto, ogni istanza di permesso di costruire e comunque ogni pratica edilizia deve essere corredata da una relazione tecnica. Questa deve dimostrare l'impossibilità di recupero dell'esistente date le precarie condizioni statiche ed igienicosanitarie.

In questo caso la nuova edificazione è subordinata alla demolizione del manufatto dichiarato obsoleto.

Per gli interventi edilizi nel territorio agricolo vige quanto disposto dall'art. 44 della LR 11/2004 integrato dalla normativa di seguito prevista per gli interventi di edificazione.

- a. Nel calcolo del volume consentito non vengono computate le parti interrato di locali con destinazioni d'uso accessorie alla residenza; nel caso di nuova costruzione o ampliamento di locali interrati, la superficie occupata da detti locali interrati esterni al sedime del fabbricato non potrà essere superiore al 50% della superficie coperta dell'edificio fuori terra. Il solaio di copertura dei locali interrati fuoriuscenti dal sedime dei fabbricati dovrà essere ricoperto da uno strato di minimo 20 cm. di terreno vegetale, senza determinare riporti rispetto all'andamento naturale del terreno.
- b. Distacco tra fabbricati: non minore dell'altezza fuori terra (H MAX) del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a 10 ml., o in aderenza;
- c. Distanza tra i confini: non minore di 5 ml. salvo accordi tra confinanti mediante vincolo registrato e trascritto;
- d. Distanza dalle strade: ml. 10,00 e comunque fatto salvo quanto previsto dal Nuovo Codice della strada. In caso di sopraelevazioni o di ampliamento è ammessa la costruzione in allineamento in presenza di fronti precostituiti. Fuori dal centro abitato le distanze dei fabbricati dal ciglio della strada sono quelle previste dal Nuovo Codice della strada. come art. 4 del D.M. 1.4.1968;
- e. Altezza fuori terra (H MAX) del fabbricato: l'altezza fuori terra (H MAX) non potrà superare 6,0 ml o in allineamento con gli edifici esistenti, salvo particolari esigenze imposte da norme tecnologiche per fabbricati non residenziali; comunque l'ampliamento dovrà adeguarsi alla tipologia del fabbricato esistente, anche con altezze minori;

E' sempre ammessa nelle zone agricole, in presenza di una stabile residenza esistente e senza necessità della relazione agronomica purché nel rispetto delle prescrizioni sotto elencate, la realizzazione di modesti manufatti (art. 44 comma 5 ter L.R. 11/04) realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, 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. **Tale possibilità è estesa a sostegno della conduzione di orti o colture specializzate su superfici superiori a 1 000 mq.**

- Fondazione: non si considera fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, la struttura di fondazione (basamento) realizzata fuori terra priva di qualsiasi ancoraggio al terreno.

- Tipologia: elevata semplicità geometrica e formale, sia in pianta che in alzato, preferibilmente di forma rettangolare, copertura inclinata a una o doppia falda coincidente nel colmo, eventuale forometria ispirata alla stessa semplicità formale.
- Materiali: legno, utilizzato sia a livello strutturale, che per il rivestimento esterno; può essere ammesso il rivestimento di copertura in tegole canadesi o simili.
- Dimensioni: superficie coperta massima 16 mq per ciascun alloggio stabilmente abitato. Altezza media all'intradosso di copertura 2,40m.
- Distacchi: - 5m dai confini salvo accordo tra confinanti;
 - 10m tra pareti finestrate o in adiacenza alle pareti dell'edificio principale di cui costituisce pertinenza;
 - dalle strade: come precedente punto
- Localizzazione: è obbligatoria la realizzazione in prossimità ai fabbricati esistenti, a condizione che non derivi un impatto negativo per edifici di pregio.
- Titoli abilitativi: permesso di costruire ed autorizzazione paesaggistica se richiesta.

All'interno delle aree pertinenziali, è consentita la realizzazione di costruzioni ad uso autorimesse a servizio di unità abitative esistenti che ne siano carenti o sprovviste. Tali costruzioni, oltre alla distanza minima dalle strade, devono rispettare la distanza minima di ml. 3 tra fabbricati, e di 1,50 dal confine purché prive di finestre nella parete verso il confine e con autorizzazione scritta del confinante; devono avere l'altezza interna media non superiore a ml. 2,50 e superficie utile compresa tra un minimo di 12 mq. e un massimo di 18 mq. per ogni singola unità abitativa.

Devono essere realizzate possibilmente in aderenza al fabbricato principale, ed in via prioritaria deve essere recuperato il volume di eventuali baracche o altri simili manufatti esistenti sul lotto o comunque nelle immediate vicinanze, di proprietà della ditta richiedente.

[...]

ART. 31 - EDIFICAZIONE DIFFUSA

Nelle tavole di P.I. sono indicate con apposita grafia le aree di edificazione diffusa; si tratta di aree quasi completamente edificate con destinazione d'uso principalmente residenziale e provviste delle principali opere di urbanizzazione. All'interno di tale ambito l'edificazione non presenta di norma alcun nesso di funzionalità con l'attività agricola, e non sono pertanto consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere residenziale degli stessi.

Nelle aree di edificazione diffusa sono ammessi insediamenti di carattere residenziale, di servizio alle aree agricole (magazzini, ricoveri, serre, impianti, etc.), ricovero automezzi, artigianale, commerciale di servizio alla residenza e recettivo connesso al settore primario e al settore turistico (attività agrituristiche, punti di sosta e di ristoro, bar, ristoranti, alberghi, etc.) oltre alle attività già esistenti, con esclusione delle attività produttive insalubri o da trasferire. È escluso l'insediamento di nuove attività industriali e artigianali, in contrasto con le caratteristiche rurali del territorio montano che producano rumori e odori molesti.

Sono ammessi gli interventi generalmente previsti per la zona agricola, con l'esclusione dell'inserimento di nuovi allevamenti o l'ampliamento di quelli esistenti e sono favoriti la realizzazione ed il completamento di percorsi ciclo-pedonali, ed il miglioramento generale delle condizioni di sicurezza stradale.

E' ammessa la riconversione ad uso residenziale (e funzioni compatibili) degli edifici legittimi esistenti, nel rispetto delle modalità precisate nell'art. 44 della LR 11/04; va comunque prioritariamente favorito il recupero e la riqualificazione dei fabbricati pertinenziali, riconducendoli alle forme tradizionali della tipologia rurale;

All'interno delle aree pertinenziali, è consentita la realizzazione di costruzioni ad uso autorimesse a servizio di unità abitative esistenti che ne siano carenti o sprovviste. Tali costruzioni, oltre alla distanza minima dalle strade, devono rispettare la distanza minima di ml. 3 tra fabbricati, e di 1,50 dal confine purché prive di finestre nella parete verso il confine e con autorizzazione scritta del confinante; devono avere l'altezza interna media non superiore a ml. 2,50 e superficie utile compresa tra un minimo di 12 mq. e un massimo di 18 mq. per ogni singola unità abitativa.

Devono essere realizzate possibilmente in aderenza al fabbricato principale, ed in via prioritaria deve essere recuperato il volume di eventuali baracche o altri simili manufatti esistenti sul lotto o comunque nelle immediate vicinanze, di proprietà della ditta richiedente.

Nel caso di un fabbricato con più unità abitative carenti di autorimesse il progetto deve essere unitario.

Per la piscicoltura esistente in località Scattolari è ammessa la realizzazione di manufatti ed attrezzature varie (chioschi, ristoro, pesca sportiva, ecc.) a servizio dell'attività e della fruizione turistica della zona previo reperimento degli idonei standard a parcheggio.

Va preservata l'integrità degli spazi aperti evitando ulteriori edificazioni isolate e favorendo la riqualificazione dei volumi esistenti.

Per i nuovi insediamenti o ampliamenti valgono le seguenti norme:

- **indice fondiario:** mc/mq 1,50 da applicarsi esclusivamente per ampliamenti nelle aree pertinenziali di edifici esistenti **e nei lotti liberi edificabili individuati in cartografia**. Sono comunque ammessi ampliamenti degli edifici esistenti fino ad un massimo di mc. 30.
- **Altezza fuori terra (H MAX) dei fabbricati:** per la residenza ml 7,50 o in allineamento con gli edifici esistenti; per gli annessi ml. 6,00.
- **Distanza dal ciglio strada:** ml. 5,00 e comunque fatto salvo quanto previsto dal Nuovo Codice della strada. In caso di sopraelevazioni o di ampliamento è ammessa la costruzione in allineamento in presenza di fronti precostituiti. Fuori dal centro abitato le distanze dei fabbricati dal ciglio della strada sono quelle previste dal Nuovo Codice della Strada.
- **Distanza dal confine:** per la residenza, la distanza minima dal confine non può essere inferiore a ml 5,00. Detto limite può essere ridotto od annullato con

costruzione in confine qualora esista e sia registrata e trascritta l'autorizzazione del vicino. Per gli annessi ml 10,00 e per le stalle ml. 20,00;

- **Distacco minimo dai fabbricati:** il distacco minimo dai fabbricati non può essere inferiore a ml 10,00.

All'interno dei perimetri individuati, sui fabbricati esistenti, se non altrimenti puntualmente indicato, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione parziale nonché la demolizione e ricostruzione; gli interventi di nuova edificazione e le relative pertinenze sono puntualmente indicate e dimensionate in cartografia.

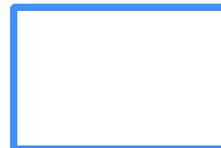
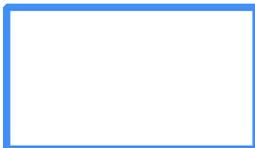
Per tutti gli interventi che comportano aumento di unità abitative dovrà essere individuata idonea superficie a parcheggio con riferimento alla Legge 122/89

[...]

COMUNE DI ARSIERO
Provincia di Vicenza

PIANO DEGLI INTERVENTI
P.I.
VARIANTE CARTOGRAFICA 2021

Elaborato



Regolamento e Registro dei Crediti Edilizi (RECREG)



Sindaco
prof. Cristina Meneghini

Responsabile Ufficio Urbanistica
geom. Erica Scocco

Progettista
ing. Luca Zanella

INDICE

REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI	4
Art. 1 - Istituzione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)	4
Art. 2 - Definizione e formazione dei Crediti Edilizi	4
Art. 3 - Caratteristiche del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)	4
Art. 4 - Gestione e modalità di trasferimento dei crediti	5
Art. 5 - Utilizzo e cancellazione dei crediti	5
C.E. SEZIONE n. 1 - CREDITI EDILIZI	6
C.E.R. SEZIONE n. 2 - CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE (art. 4, LR 14/2019).....	9

REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI

Art. 1 - Istituzione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)

1 - E' istituito il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) ai sensi della LR 11/2004, art. 17, comma 5, lett. e) e dell'art. 4 della LR 14/2017 (crediti edilizi da rinaturalizzazione).

2 - Il RECRED annota le informazioni dei crediti edilizi generati e utilizzati nel territorio del Comune di Arsiero in applicazione degli artt. 35, 36, 37 della LR 11/2004, dell'art. 42 delle NT del PAT e dell'art. 4 della LR 14/2017 (crediti edilizi da rinaturalizzazione).

3 - Il RECRED è conservato ed aggiornato a cura del Comune e disponibile in formato elettronico sul sito internet del comune in modo da assicurarne la consultazione

4 - Il RECRED contiene le informazioni e di dati di tutti i Crediti edilizi (CE) e Crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) riconosciuti dal comune agli aventi titolo ai fini della loro conservazione e del successivo utilizzo.

5 - Il RECRED non è probatorio dei diritti reali sui crediti edilizi iscritti e il suo scopo è di garantire trasparenza e certezza rispetto alla loro univoca individuazione e al loro impegno.

Art. 2 - Definizione e formazione dei Crediti Edilizi

1 - Ai sensi della LR 11/2004, della LR 14/2017 e della DGRV 263/2020 il credito edilizio (CE) può essere riconosciuto per interventi finalizzati a:

- eliminazione di opere incongrue;
- esecuzione di interventi di mitigazione, compensazione e recupero ambientale;
- perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della LR 11/2004;
- riqualificazione ambientale ai sensi dell'art. 36 della LR 11/2004;
- compensazione ai sensi dell'art. 37 della LR 11/2004.

2 - Ai sensi della LR 14/2019 e della DGRV 263/2020 il credito edilizio da rinaturalizzazione (CER) può essere riconosciuto per l'attuazione di un intervento di integrale demolizione di manufatti incongrue e della contestuale rinaturalizzazione del suolo.

Art. 3 - Caratteristiche del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)

3 - Il RECRED si compone di due sezioni:

- la prima sezione si riferisce all'iscrizione dei crediti edilizi (CE);
- la seconda sezione si riferisce all'iscrizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER).

4 - Nel RECRED sono annotati gli elementi definiti nelle tre tabelle di ogni sezione:

- Tabella 1 – dati relativi al credito (titolare, descrizione immobile, descrizione del credito).
- Tabella 2 – dati relativi all'utilizzo del credito (titolare/acquirente, riferimento atto d'acquisto, utilizzatore del credito, descrizione del credito utilizzato).
- Tabella 3 – dati relativi al saldo del credito (quantità, utilizzo totale-parziale, quantità a saldo del credito).

Art. 4 - Gestione e modalità di trasferimento dei crediti

1 - I crediti iscritti nel RECRED sono liberamente commerciabili nel rispetto di quanto dispone il Codice Civile nell'art. 2643 comma 2bis.

2 - Il trasferimento dei crediti deve avvenire per atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2bis.

3 - All'atto notarile riguardante il trasferimento dei crediti dovrà essere allegato il certificato dei crediti stessi, in originale, e nell'atto dovrà essere previsto l'obbligo dell'acquirente di comunicare al Comune l'avvenuto acquisto dei crediti ai fini dell'annotazione del passaggio di proprietà nel RECRED a favore del nuovo proprietario (o avente titolo) pena l'inutilizzabilità degli stessi.

4 - Il Comune può annotare nel RECRED, anticipatamente rispetto all'approvazione del Piano degli Interventi, i Crediti Edilizi pertinenti alle aree di proprietà pubblica o di società controllate da enti pubblici.

Art. 5 - Utilizzo e cancellazione dei crediti

1 - Ai sensi dell'art. 36, comma 4, della Legge Regionale n. 11 del 2004, i Crediti Edilizi sono liberamente commerciabili. I Crediti Edilizi, in conformità alle previsioni del Piano, sono trasferibili da terreni identificati come particelle nel Catasto dei Terreni o come Ente Urbano ad altri terreni anch'essi identificati come particelle nel medesimo Catasto. Il trasferimento dei crediti edilizi è definito dalle parti interessate ed avviene con atto notarile. Il Comune rilascia il Certificato di urbanistico dei Crediti edilizi che ne indica la quantità in relazione alla localizzazione e dalla destinazione urbanistica.

2 - La trasferibilità dei Crediti Edilizi, nonché il loro utilizzo nell'ambito dei piani attuativi o dei titoli abilitativi degli interventi edilizi, sono assoggettati alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano. Il Comune riconosce i Crediti Edilizi trasferiti tra proprietà che non risultino in contrasto con la disciplina urbanistica del Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) o con atti e strumenti di pianificazione sovraordinata.

3 - Quando il titolare intende utilizzare i crediti deve allegare alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo (oppure all'istruttoria per l'approvazione dello strumento attuativo), il certificato rilasciato dall'Ufficio competente, il quale dovrà provvedere alla verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal RECRED.

4 - L'utilizzo dei crediti iscritti nel RECRED del Comune può avvenire sia parzialmente che integralmente:

- nel primo caso, il titolare dei crediti può utilizzarne, sia a proprio beneficio, sia perché oggetto di compravendita, una quota parte; in questo caso il RECRED dovrà riportare, nella Tabella 3, nell'apposita Sezione, sia la quantità utilizzata sia la quota residua ancora nella disponibilità del titolare;
- nel secondo caso, a seguito del rilascio del titolo abilitativo per l'utilizzo di tutti i crediti, l'Ufficio competente annota gli estremi nel RECRED, nella Tabella 3, nell'apposita Sezione, che ne attesta l'estinzione.

C.E. SEZIONE n. 1 - CREDITI EDILIZI

Tabella 1 CE Dati relativi al credito	<ol style="list-style-type: none"> 1. Numero progressivo scheda: il numero da assegnare alla scheda deve essere un numero progressivo e secondo il formato nn/CE (es. 01/CE) 2. Titolare del CE: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare del CE 3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CE: <ol style="list-style-type: none"> 3.1. Identificazione catastale del bene immobile: devono essere indicati gli estremi catastali oggetto dell'intervento che ha determinato il riconoscimento del CE 3.2. Descrizione sintetica 3.3. Tipo di intervento: demolizione, riqualificazione ambientale, compensazione, ecc. 3.4. Atto amministrativo di riferimento: Convenzione, Accordo di programma, PRC, ecc. 4. Descrizione del CE: <ol style="list-style-type: none"> 4.1. Data di iscrizione: data di iscrizione del CE nel RECREd 4.2. Quantità: quantità del CE espressa in volume o superficie 4.3. Destinazione d'uso: indicare la destinazione d'uso 4.4. Vincoli di trasferimento: specificare se l'utilizzo del CE è nello stesso sito ovvero trasferito in altra area 5. Altro / eventuali note
Tabella 2 CE Dati relativi all' utilizzo del credito	<ol style="list-style-type: none"> 1. Titolare / Acquirente: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare / acquirente del CE 2. Riferimento atto d'acquisto del CE: qualora sia intervenuto un acquirente devono essere riportati gli estremi dell'atto e/o titolo di trasferimento del CE, in particolare il nominativo del notaio rogante, numero di repertorio dell'atto, data e numero di registrazione dell'atto 3. Utilizzatore del CE: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale dell'utilizzatore del CE 4. Descrizione del CE utilizzati: <ol style="list-style-type: none"> 4.1. Quantità dei crediti utilizzati (totale / parziale): deve essere indicata la quantità utilizzata del CE, espressa in volume o superficie, utilizzata 4.2. Identificazione catastale dell'ambito di impiego: devono essere indicati gli estremi catastali dell'ambito di impiego del CE 4.3. Estremi del titolo edilizio 5. Altro / eventuali note
Tabella 3 CE Dati relativi al saldo del credito	<ol style="list-style-type: none"> 1. Quantità del CE: quantità del CE espressa in volume o superficie 2. Utilizzo totale / parziale del CE: quantità del CE utilizzata espressa in volume o superficie 3. Quantità a saldo del CE: quantità del CE residua espressa in volume o superficie

Tabella 1 CE
Dati relativi al credito

1. Numero progressivo scheda	N°
2. Titolare del CE:	nome cognome luogo nascita ragione sociale sede codice fiscale
3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CE:	
3.1. Identificazione catastale del bene immobile:	Foglio
	Mappale
3.2. Descrizione sintetica:	
3.3. Tipo di intervento:	
3.4. Atto amministrativo di riferimento:	
4. Descrizione del CE:	
4.1. Data di iscrizione:	Data:
4.2. Quantità:	Volume (mc) o Superficie (mq)
4.3. Destinazione d'uso:	
4.4. Vincoli di trasferimento:	
5. Altro / eventuali note	

Tabella 2 CE Dati relativi all' utilizzo del credito	1. Titolare / Acquirente:	nome cognome luogo nascita ragione sociale sede codice fiscale
	2. Riferimento atto d'acquisto del CE:	atto e/o titolo: notaio n. rep. Data n. registrazione
	3. Utilizzatore del CE:	nome cognome luogo nascita ragione sociale sede codice fiscale
	4. Descrizione del CE utilizzati:	
	4.1. Quantità dei crediti utilizzati (totale / parziale):	Volume (mc) o Superficie (mq)
	4.2. Identificazione catastale dell'ambito di impiego:	Foglio
		Mappale
	4.3. Estremi del titolo edilizio	
	5. Altro / eventuali note	

Tabella 3 CE Dati relativi al saldo del credito	1. Quantità del CE:	Volume (mc) o Superficie (mq)
	2. Utilizzo totale / parziale del CE	Volume (mc) o Superficie (mq)
	3. Quantità a saldo del CE:	Volume (mc) o Superficie (mq)

**C.E.R. SEZIONE n. 2 - CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE
(art. 4, LR 14/2019)**

<p align="center">Tabella 1 CER Dati relativi al credito</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Numero progressivo scheda: il numero da assegnare alla scheda deve essere un numero progressivo e secondo il formato nn/CER (es. 01/CER) 2. Titolare del CER: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare del CER 3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CER: <ol style="list-style-type: none"> 3.1. Identificazione catastale del bene immobile: devono essere indicati gli estremi catastali oggetto dell'intervento che ha determinato il riconoscimento del CER 3.2. Descrizione sintetica 3.3. Riferimento all'atto amministrativo che attribuisce il CER: riferimento alla Variante del Piano degli Interventi (PI), Accordo di Programma ex art. 6, Convenzione, ecc. 3.4. Accertamento della demolizione e intervenuta iscrizione del vincolo di non edificabilità: riportare il documento che accerta l'avvenuta e la corretta esecuzione dell'intervento demolitorio e l'atto relativo al vincolo di non edificabilità 4. Descrizione del CER: <ol style="list-style-type: none"> 4.1. Data di iscrizione: data di iscrizione del CER nel RECREG 4.2. Quantità: quantità del CER espressa in volume o superficie e descrizione dei parametri tecnici impiegati per la loro definizione 5. Altro / eventuali note
<p align="center">Tabella 2 CER Dati relativi all' utilizzo del credito</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Titolare / Acquirente: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare / acquirente del CER 2. Riferimento atto d'acquisto del CER: qualora sia intervenuto un acquirente devono essere riportati gli estremi dell'atto e/o titolo di trasferimento del CER, in particolare il nominativo del notaio rogante, numero di repertorio dell'atto, data e numero di registrazione dell'atto 3. Utilizzatore del CER: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale dell'utilizzatore del CER 4. Descrizione del CER utilizzato: <ol style="list-style-type: none"> 4.1. Quantità dei crediti utilizzati (totale / parziale): deve essere indicata la quantità utilizzata del CER, espressa in volume o superficie, utilizzata e descrizione dei parametri tecnici impiegati per la loro definizione 4.2. Identificazione catastale dell'ambito di impiego: devono essere indicati gli estremi catastali dell'ambito di impiego dei CER, nonché il tipo di intervento edilizio se in ampliamento art. 6 L.R. 14/2019 ovvero intervento di riqualificazione art. 7 L.R. 14/2019 o altro 4.3. Estremi del titolo edilizio 5. Altro / eventuali note
<p align="center">Tabella 3 CER Dati relativi al saldo del credito</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Quantità del CER: quantità del CER espressa in volume o superficie 2. Utilizzo totale / parziale del CER: quantità del CER utilizzata espressa in volume o superficie 3. Quantità a saldo del CER: quantità del CER residua espressa in volume o superficie

Tabella 1 CER

Dati relativi al credito

1. Numero progressivo scheda	N°
2. Titolare del CER:	nome cognome luogo nascita ragione sociale sede codice fiscale
3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CER:	
3.1. Identificazione catastale del bene immobile:	Foglio
	Mappale
3.2. Descrizione sintetica	
3.3. Tipo di intervento:	
3.4. Atto amministrativo di riferimento:	
4. Descrizione del CER:	
4.1. Data di iscrizione:	Data:
4.2. Quantità:	Volume (mc) o Superficie (mq)
	Parametri
5. Altro / eventuali note	

Tabella 2 CER Dati relativi all' utilizzo del credito	1. Titolare / Acquirente:	nome cognome luogo nascita ragione sociale sede codice fiscale
	2. Riferimento atto d'acquisto del CER:	atto e/o titolo: titolo edilizio notaio n. rep. Data n. registrazione
	3. Utilizzatore del CER:	nome cognome luogo nascita ragione sociale sede codice fiscale
	4. Descrizione del CER utilizzati:	
	4.1. Quantità dei crediti utilizzati (totale / parziale):	Volume (mc) o Superficie (mq)
	4.2. Identificazione catastale dell'ambito di impiego:	Foglio
		Mappale
	4.3. Estremi del titolo edilizio	
	5. Altro / eventuali note	

Tabella 3 CER Dati relativi al saldo del credito	1. Quantità del CER:	Volume (mc) o Superficie (mq)
	2. Utilizzo totale / parziale del CER	Volume (mc) o Superficie (mq)
	3. Quantità a saldo del CER:	Volume (mc) o Superficie (mq)