



CITTA' di ARZIGNANO

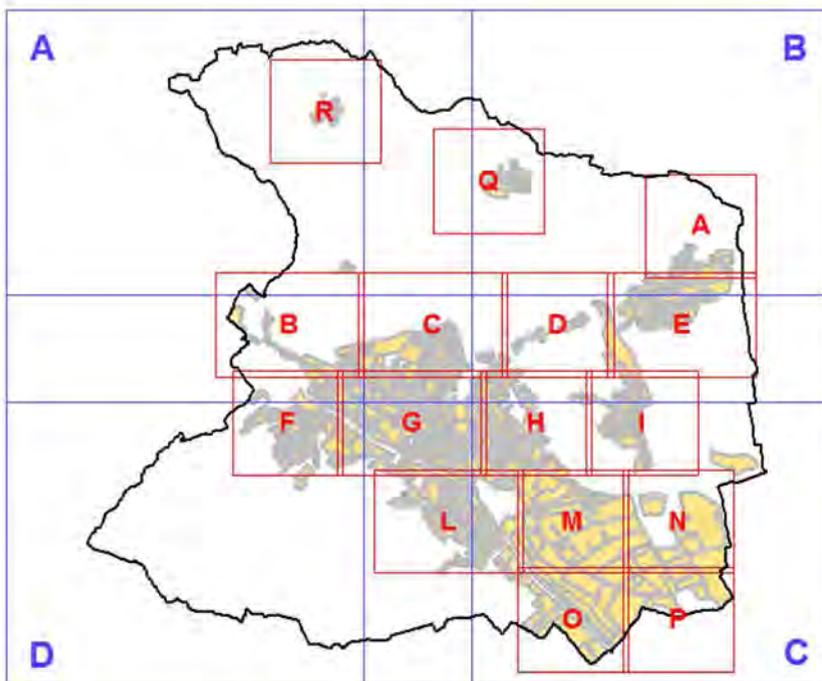
Provincia di Vicenza

SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO - COMUNE DI ARZIGNANO
Piazza Libertà, 12 - 36071, Arzignano (VI)
www.comune.arzignano.vi.it - e-mail: urbanistica@comune.arzignano.vi.it

Piano degli Interventi - Variante 6

Variante 6 al Primo Piano degli Interventi - PRG/PI
adottato con Deliberazione di Consiglio
Comunale n. del

Variante 6 al Primo Piano degli Interventi - PRG/PI
approvato con Deliberazione di Consiglio
Comunale n. del



Sindaco
Dr. Giorgio Gentilin

**Progettista - Coordinatore e
Responsabile del Procedimento**
Dirigente Settore Gestione del Territorio
Arch. Alessandro Mascarello

Collaboratori interni alla progettazione:
Dott. Matteo Baccara

Collaborazione esterna:
Progettazione Geologica
 Dott. Claudia Centomo
 Ing. Marco Dal Pezzo

RELAZIONE DI PROGETTO



 PIANO DEGLI INTERVENTI - DICEMBRE 2015



INDICE

RELAZIONE DELLA VARIANTE 6 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

1. Premessa	2
2. Principali contenuti della Variante n.6 al PI	3
3. Elaborati della Variante n.6 al PI.....	6
4. Modifiche puntuali	7
4.83 Modifica destinazione urbanistica da Zona F Imp. Sportivo di Base S84 a Verde privato	7
4.84 Modifica destinazione urbanistica da lotto residen. Edificabile in C1 2018 a Verde privato ..	10
4.85 Modifica destinazione urbanistica da lotto residen. Edificabile in C1 2018 a Verde privato ..	14
4.86 Eliminazione potenzialità edificatoria in AdED 05 di un edificio tipo A di 400 mc.....	18
4.87 Eliminazione potenzialità edificatoria in AdED 05 di un edificio tipo A di 400 mc.....	20
4.88 Trasformazione isolato ex D1.2 1027 in D3.1 8047 Area di Riqualificazione e Conversione....	22
4.89 Modifiche urbanistiche per il trasferimento dal Centro di Tezze delle attività di Concia ex conceria Tezze nel nuovo isolato industriale di completamento speciale D1.1.2 8046	26
- Proposta di accordo presentata dal Gruppo Mastrotto Spa ai sensi art. 6 LR n. 11/2004... ..	28
4.90 Eliminazione della viabilità di progetto e modifica dell'area della ZTO B1 2150 e C1 2002.....	35
4.91 Eliminazione ex viabilità di PI e ripermetrazione zona F IC 34 e S 86 Parco Urbano.....	40
4.92 Modifica dest. urbanistica da Zona Agricola E2B in Parcheggio Speciale e Parco Urbano	42
5. Estratto NTA-Op (comparazione sinottica)	45
art. 19.....	46
art 24.....	50
art 25.....	54
art 26.....	58
art27	62
art29.....	67
art 46BIS.....	69
art 53BIS.....	70
6. Compatibilità idraulica	72
7. Verifica degli standard	72
8. Verifica della SAU trasformabile	79
9. Rapporto di dimensionamento con PRG/PAT/Piano degli Interventi	80



1. PREMESSA

La L.R. 11/2004, suddivide il Piano Regolatore Comunale nel Piano di Assetto (PAT/PATI) e nel Piano degli Interventi (PI), attribuendo al primo la funzione strategica di individuazione delle invarianti strutturali ed al secondo la funzione operativa.

Il primo Piano di Assetto del Territorio PAT del Comune di Arzignano è stato approvato nella seduta della Conferenza di servizi in data 9.12.2008 (Deliberazione di Giunta Regionale n. 3969 del 16/12/2008, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 2 del 6 Gennaio 2009) e in seguito è stata adottata la Variante 1 al PAT con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 26.01.2015.

Al PAT del 2009 sono seguiti:

- il primo Piano degli Interventi – PRG/PI approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 28.04.2009 è stato, ai sensi dell'art. 18 della L.R.V. n. 11/2004;
- la Variante 1 al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 14.01.2012;
- la Variante 2 al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 25.07.2012;
- la Variante 3 al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09.04.2013;
- la Variante 4 al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 02.04.2014;
- la Variante 5 al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 24.09.2014;

Conformemente a quanto previsto dall'art. 18 della L.R. n. 11/2004, il Sindaco ha illustrato il "Documento del Sindaco 2015" in cui sono evidenziati i contenuti e le previsioni programmatiche per il Piano degli Interventi PI nella seduta di Consiglio Comunale del 22/10/2015 con delibera n. 74, in base a quanto previsto dall'art. 5 della L.R. n. 11/2004, avviando la "concertazione e la partecipazione" con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso.

Sulla base di tale presupposto il Comune ha indetto quattro riunioni di concertazione con istituzioni ed enti pubblici, associazioni professionali, associazioni di categoria e associazioni culturali, sociali e ambientali; tali riunioni si sono tenute in data 24 novembre 2015 durante le quali si è illustrato il percorso di formazione ed i contenuti del PI e le proposte identificate nel Documento del Sindaco.



In considerazione della complessità della strumentazione urbanistica che si va a costruire e dei tempi necessari per la corretta definizione degli interventi si è deciso di attuare la variante in differenti fasi, quindi si procede con la Variante 6 in cui si introducono ulteriori implementazioni urbanistiche a seguito di istanze pervenute, sempre in riferimento alle tematiche indicate dal Documento del Sindaco 2015.

2. PRINCIPALI CONTENUTI DELLA VARIANTE N.6 AL PI

L'Amministrazione comunale ha voluto avviare le procedure per aggiornare, mediante più varianti anche per singoli tematismi, il vigente Piano degli Interventi, come previsto dell'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT, affrontando prioritariamente alcuni argomenti, tra i più attesi dalla cittadinanza.

La Legge Urbanistica Regionale 11/2004 fissa i contenuti propri del piano degli interventi all'articolo 17, comma 2, che nello specifico per la Variante 6 al Piano degli Interventi vigente riguardano il recepimento di alcuni indirizzi contenuti all'interno del Documento del Sindaco che, coerentemente alle disposizioni del PAT, ha assunto come interventi prioritari:

1. **la riclassificazione di ex aree edificabili**, privandole della potenzialità edificatoria riconosciuta dai precedenti PI, quindi **rendendole inedificabili**, in particolare nelle modifiche introdotte e identificate con i codici identificativi "ID" 83, 84, 85, 86 e 87, a seguito dell'avviso pubblico scaduto il 16 novembre 2015 ai sensi dell'art. 7 della legge regionale del Veneto 16 marzo 2015, n. 4;
2. **Modifiche urbanistiche per il trasferimento dal Centro di Tezze delle attività di Concia ex Conceria Tezze in area in ATO 3 di PAT**, varianti introdotte e identificate con i codici identificativi "ID" 89 e 92, con recepimento proposta di accordo pubblico - privato ex art.6 L.R. 11/2004;
3. **Modifica perimetrazioni e modalità attuative per gli isolati B1 2150 – C1 2002**, variante introdotta e identificata con i codice identificativo "ID" 90;
4. **Aggiornamento cartografico puntuale** per eliminazione strada di progetto inserita nei precedenti PI non più coerente con la viabilità esistente e la programmazione delle opere pubbliche, variante identificabile con il codice identificativo "ID" 91;
5. **Adeguamento alla legge regionale del Veneto 28 dicembre 2012, n. 50**, per l'insediamento di nuove strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati, a seguito dell'avviso pubblico



scaduto il 15 giugno 2015 introducendo nel PI la nuova “Tav. 1-COM Aree e/o Strutture Dismesse e Degradale – Convenzionate” e il fascicolo “Schede Aree e/o Strutture Dismesse, Degradale o Convenzionate”; Viene ribadito che nel territorio del Comune di Arzignano non possono insediarsi nuovi Centri Commerciali, Parchi Commerciali e/o Grandi Strutture di Vendita;

- 6. Modifica e integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione – Operative NTA-Op** del Piano degli Interventi relativamente all’articolato con aggiornamento, integrazione e modifica degli artt. 19, 24, 25, 26, 27, 29, 46BIS e 53 BIS il tutto come meglio evidenziato nella comparazione sinottica come rappresentata nella presente relazione da pag. 46.

Per quanto riguarda la modifica dell’art. 19 principalmente si introducono indirizzi generali per l’insediamento delle attività commerciali in adeguamento alla legge regionale del Veneto 28 dicembre 2012, n. 50 secondo peculiarità proprie del territorio del Comune di Arzignano .

L’art. 25 viene modificato per disciplinare la nuova Zona D1.1.2 Industriale di Completamento Speciale.

All’art. 26 richiamando le disposizioni dell’art. 19, viene disciplinato l’isolato D1.1.2 e apportate modifiche alle attività insediabili negli isolati D1.2 e D1.3.

La modifica degli artt. 24, 46BIS e 53BIS riguardano la prestazione energetica richiesta per alcuni interventi che passa da (climatizzazione energetica invernale) almeno di “classe B” a “classe A1” utilizzando l’indice di prestazione energetica globale dell’edificio, espresso in energia primaria non rinnovabile, EP_{gl,nren}, calcolato nel rispetto delle disposizioni del Decreto 26 giugno 2015 “Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici “ per la determinazione della classe energetica dell’edificio. All’art. 24 viene inoltre aggiornata la dotazione delle aree a standard minima per il residenziale a un totale di 11 mq per abitante insediabile e nuove modalità attuative per l’isolato B1 2150.

L’art. 27 è stato aggiornato alla situazione reale e modificato introducendo una revisione delle attività produttive da trasferire con particolare riguardo alle attività in esistenti di lavorazione pelli nell’area Centrale di Tezze.

All’art. 29 viene inserita la destinazione urbanistica a “Parcheggio Speciale” e la valenza a standard si particolari “Aree a verde pubblico attrezzato”.

- 7. Revisione e aggiornamento degli elaborati** che compongono il Piano degli Interventi, si faccia riferimento anche alle schede di seguito elencate in cui sono evidenziate le varianti apportate.

Con la presente Variante 6 al Piano degli Interventi non vengono previste nuove volumetrie edificabili in aree espandibili verso i “Limiti fisici alla nuova edificazione” individuate nella “Carta della Trasformabilità”



elaborato n. 4 del PAT e non vengono censiti nuovi annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo "Schede C", rispetto a quanto previsto nella precedente Variante 3 al Piano degli Interventi approvata con deliberazione di C.C. n. 13 del 9 aprile 2013.

Al fine di facilitare l'individuazione delle varianti apportate con la presente Variante 6 al PI rendendo più agevole la consultazione è stato assegnato un codice identificativo "ID" ad ogni modifica cartografica con numerazione progressiva rispetto ai codici attribuiti con le precedenti varianti 1, 2, 3, 4 e 5 al PI.

Nella tabella che segue, nel rispetto dei contenuti descritti nel Documento Sindaco, vengono identificate e catalogate le principali modifiche puntuali che coinvolgono anche la cartografia introdotte con la variante 6 al PI.

ATO	ID	ISOLATO	PROGETTO VARIANTE 5 AL PIANO DEGLI INTERVENTI
ATO 1	90	B1 2150 – C1 2002	Eliminazione viab. Progetto e modifica perimetrazione e modalità attuative ZTO B1 2150 e C1 2002
	91	Ospedale - VP	Eliminazione ex Viabilità di PI e ripermetrazione zona F IC 34 Ospedale e S 86 Parco Urbano
ATO 2	83	F S84 Imp. Sportivo	Modifica destinazione urbanistica da Zona F 84 a Verde privato
	84	C1 2018	Modifica destinazione urbanistica da lotto residenziale edificabile in C1 2018 a Verde privato
	85	C1 2018	Modifica destinazione urbanistica da lotto residenziale edificabile in C1 2018 a Verde privato
ATO 3	89	D1.1.2 8046	Modifiche urbanistiche per il trasferimento dal Centro di Tezze delle attività di Conceria Tezze nel nuovo isolato industriale di completamento speciale D1.1.2 8046
	92	E2B – F86 - PS	Modifica destinazione urbanistica da zona Agricola E2B in Parcheggio Speciale e Parco Urbano
ATO 5	88	D1.2 1027	Trasformazione isolato ex D1.2 1027 in D3.1 8047 Area di Riqualificazione e Riconversione
ATO 6	86	AdED 5	Eliminazione potenzialità edificatoria in AdED 05 di un edificio tipo A di 400 mc
	87	AdED 5	Eliminazione potenzialità edificatoria in AdED 05 di un edificio tipo A di 400 mc



3. ELABORATI DELLA VARIANTE N.6 AL PI

La variante n. 6 al Piano degli interventi, da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale per l'approvazione, a seguito del recepimento delle osservazioni come proposto dal progettista, si compone dei seguenti elaborati:

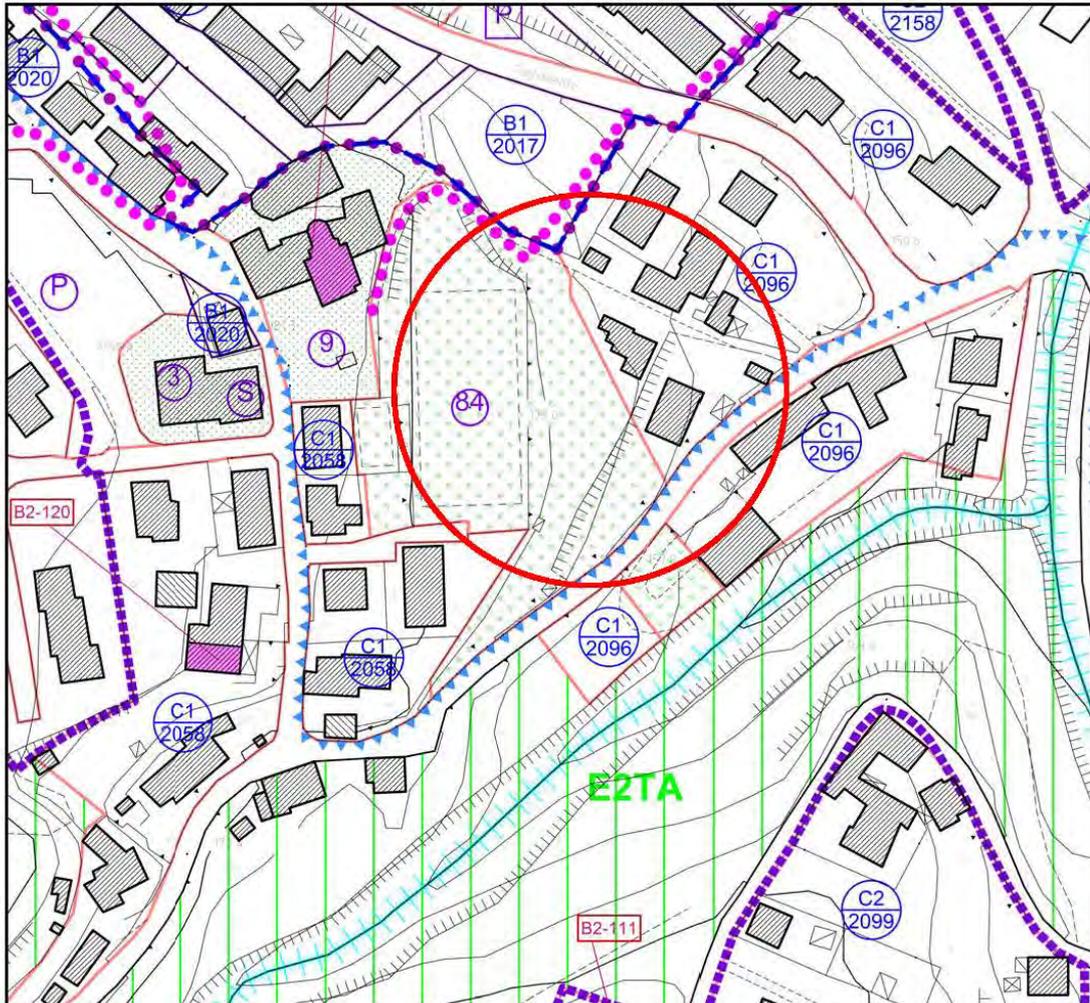
- a. Relazione di progetto;
- b. Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee – Variante 6 al Piano degli Interventi;
- c. Norme Tecniche di Attuazione – Operative (NTA-Operative);
- d. Ambiti di Edificazione Diffusa Schede degli ambiti AdED;
- e. Schede Aree e/o Strutture Dismesse, Degradale - Convenzionate
- f. Elaborati in scala 1:5000 - Intero territorio comunale:
 - Tav. 13.1.6.A - Intero territorio comunale - scala 1:5000
 - Tav. 13.1.6.B - Intero territorio comunale - scala 1:5000
 - Tav. 13.1.6.C - Intero territorio comunale - scala 1:5000
 - Tav. 13.1.6.D - Intero territorio comunale - scala 1:5000
- g. Elaborati in scala 1:2000 - Centri abitati:
 - Tav. 13.3.6.A - Tezze Nord - scala 1:2000
 - Tav. 13.3.6.C - Quartiere Mantovano - scala 1:2000
 - Tav. 13.3.6.E - Tezze sud - scala 1:2000
 - Tav. 13.3.6.F - San Zeno - scala 1:2000
 - Tav. 13.3.6.G - Arzignano centro - scala 1:2000
 - Tav. 13.3.6.M - Zona industriale - scala 1:2000
 - Tav. 13.3.6.N - Zona industriale - scala 1:2000
 - Tav. 1-COM - Aree e/o Strutture Dismesse, Degradale - Convenzionate
- h. Rapporto Ambientale Preliminare
- i. Relazione Tecnica di non necessità di Vinca con allegato "E" del DGRV 2299 del 19.12.2014.



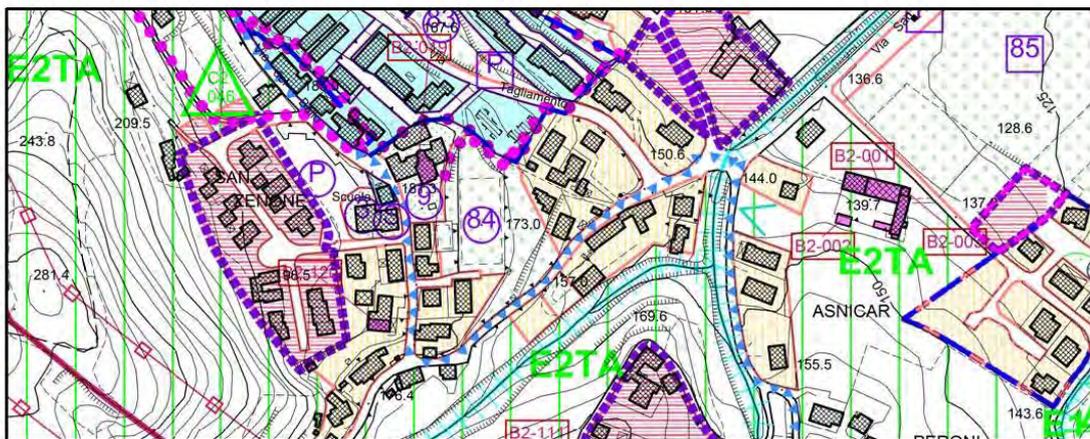
4. MODIFICHE PUNTUALI

4.83 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA AREA IN ZONA F S84 – IMPIANTO SPORTIVO DI BASE A VERDE PRIVATO	ATO 2
--	--------------

La modifica introdotta con “ID 83” nella presente Variante 6 al PI prevede il cambio di destinazione d’uso del mappale censito catastalmente nel Comune di Arzignano al foglio n. 17 mappale n. 1613 con superficie catastale di mq. 426 da zona F S84 Parco Gioco e Sport a Verde privato, con recepimento della richiesta agli atti con prot. n. 34665 del 22.10.2015 presentata dai Sig.ri Tanello Patrizia e Tanello Walter, a seguito dell’avviso pubblico scaduto il 16 novembre 2015 ai sensi dell’art. 7 della legge regionale del Veneto 16 marzo 2015, n. 4 .

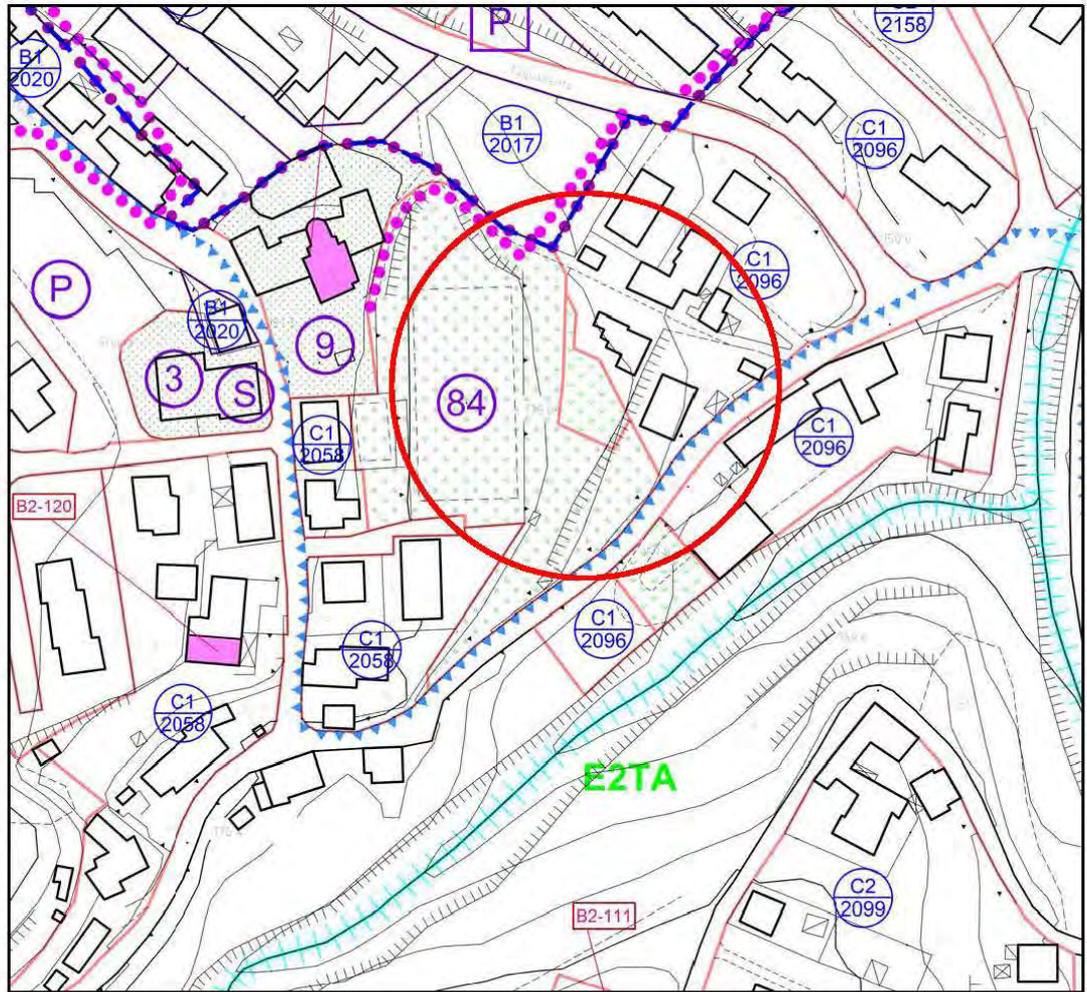


SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA VIGENTE



SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA DI PROGETTO



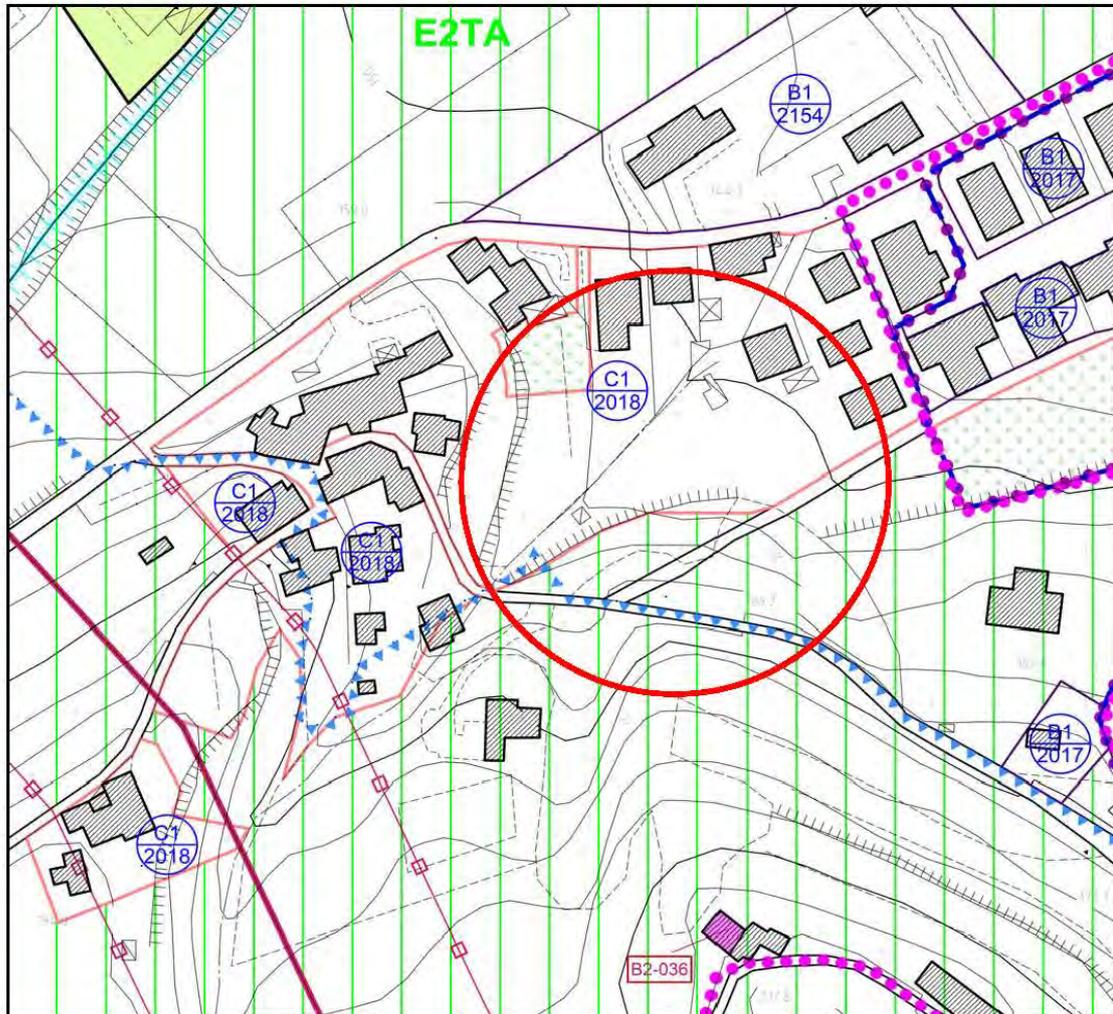
4.84 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO IN ZONA C1 2018 A VERDE PRIVATO	ATO 2
---	--------------

La modifica introdotta con “ID 84” nella presente Variante 6 al PI prevede il cambio di destinazione d’uso del terreno catastalmente censito nel Comune di Arzignano al foglio n. 16 mappale n. 203 con superficie catastale di mq. 1.469 da zona C1 2018 a Verde privato, privandolo della capacità edificatoria, con recepimento delle richiesta presentate da:

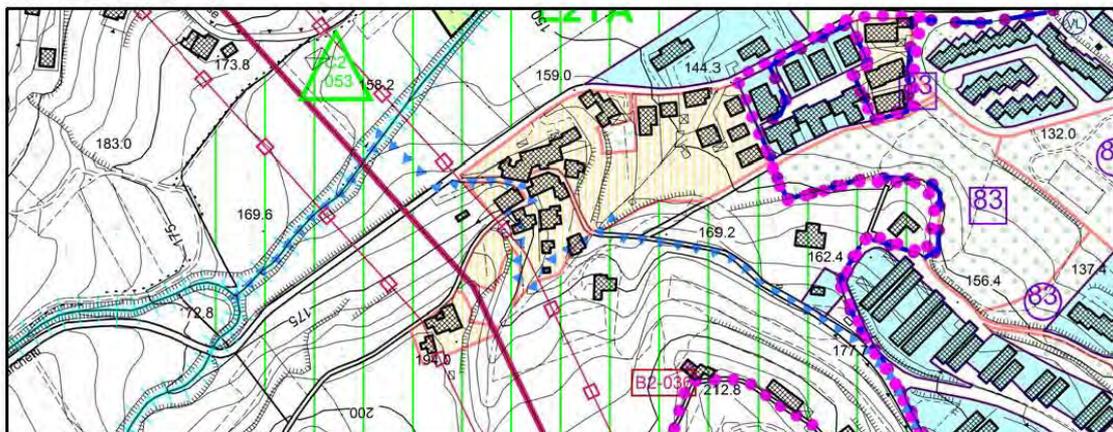
- Olivieri Lino agli atti con prot. n. 35134 del 27.10.2015;
- Lovato Maria agli atti con prot. n. 35136 del 27.10.2015;
- Gennari Maria Luigia agli atti con prot. n. 35137 del 27.10.2015;
- Olivieri Bruno agli atti con prot. n. 35138 del 27.10.2015;

a seguito dell’avviso pubblico scaduto il 16 novembre 2015 ai sensi dell’art. 7 della legge regionale del Veneto 16 marzo 2015, n. 4 .

Con la presente modifica con “ID 84” viene stralciata una volumetria residenziale realizzabile di mc. 2.203 già riconosciuta dal PRG/PI dall’isolato C1 2018, quindi con meno tredici (-13) abitanti insediabili.

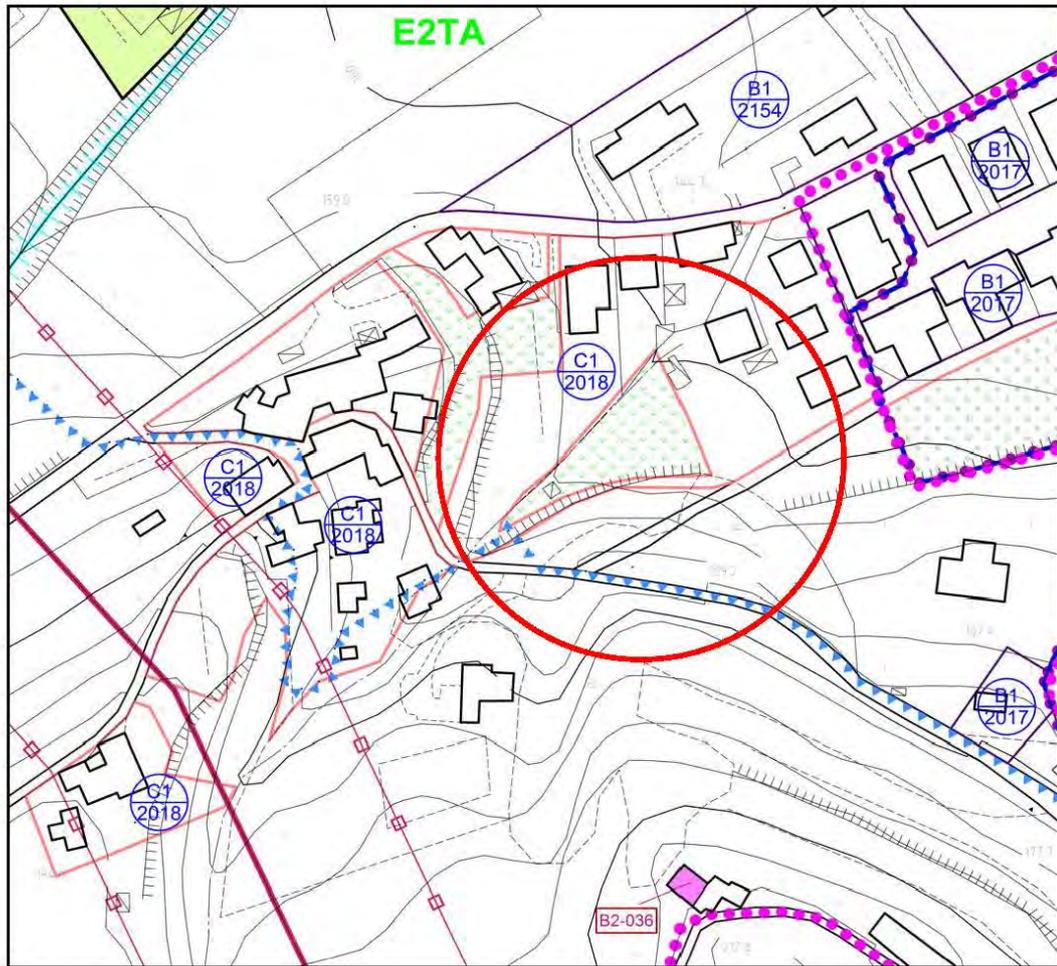


SCALA 1:2000

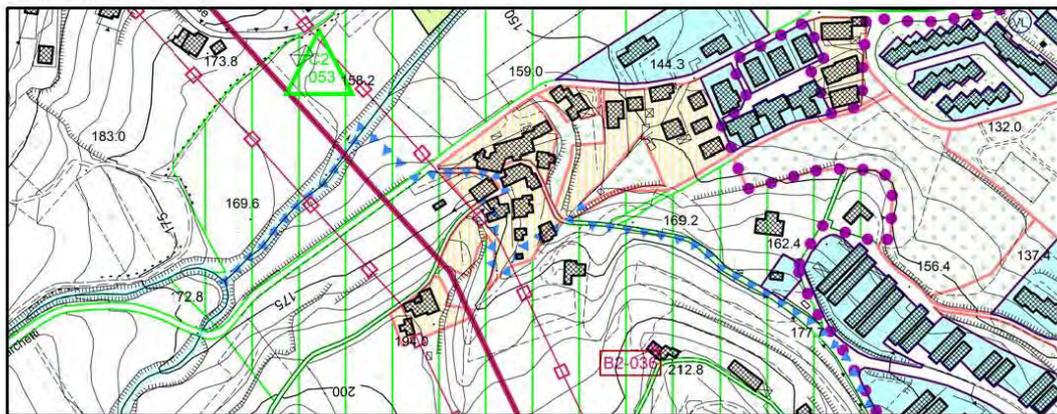


SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA VIGENTE



SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA DI PROGETTO



CITTA' DI ARZIGNANO
PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee
PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO n°
2
isolato n°
C1 2018

PRC
ARZIGNANO PAT+PI

TAVOLA PI N° 13.3.6.L FOGLIO CATASTALE 16

SUPERFICIE TERRITORIALE 24728

PARAMETRI DI PROGETTO

SUPERFICIE COPERTA mq		6352
RAPPORTO DI COPERTURA	TERRITORIALE	30%
INDICE	mc/mq	1,5
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI		7,00
NUMERO MASSIMO DEI PIANI		2
NUMERO MINIMO DEI PIANI		1
VOLUME MC.		31760
ABITANTI N°		192
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc		No

PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab)

-25

SAU TRASFORMATA

NUOVO CARICO URBANISTICO

RESIDENZIALE EX PRG

-4265

MODALITA' DI ATTUAZIONE**Intervento Edilizio Diretto****MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI**

Gli edifici dovranno essere collocati in modo da eseguire l'andamento delle curve di livello.
Gli interventi sono subordinati alla riorganizzazione delle superfici prevedendone la demolizione ed eventualmente il recupero del volume in un disegno unitario.

ULTIMO ASSIGNAMENTO VARIANTE 6 AL PIANO DEGLI INTERVENTI



4.85 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO IN ZONA C1 2018 A VERDE PRIVATO	ATO 2
---	--------------

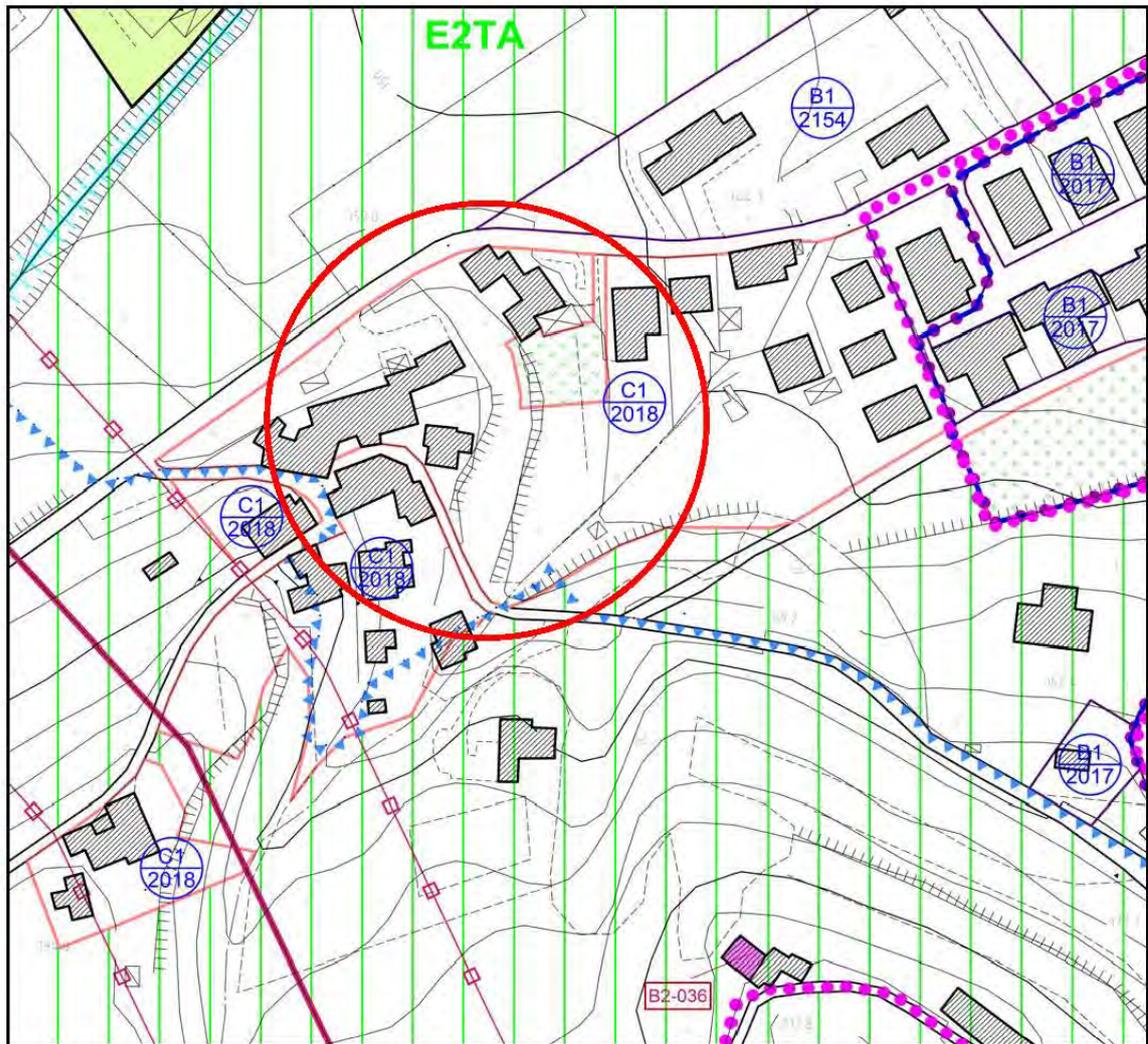
La modifica introdotta con "ID 85" nella presente Variante 6 al PI prevede il cambio di destinazione d'uso della particella censita al foglio 16 mappale 678 da zona C1 2018 a Verde privato..

La modifica introdotta con "ID 85" nella presente Variante 6 al PI prevede il cambio di destinazione d'uso del terreno catastalmente censito nel Comune di Arzignano al foglio n. 16 mappale n. 678 con superficie catastale di mq. 1.375 da zona C1 2018 a Verde privato, privandolo della capacità edificatoria, con recepimento delle richieste presentate da:

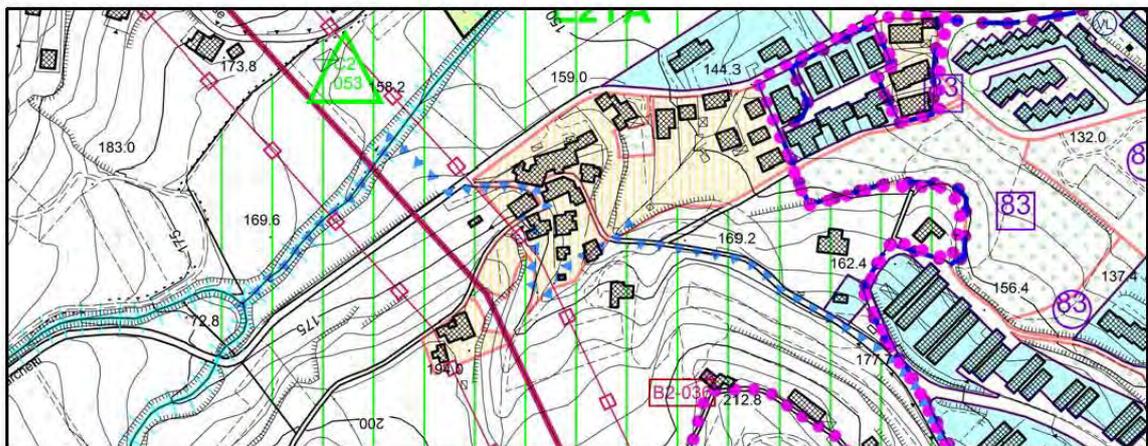
- Soprana Olderina agli atti con prot. n. 36981 del 10.11.2015;
- Soprana Lina agli atti con prot. n. 36982 del 10.11.2015;
- Soprana Agnese agli atti con prot. n. 36983 del 10.11.2015;
- Soprana Luciana agli atti con prot. n. 36984 del 10.11.2015;
- Pieropan Mirko agli atti con prot. n. 36985 del 10.11.2015;
- Soprana Andrea agli atti con prot. n. 36987 del 10.11.2015;
- Beschin Maria Luisa agli atti con prot. n. 36988 del 10.11.2015;
- Soprana Alessandro agli atti con prot. n. 36989 del 10.11.2015;

a seguito dell'avviso pubblico scaduto il 16 novembre 2015 ai sensi dell'art. 7 della legge regionale del Veneto 16 marzo 2015, n. 4 .

Con la presente modifica con "ID 84" viene stralciata una volumetria residenziale realizzabile di mc. 2.062 già riconosciuta dal PRG/PI dall'isolato C1 2018, quindi con meno dodici (-12) abitanti insediabili.

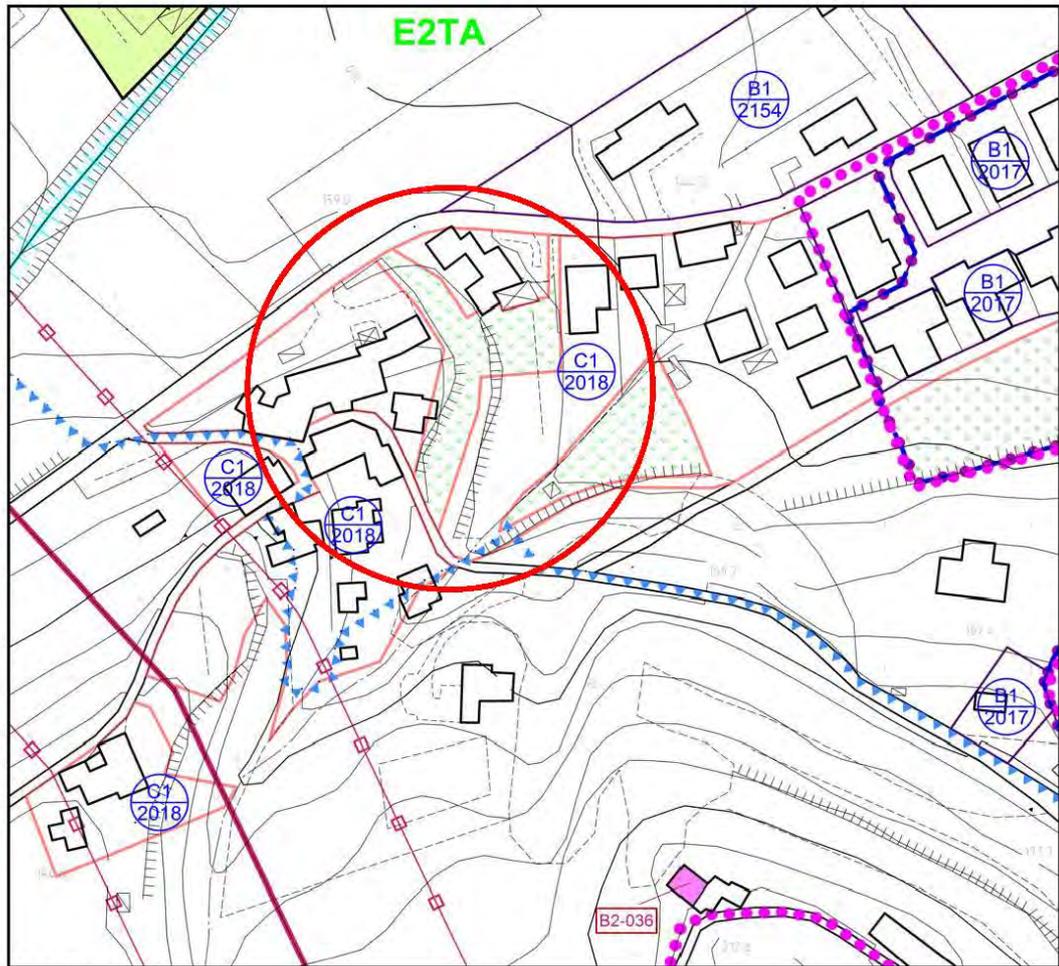


SCALA 1:2000

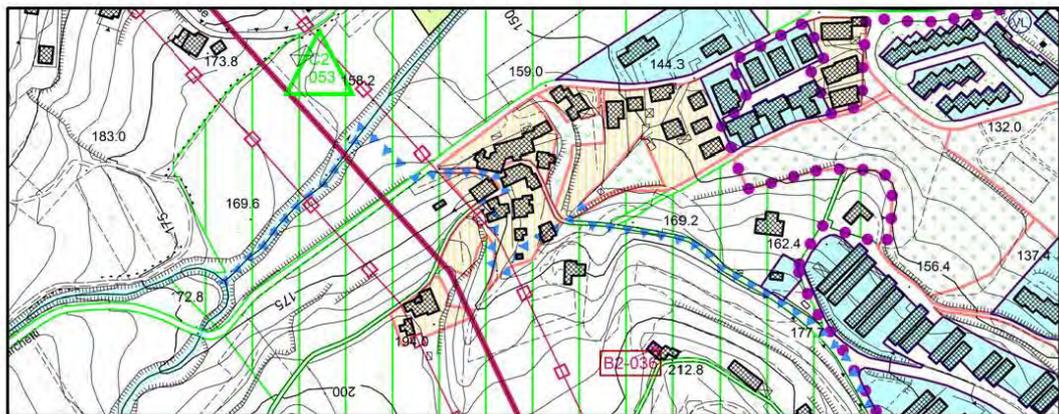


SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA VIGENTE



SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA DI PROGETTO



PRC

CITTA' DI ARZIGNANO

PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee
PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO n°
2

isolato n°
C1 2018

TAVOLA PI N° 13.3.6.L

FOGLIO CATASTALE 16

SUPERFICIE TERRITORIALE 24728

PARAMETRI DI PROGETTO

SUPERFICIE COPERTA mq		6352
RAPPORTO DI COPERTURA	TERRITORIALE	30%
INDICE	mc/mq	1,5
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI		7,00
NUMERO MASSIMO DEI PIANI		2
NUMERO MINIMO DEI PIANI		1
VOLUME MC.		31760
ABITANTI N°		192
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc		No

PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab) -25

SAU TRASFORMATA

NUOVO CARICO URBANISTICO

RESIDENZIALE EX PRG

-4265

MODALITA' DI ATTUAZIONE**Intervento Edilizio Diretto****MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI**

Gli edifici dovranno essere collocati in modo da eseguire l'andamento delle curve di livello.
Gli interventi sono subordinati alla riorganizzazione delle superfici prevedendone la demolizione ed eventualmente il recupero del volume in un disegno unitario.

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIMITE 6 AL PIANO DEGLI INTERVENTI



**4.86 - ELIMINAZIONE DELLA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA IN AdED 05
DI 400 MC = EDIFICIO DI TIPO A"**

ATO 6

La modifica introdotta con "ID 86" nella presente Variante 6 al PI prevede l'eliminazione della potenzialità edificatoria di nuovo edificio di tipo A di 400 mq nell'ambito di Edificazione Diffusa AdED 05 come in seguito rappresentato, con recepimento della richiesta agli atti con prot. n. 37414 del 13.11.2015 presentata dal Sig. Dal Maso Franco, a seguito dell'avviso pubblico scaduto il 16 novembre 2015 ai sensi dell'art. 7 della legge regionale del Veneto 16 marzo 2015, n. 4 .



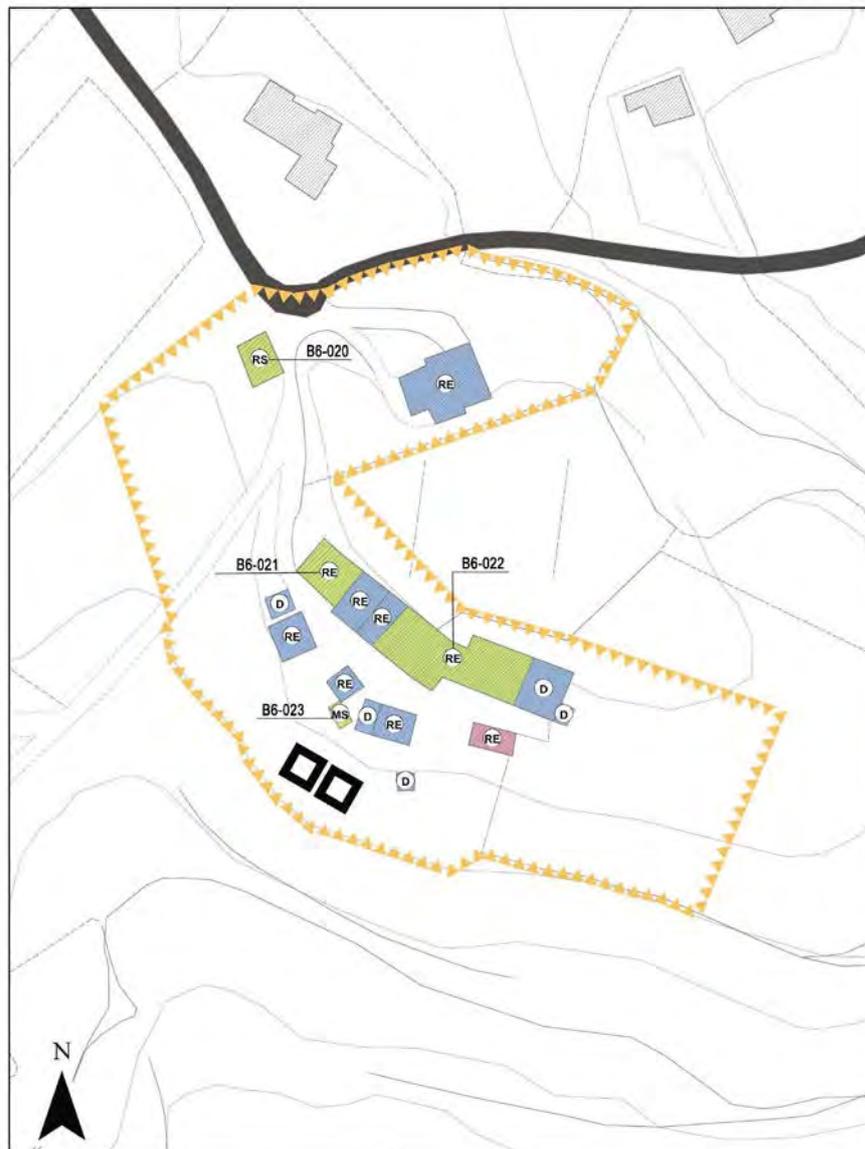
Città di Arzignano - Piano Regolatore Comunale / P.I.

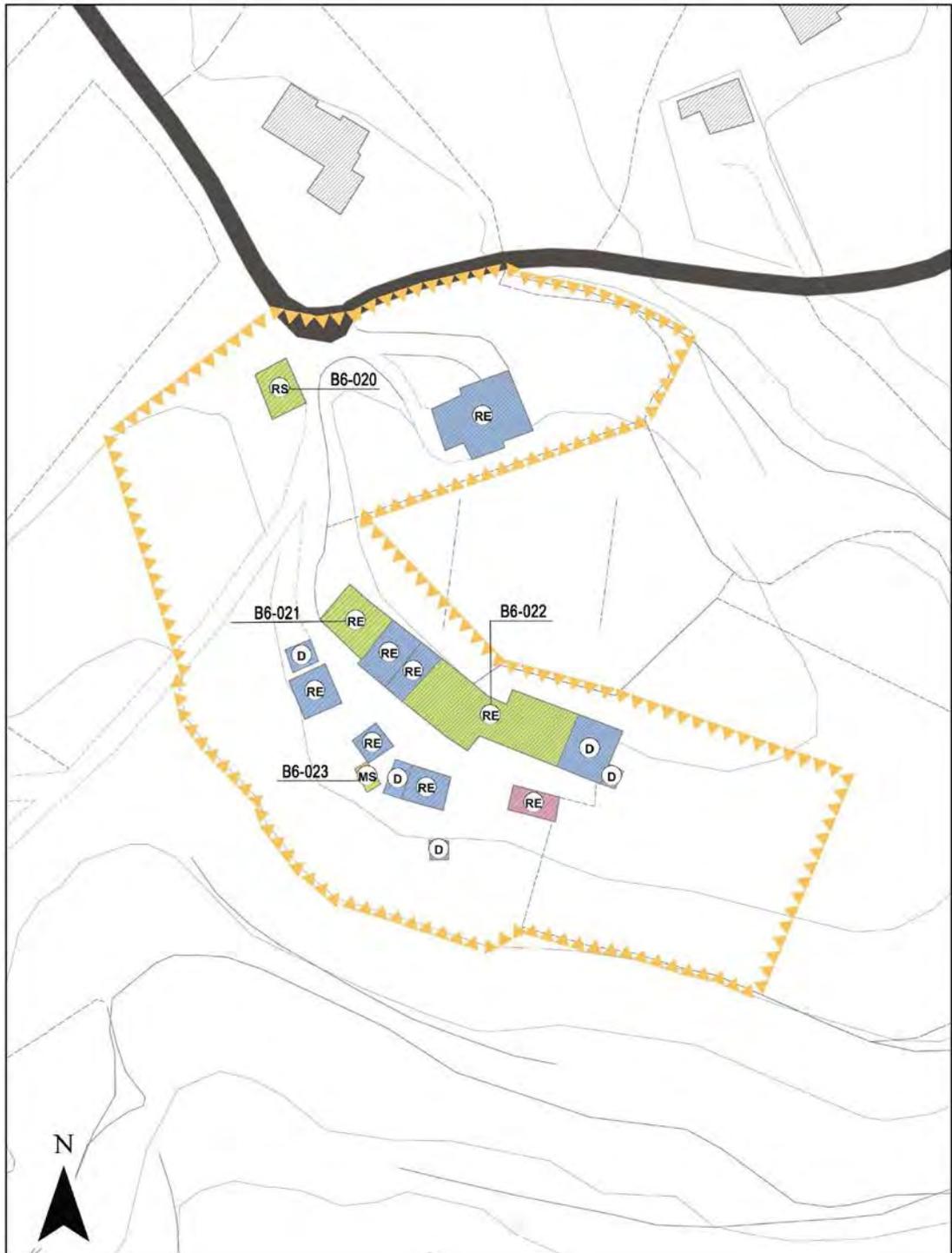
AdED 05

ATO 06

Via Lunardi

scala 1:1000







**4.87 - ELIMINAZIONE DELLA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA IN AdED 05
DI 400 MC = EDIFICIO DI TIPO A"**

ATO 6

La modifica introdotta con "ID 87" nella presente Variante 6 al PI prevede l'eliminazione della potenzialità edificatoria di nuovo edificio di tipo A di 400 mq nell'ambito di Edificazione Diffusa AdED 05 come in seguito rappresentato, con recepimento della richiesta agli atti con prot. n. 37415 del 13.11.2015 presentata dal Sig. Dal Maso Mario, a seguito dell'avviso pubblico scaduto il 16 novembre 2015 ai sensi dell'art. 7 della legge regionale del Veneto 16 marzo 2015, n. 4 .



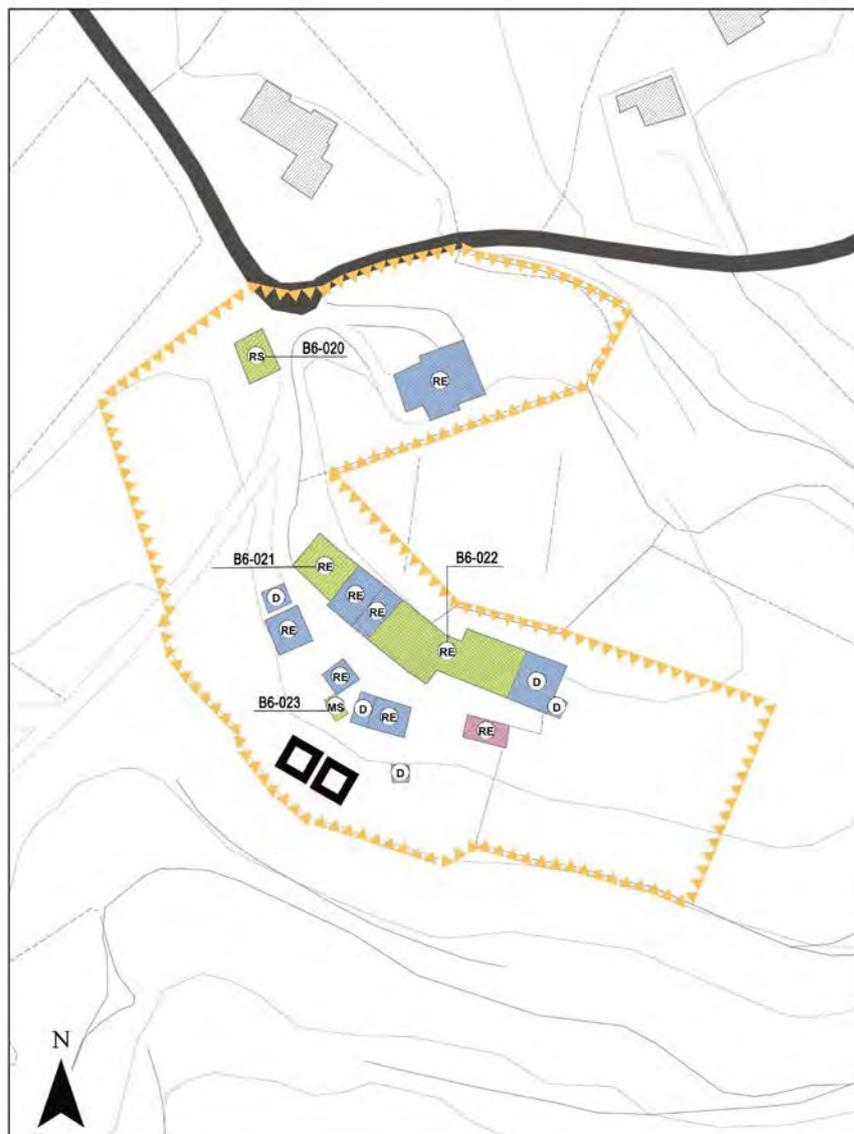
Città di Arzignano - Piano Regolatore Comunale / P.I.

AdED 05

ATO 06

Via Lunardi

scala 1:1000





Via Lunardi

scala 1:1000



**4.88 - TRASFORMAZIONE ISOLATO EX ZTO D1.2 1027 IN ZTO D3.1 8047
AREA DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE****ATO 5**

La modifica introdotta con “ID 88” nella presente Variante 6 al PI prevede la trasformazione dell’Area Centrale di Tezze da D1.2 1027 “Zona Industriale di Completamento” a ZTO D3.1 8047 “Area di Riqualificazione e Riconversione” per avviare l’attuazione dei programmi di trasferimento delle attività significativamente negative con forti interferenze sul tessuto residenziale adiacente, della ex Conceria Tezze (ora attività Gruppo Mastrotto Spa) e delle attività della società “La Bruna Srl”.

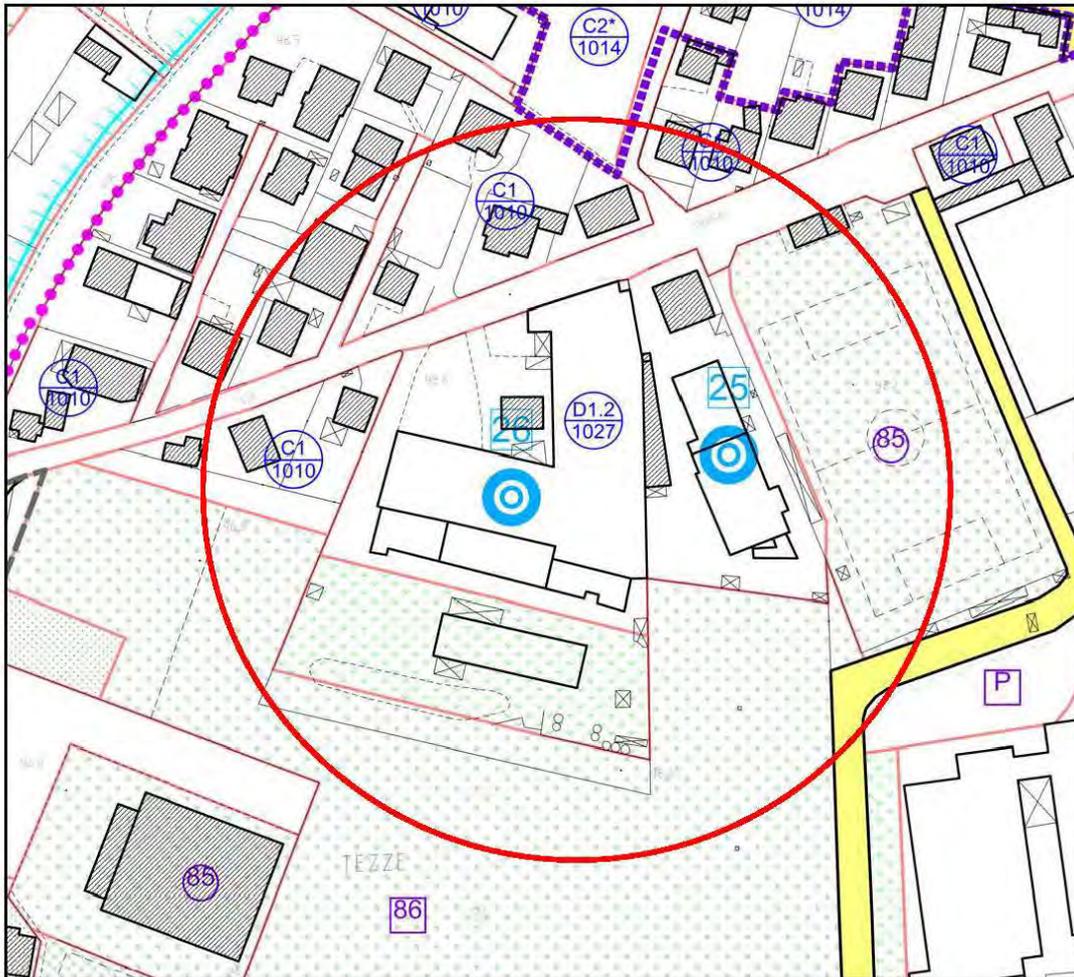
Viene aggiornato e integrato l’art. 27 delle Norme Tecniche di attuazione – Operative NTA-Op del PI, inserendo espressamente le lavorazioni in essere presso la ex Conceria Tezze (ora attività del Gruppo Mastrotto Spa) e le attività della società “La Bruna Srl” tra le “Attività produttive da trasferire” prevedendone alcune modalità e prescrizioni.

Le attività produttive esistenti nelle aree di riqualificazione e riconversione non potranno installare nuovi impianti tecnologici per attività industriali e/o artigianali generatori di polveri, odori, vapori, fumi o emissioni che siano assoggettati alla normativa vigente sulle emissioni in atmosfera e/o installare nuovi impianti tecnologici che comportino un aumento delle capacità produttive rispetto all’esistente alla data di entrata in vigore della presente Variante 6 al PI.

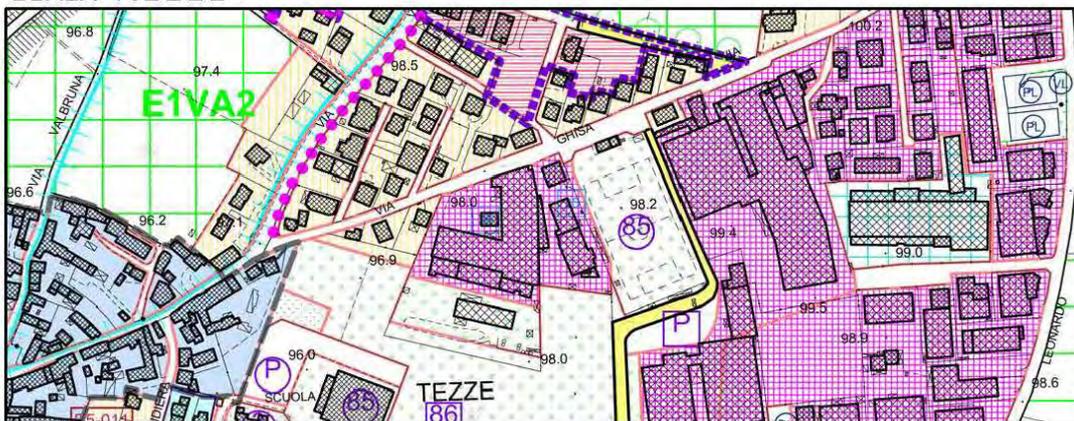
Riepilogo dati metrici aree ID 88 con la Variante 6 al PI

	PI VIGENTE			VARIANTE 6 AL PI
	Isolato D1.2 1027	Verde Privato	S 86 Parco Urbano	Isolato D3.1 8047
Superficie Territoriale	14.624 mq	5.155 mq	1.597 mq	21.376 mq
Superficie Copribile	8.774 mq	nulla	nulla	nessun incremento rispetto alla situazione reale nel sito
Volumetria realizzabile	87.740 mc	nulla	nulla	nessun incremento rispetto alla situazione reale nel sito

Per avviare nuovi programmi di riqualificazione e rigenerazione nell’isolato D3.1 8047, sarà necessario il raggiungimento di accordi pubblico-privato ai sensi dell’art. 6 della L.R. 11/2004 che potranno essere recepiti nelle prossime varianti al P

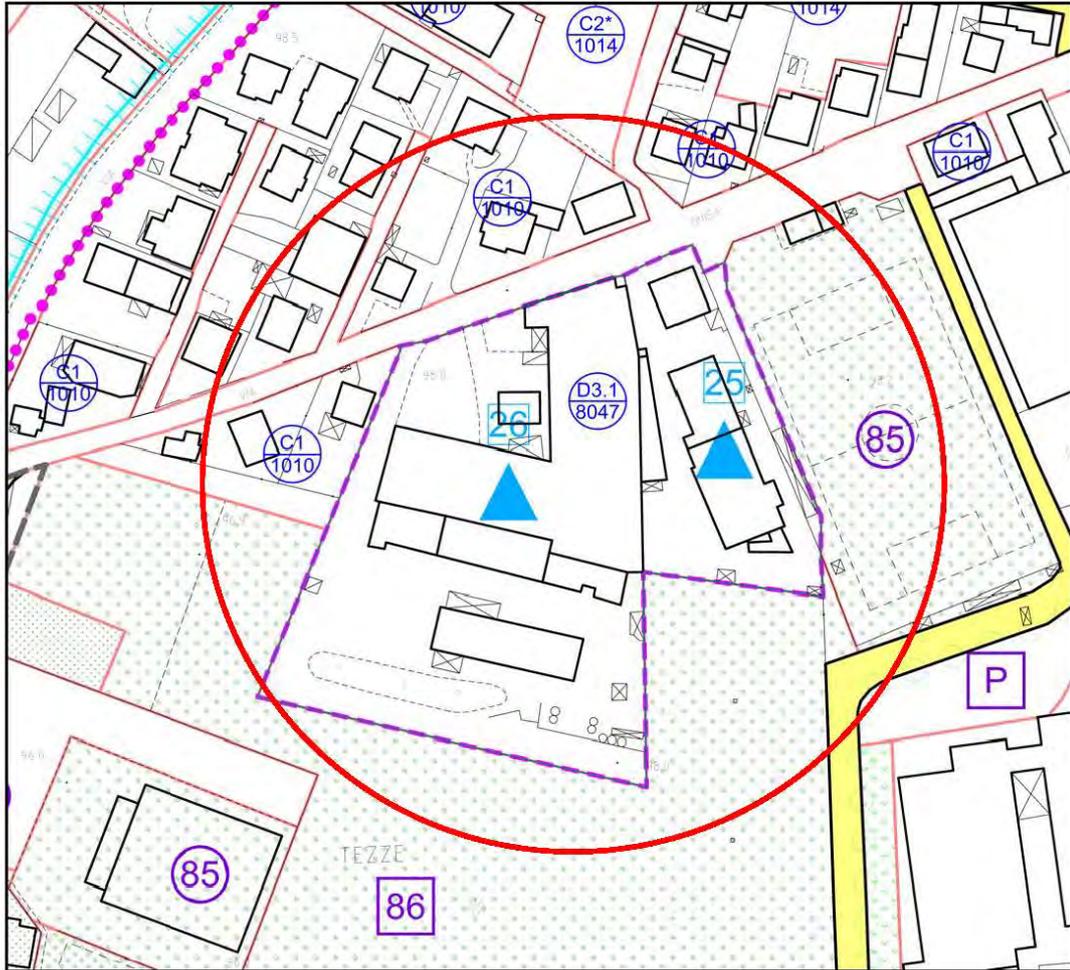


SCALA 1:2000

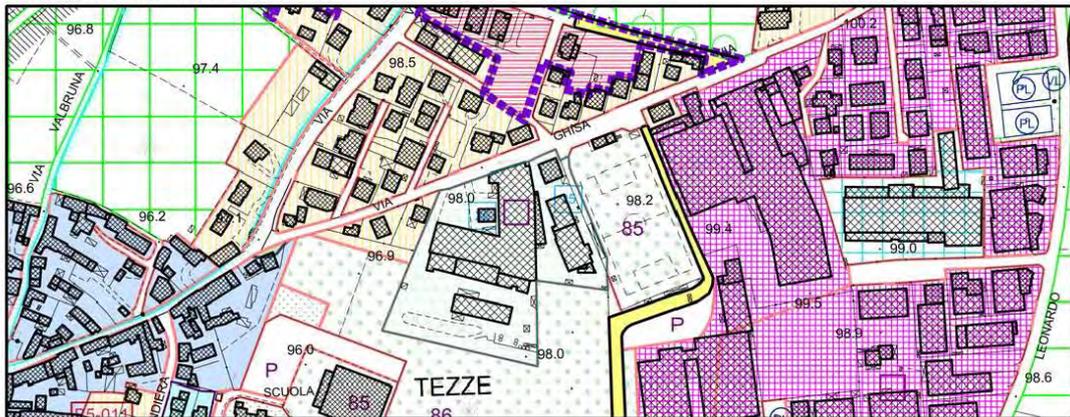


SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA VIGENTE



SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA DI PROGETTO

**4.89 - MODIFICHE URBANISTICHE PER IL TRASFERIMENTO DAL CENTRO DI TEZZE DELLE ATTIVITA' DI CONCIA ex CONCERIA TEZZE NEL NUOVO ISOLATO D1.1.2 8046****ATO 3**

Con la presente variante si recepisce la proposta di accordo pubblico - privato ai sensi art. 6 della legge regionale del Veneto n. 11/2004 presentata dalla società Gruppo Mastrotto Spa agli atti con ns. prot. n. 40155 del 3 dicembre 2015.

La modifica introdotta con "ID 89" nella presente Variante 6 al PI consente il trasferimento dalla zona Centrale di Tezze delle attività di concia della ex Conceria Tezze-Zumar, con il cambio di destinazione d'uso dei mappali catastalmente censiti al foglio n.13 mappali n.1048 e 1049 da zona Giardino pubblico di quartiere e parcheggio pubblico a nuovo isolato D1.1.2 8046 "Zona industriale di completamento speciale" e trasformando la restante area a Verde privato.

Riepilogo dati metrici per isolato D1.1.2 8046 con la Variante 6 al PI

Destinazioni Urbanistiche	PI VIGENTE		VARIANTE 6 AL PI	
	Parcheggio Pubblico	S 83 – Giardino Pubblico di quartiere	D1.1.2 8046*	Verde Privato
Superficie fondiaria	5.731 mq	24.516 mq	15.970 mq**	14.277 mq

* con la Variante 6 al PI per il nuovo isolato D1.1.2 8046 si prevede:

- Superficie Fondiaria SF = mq. 15.970
- Parcheggio Pubblico PP > 10 % SF = mq. 1.600
- Superficie lotto edificabile Lotto = mq. 14.370,00 (SF – PP)
- Superficie Coperta massima 60% SF pari a mq. 9.582,00
- Area di corte – manovra mq. 4.788,00 (ricavando almeno mq. 1.437 tra parcheggi privati e verde)
- Edificio fuori terra altezza massima 15 ml. (2 piani fuori terra + 1 piano interrato).

** superficie reale massima.

Viene integrato l'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione – Operative NTA-Op del Piano degli Interventi inserendo la "Zona D1.1.2 Industriale di Completamento Speciale, in particolare prescrivendo che:

- a. Il Permesso di Costruire per la realizzazione degli erigenti fabbricati nell'isolato D1.1.2 8046 potrà essere rilasciato solo ad avvenuta cessazione delle attività di lavorazioni pelli (calcinaio, concia, riconcia, rinverdimento, tintura, rifinitura ecc...) con chiusura di ogni scarico



- industriale in fognature e/o in atmosfera salvo l'utilizzo degli immobili esistenti per il deposito e magazzino di pelli wb, finite e semifinite, presso la sede produttiva in via Ghisa a Tezze di Arzignano ex sede della Conceria Tezze.
- b. Prima del rilascio del Certificato di Agibilità degli erigendi fabbricati dovrà essere avvenuta e conclusa la bonifica dei manufatti e/o impianti di scarico (tubazioni, impianti di scarico, silos, grigliatori, vasche interrate, cabine dei misuratori, manufatto MS2 ecc....) nelle aree esterne ai fabbricati in via Ghisa a Tezze di Arzignano;
 - c. Concorrono alla determinazione della superficie coperta anche edifici quali parcheggi coperti, tettoie ecc. E' obbligatoria la messa a dimora di cortine di alberi d'alto fusto per i quali è consentita la piantumazione a m.1,50 dal confine verso i confini del lotto edificabile con il verde privato di PI.
 - d. All'interno del lotto edificabile dovranno essere ricavate aree a parcheggio privato e a verde privato in misura non inferiore al 10% della superficie dello stesso. Gli accessi carrai e pedonali al lotto edificabile potranno avvenire attraverso l'area destinata a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico.
 - e. Le nuove costruzioni realizzate all'interno di queste zone omogenea dovranno in primo luogo razionalizzare l'organizzazione produttiva, realizzare locali accessori, magazzini, parcheggi coperti, uffici ed eliminare depositi di merci, di prodotti d'uso, di semilavorati e di residui delle lavorazioni sulle aree esterne. I progetti di ampliamento dovranno essere concepiti in modo da salvaguardare, per quanto possibile, le aree verdi, i parcheggi interni e gli spazi esistenti di manovra dei veicoli e comunque, ove ciò non sia possibile, dovranno reperire aree analoghe e corrispondenti all'interno del lotto o in area adiacente purché in proprietà.
 - f. Eventuali impianti tecnologici che per esigenza funzionali e igieniche non possano essere collocati all'interno dei fabbricati dovranno essere opportunamente mascherati al fine di ridurre l'impatto visivo. Nelle specifiche schede normative delle zone territoriali omogenee di riferimento possono essere dettate particolari modalità di intervento anche con la realizzazione di parcheggi e/o altre aree a standard di uso pubblico.

Nella pagina seguente si allega la proposta di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 LEV n.11/2004, presentato dalla ditta Gruppo Mastrotto Spa e agli atti con prot. n. 40155 del 03.12.2015.



COMUNE DI ARZIGNANO
PROTOCOLLO GENERALE
Nr.0040155 Data 03/12/2015
Tit. 1010 Arrivo

Teu

Comune di Arzignano

Provincia di Vicenza

SCHEMA DI ACCORDO

PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'EX ART. 6 LRV N.11/2004

Tra:

Comune di Arzignano, con sede in Arzignano presso la casa Comunale, CF e PI

nella persona del dirigente

nato a

il

ed ivi domiciliato per la carica, in forza di

e

il Dr. Eugenio Maini nato a Parma il 24 marzo 1960 in qualità di Amministratore Delegato e Direttore Generale della società Gruppo Mastrotto Spa, con sede a Arzignano via Quarta Strada n. 7 p.iva 02629500244 ditta proprietaria

Premesso:

- il Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Arzignano è stato approvato in sede di Conferenza di servizi in data 9.12.2008 ed il verbale di approvazione è stato successivamente ratificato con deliberazione di Giunta Regionale n. 3969 del 16.12.2008, pubblicata sul BUR della Regione Veneto n. 2 del 6 gennaio 2009;
- con delibera di Giunta Comunale n. 327 del 20.11.2013 è stato adottato il Documento Preliminare e il Rapporto Ambientale Preliminare;
- Con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 26.01.2015 è stata adottata La Variante 1 al PAT;
- il Primo Piano degli Interventi PRG/PI è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 28.04.2009;
- la Variante 1 al Piano degli Interventi (PI) è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 14.01.2012;
- la Variante 2 al Piano degli Interventi (PI) è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 25.07.2012;
- la Variante 3 al Piano degli Interventi (PI) è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09.04.2013;
- la Variante 4 al Piano degli Interventi (PI) è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 02.04.2014;
- la Variante 5 al Piano degli Interventi (PI) è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 24.09.2014;
- che con l'illustrazione del "Documento del Sindaco" al Consiglio Comunale nella seduta del 22.10.2015 è stata attivata la redazione delle Varianti al Piano degli Interventi;
- che la ditta Gruppo Mastrotto Spa è proprietaria degli immobili in via Ghisa a Tezze di Arzignano catastalmente censiti all'Agenzia del Territorio del comune di Arzignano, foglio 30 mapp. 257 e 1387, di circa mq. 17.748, attuale sede della Conceria Tezze;
- che la ditta Gruppo Mastrotto Spa ha firmato il contratto preliminare per l'acquisto di una porzione del terreno catastalmente censito all'Agenzia del Territorio nel Comune di Arzignano, foglio 13 mapp. 90, con superficie di circa mq. 15.970, come individuato nell'Allegato (Planimetria catastale con evidenziata con colore arancio il sito "Area in ATO 3 di PAT"), immobile in seguito denominato "Area in ATO 3 di PAT", registrato dallo Studio Notarile Giovanni Rizzi in Vicenza;
- che la destinazione urbanistica attuale dell'Area in ATO 3 di PAT è la seguente: parte a Parcheggio Pubblico per circa mq. 5.731, parte a "Aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport 83 - Giardino pubblico di quartiere" per circa mq. 10.198 e parte in Viabilità - Strade di progetto per circa mq. 41;
- che il Piano di Assetto del Territorio di Arzignano pone come obiettivo specifico per l'ATO 5 lo spostamento delle conerie localizzate in contesti limitrofi al centro residenziale e dei servizi o in aree di fragilità e delicatezza ambientale (corridoio ecologico) al fine di garantire migliori condizioni di vivibilità al quartiere residenziale;
- obiettivo della presente proposta di accordo pubblico-privato è di dare attuazione concreta agli obiettivi strategici del Piano di Assetto del Territorio del Comune di Arzignano, così come precisati nel

GRUPPO MASTROTTO SPA



"Documento del Sindaco" propedeutico alla redazione delle future varianti al Piano degli Interventi e come illustrato negli incontri del 24.11.2015;

- che la presente proposta ai sensi dell'ex art. 6 della LRV no 11/2004, si presenta in piena sintonia con i principi ispiratori del PAT del comune di Arzignano, ed in specie del principio del convenzionamento delle scelte pianificatorie con i soggetti direttamente interessati, di perequazione e compensazione degli effetti delle scelte medesime;
- che la ditta Gruppo Mastrotto Spa si rende disponibile al trasferimento delle attività non compatibili con la residenza della Conceria Tezze dalla attuale sede all'area denominata "Area in ATO 3 di PAT";;

tutto ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue

ARTICOLO 1

Le premesse fanno parte integrante del presente atto. Tale proposta ha il fine di individuare i presupposti ed i criteri di massima necessari per consentire all'amministrazione comunale lo svolgimento delle verifiche più adeguate in ordine alla fattibilità tecnica ed economica, sia con riferimento all'interesse privato che all'interesse pubblico, pregiudiziale alla sottoscrizione dell'accordo pubblico-privato da recepire nel PI, ai sensi del 3 comma dell'art. 6 della L.R.V. 11/04.

ARTICOLO 2

La ditta Gruppo Mastrotto Spa dichiara di avere stipulato il contratto preliminare di acquisto in data 25/11/2015 registrato presso il Notaio Giovanni Rizzi in Vicenza n. rep. 116.533 e 116.538 (delle aree sopra accennate e comprese negli ambito di intervento, porzione del terreno catastalmente censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Arzignano, foglio 13 mapp. 90, della superficie di circa mq. 15.970, come individuato nell' Allegato A (Planimetria catastale con evidenziata con colore arancio il sito "Area in ATO 3 di PAT"; immobile in seguito denominato "Area in ATO 3 di PAT") e di voler pervenire alla stipula del contratto definitivo di acquisto ai fini del trasferimento della Conceria Tezze in via Ghisa;

ARTICOLO 3

Il presente accordo propone il recepimento, all'interno di una futura variante al Piano degli interventi del Comune di Arzignano, della modifica della destinazione degli immobili denominati "Area in ATO 3 di PAT" per il trasferimento in detta Area della Conceria Tezze.

In particolar modo si chiede:

la trasformazione della porzione del terreno catastalmente censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Arzignano, foglio 13 mapp. 90, della superficie di circa mq. 15.970 a "Zona Industriale di Completamento" individuata nell'Allegato A, con le seguenti previsioni edificatorie:

Superficie Fondiaria SF di circa mq. 15.970;

Superficie Coperta realizzabile 60 % della SF;

Altezza massima H = 15 ml con possibilità di realizzare 2 piani fuori terra più un piano interrato;

ARTICOLO 4

L'Amministrazione Comunale di Arzignano, alla luce della proposta presentata ed in attuazione del conseguente accordo, visto il rilevante interesse pubblico in esso contenuto, con il presente atto si impegna a recepire all'interno di una futura variante al PI in corso di redazione ed adozione, le variazioni richieste.

Tale modifica al PI avverrà in conformità al dettato della Legge Regione Veneto n. 11/2004.

ARTICOLO 5

In cambio di tale modifica la ditta Gruppo Mastrotto Spa si impegna a trasferire la Conceria Tezze attualmente in via Ghisa a Tezze di Arzignano nel nuovo sito produttivo denominato "Area in ATO 3 di PAT" con le seguenti modalità:

GRUPPO MASTROTTO SPA





1. cessazione attività di lavorazioni pelli (calcinaio, concia, riconcia, rinverdimento, tintura, rifinitura ecc...) con chiusura di ogni scarico industriale in fognature e/o in atmosfera salvo l'utilizzo degli immobili esistenti per il deposito e magazzino di pelli wb, finite e semifinite, entro 6 (sei) mesi dall'adozione della Variante al PI che recepisce il presente accordo e in ogni caso entro l'approvazione della Variante al PI che recepisce il presente accordo;
2. bonifica dei manufatti e/o impianti di scarico (tubazioni, impianti di scarico, silos, grigliatori, vasche interrato, cabine dei misuratori, manufatto MS2 ecc...) nelle aree esterne ai fabbricati in via Ghisa a Tezze di Arzignano entro 12 (dodici) mesi dall'approvazione della Variante al PI che recepisce il presente accordo;
3. ad avviare nei prossimi anni la riqualificazione dell'area in via Ghisa con destinazione residenziale, direzionale e commerciali.

ARTICOLO 6

Nell'ipotesi in cui l'immobile e/o l'area in oggetto venga ceduto a terze persone e/o società si dovrà informare la parte acquirente del contenuto del presente accordo e trasferire alla stessa le obbligazioni relative. Tale evento comunque non esonera la responsabilità della società in caso di inadempimento.

ARTICOLO 7

La ditta proprietaria dichiara di essere a conoscenza che il potere di pianificazione, come riconosciuto dalle disposizioni vigenti all'Amministrazione Comunale, è caratterizzato dalla discrezionalità; la ditta proprietaria ed il Comune, pertanto, concordano che, qualora le previsioni urbanistiche di cui al presente accordo non siano integralmente recepite, nel PI entro due anni dalla sottoscrizione del presente atto, lo stesso debba ritenersi privo di efficacia e non più vincolante per tutte le parti, senza che tali circostanze possano fondare alcuna richiesta di risarcimento o indennizzo di sorta nei confronti del Comune di Arzignano e dei suoi amministratori. La società utilizzatrice dichiara fin d'ora di rinunciare ad ogni eventuale richiesta di tale tipo.

ARTICOLO 8

Ai fini della trascrizione del presente atto, le parti tutte rinunziano sin d'ora all'ipoteca legale, con esonero per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 9

Tutte le imposte e le spese del presente atto si convengono a carico della ditta Gruppo Mastrotto Spa.

Si considerano parti inscindibili del presente atto gli allegati:

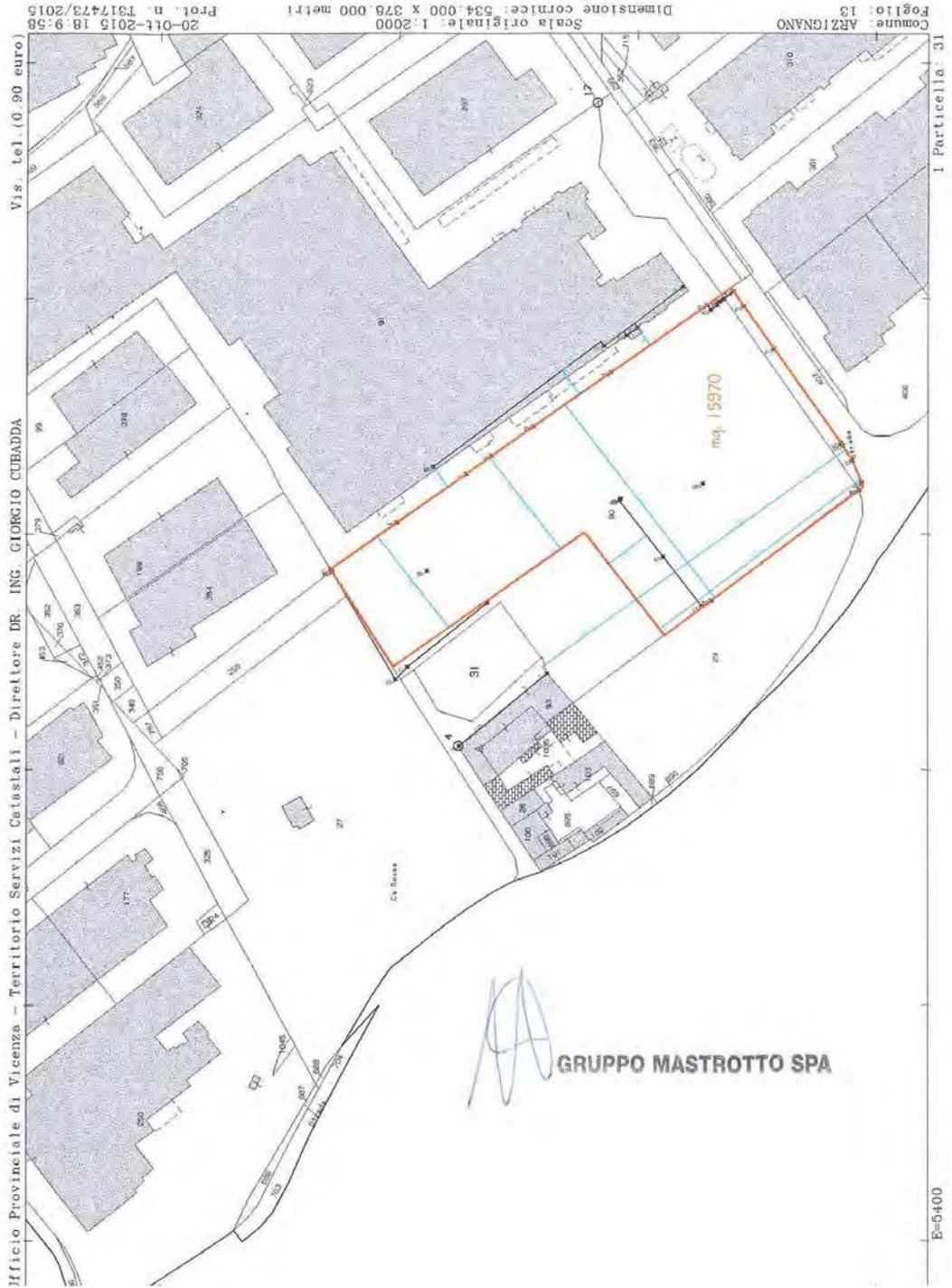
Allegato - Planimetria catastale con evidenziata con colore arancio il sito "Area in ATO 3 di PAT".

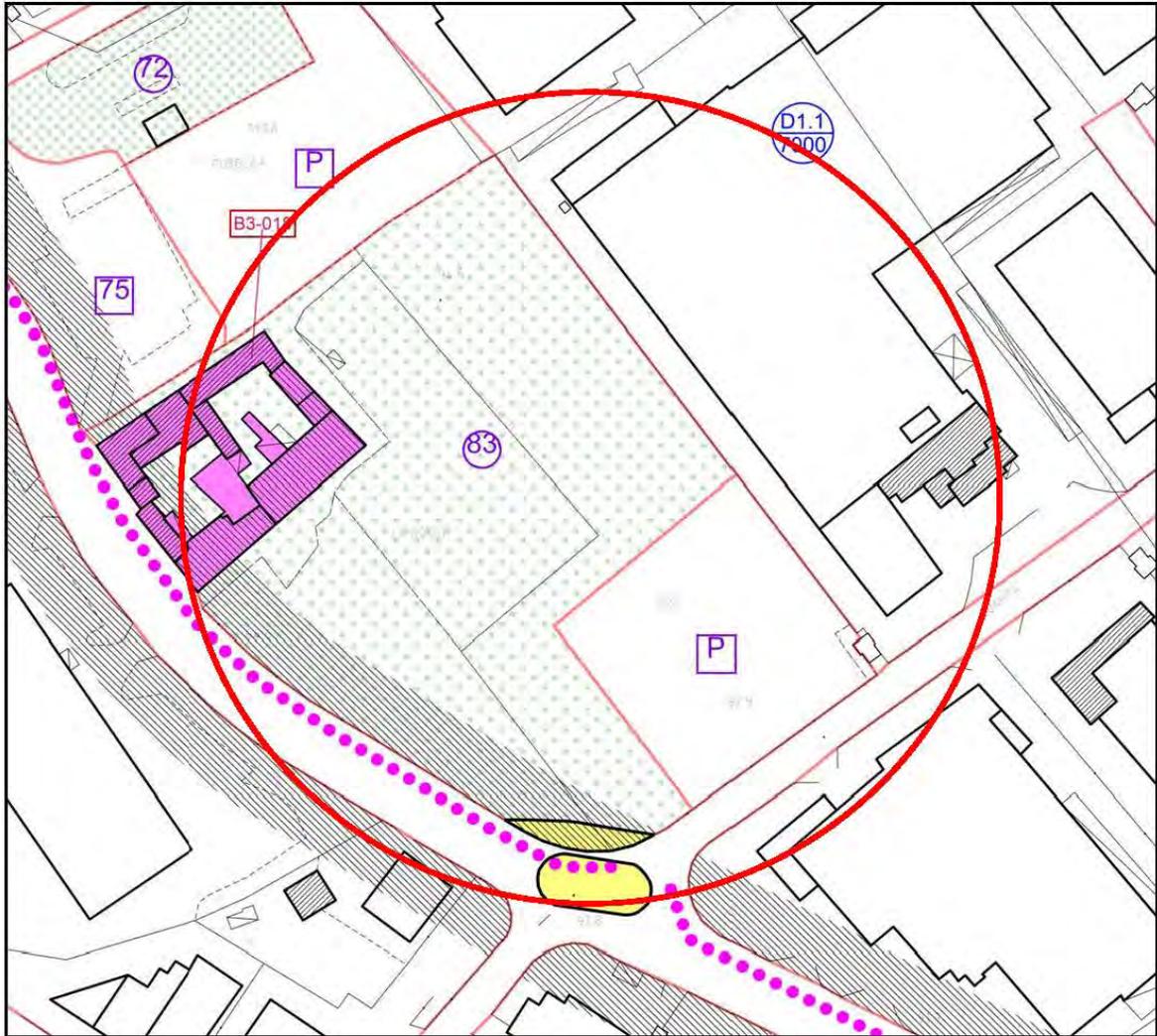
Arzignano,

La ditta

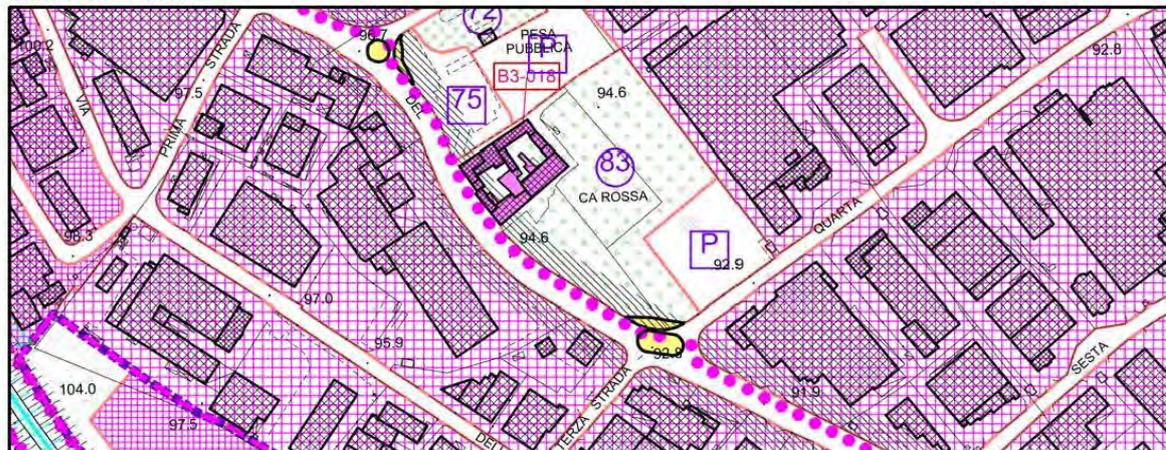
GRUPPO MASTROTTO SPA





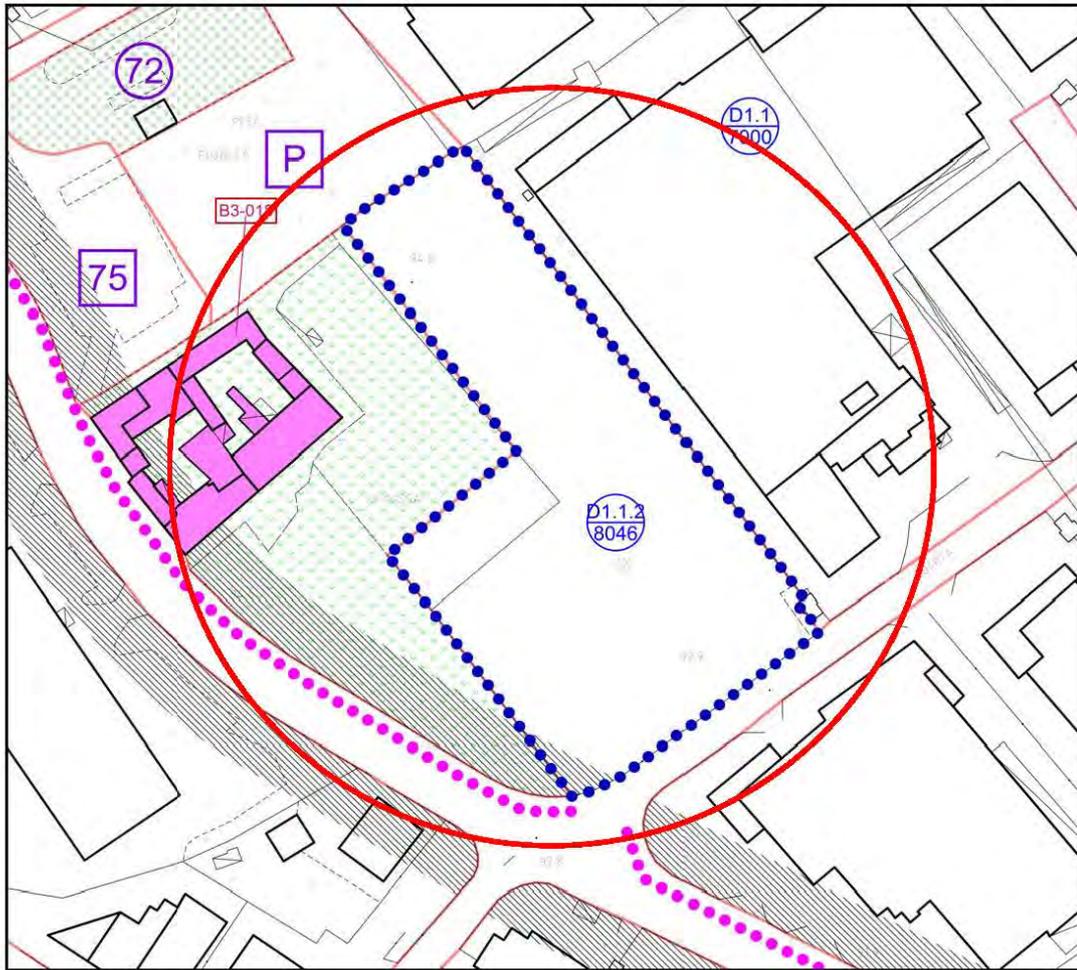


SCALA 1:2000

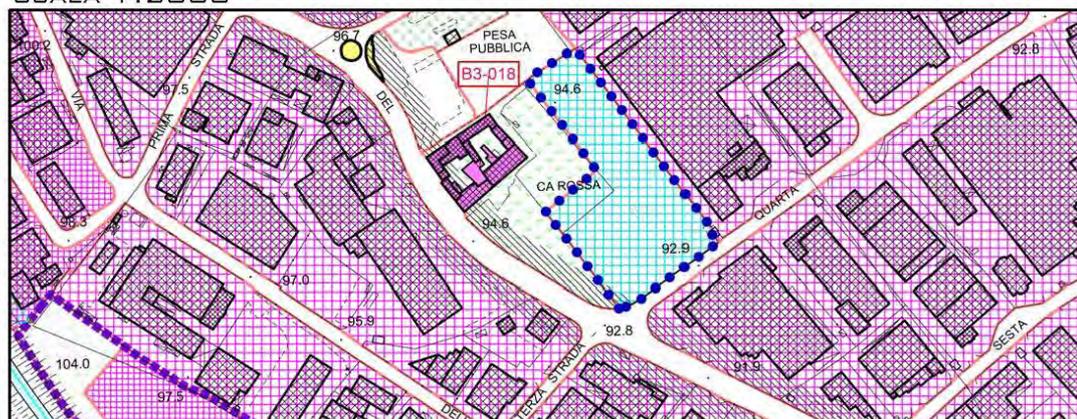


SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA VIGENTE



SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA DI PROGETTO





ARZIGNANO PAT + PI
PRC

CITTA' DI ARZIGNANO

PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee
PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO n°
3

isolato n°
D1.1.2
8046

TAVOLA PI N° 13.3.6.M FOGLIO CATASTALE 13
 SUPERFICIE FONDIARIA 15970

PARAMETRI DI PROGETTO

SUPERFICIE COPERTA mq		9582
RAPPORTO DI COPERTURA	FONDIARIA	60%
INDICE	mc/mq	
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI		15,00 ml
NUMERO MASSIMO DEI PIANI		5
NUMERO MINIMO DEI PIANI		1
VOLUME MC.		143730
ABITANTI N°		
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	mc	

PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab) 0

SAU TRASFORMATA

NUOVO CARICO URBANISTICO

PRODUTTIVO EX PRG

143730 mc

PRODUTTIVO DI PAT

4377 mq

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento Edilizio Diretto - PdC Convenzionato

MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI

Il Permesso di Costruire Convenzionato per la realizzazione degli erigenti fabbricati nell'isolato D1.1.2 8046 potrà essere rilasciato solo ad avvenuta cessazione delle attività di lavorazioni pelli (calcinajo, concia, riconcia, rinverdimento, tintura, rifinitone ecc...) con chiusura di ogni scarico industriale in fognature e/o in atmosfera salvo l'utilizzo degli immobili esistenti per il deposito e magazzino di pelli wb, finite e semifinite, presso la sede produttiva in via Ghisa a Tezze di Arzignano ex sede della Conceria Tezze.

Prima del rilascio del Certificato di Agibilità degli erigenti fabbricati dovrà essere avvenuta e conclusa la bonifica dei manu fatti e/o impianti di scarico (tubazioni, impianti di scarico, silos, grigliatori, vasche interrate, cabine dei misuratori, manufatto MS2 ecc...) nelle aree esterne ai fabbricati in via Ghisa a Tezze di Arzignano;

Lungo via quarta strada con accesso dalla stessa deve essere realizzato un parcheggio pubblico e/o di uso pubblico di mq 1600.

Gli accessi carrai e pedonali al nuovo lotto edificabile potranno avvenire attraverso l'area destinata a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico.

All'interno del lotto edificabile dovranno essere ricavate aree a parcheggio privato e a verde privato complessivamente per almeno mq 1437.

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 6 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

**4.90 - ELIMINAZIONE DELLA VIABILITÀ DI PROGETTO E MODIFICA
DELL'AREA DELLA ZTO B1 2150 E C1 2002****ATO 1.1**

La modifica introdotta con "ID 90" nella presente Variante 6 al PI prevede l'eliminazione della viabilità di progetto e la modifica della perimetrazione della zona B1 2150 e C1 2002.

Viene esteso il perimetro dell'isolato C1 2002 portandolo in appoggio al perimetro del Centro Storico di Arzignano, benché graficamente tale estensione comporti un aumento di fatto della superficie territoriale, la stessa non trova riscontro positivo nella rispettiva "scheda normativa sulle ZTO" che riportava un dato storico maggiore.

Nell'isolato B1 2150 con intervento edilizio diretto, sarà possibile attuare un intervento edilizio di rigenerazione degli edifici esistenti anche con demolizione e nuova costruzione con diverso sedime e sagoma ma senza aumento della volumetria rispetto all'esistente, ma ricavando al servizio delle residenze attrezzature di vicinato – standard primari nella misura di almeno 11 mq/abitante (=166 mc) di cui 7 mq/abitante per aree a verde attrezzato - piste ciclabili e 4 mq/abitante per aree a parcheggio (almeno la metà dovrà essere destinata a soli spazi di stallo), se al servizio di attività direzionali di almeno 1 mq/ 1 mq sulla SLP, con possibilità di monetizzare anche tutte dette aree a standard primario, previo parere della Giunta Comunale, a condizione non si tratti di uffici aperti al pubblico.

Riepilogo dati metrici aree ID 90 con la Variante 6 al PI

	PI VIGENTE		VARIANTE 6 AL PI	
	Isolato B1 2150	Isolato C12002	Isolato B1 2150	Isolato C12002
Superficie Territoriale	3.951 mq	8.933 mq	3.180 mq	6.949 mq
Superficie Coperta	1.185 mq	1.786 mq	1.272 mq	2.085 mq
Volumetria realizzabile	8.000 mc	8.933 mc	8.000 mc	6.949 mc



SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA DI PROGETTO



PRC
Piano Regolatore Comunale

CITTA' DI ARZIGNANO

PIANO REGOLATORE COMUNALE

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee
PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO n°
1.1

isolato n°
B1 2150

TAVOLA PI N° 13.3.6.G FOGLIO CATASTALE 2

SUPERFICIE FONDIARIA 3180

PARAMETRI DI PROGETTO

SUPERFICIE COPERTA mq	1272
RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIA	40 %
INDICE FONDIARIO mc/mq	2,52
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	invariata
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	3
NUMERO MINIMO DEI PIANI	1
VOLUME MC.	8000
ABITANTI N°	48

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc

PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab)

SAU TRASFORMATA

NUOVO CARICO URBANISTICO

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento Edilizio Diretto

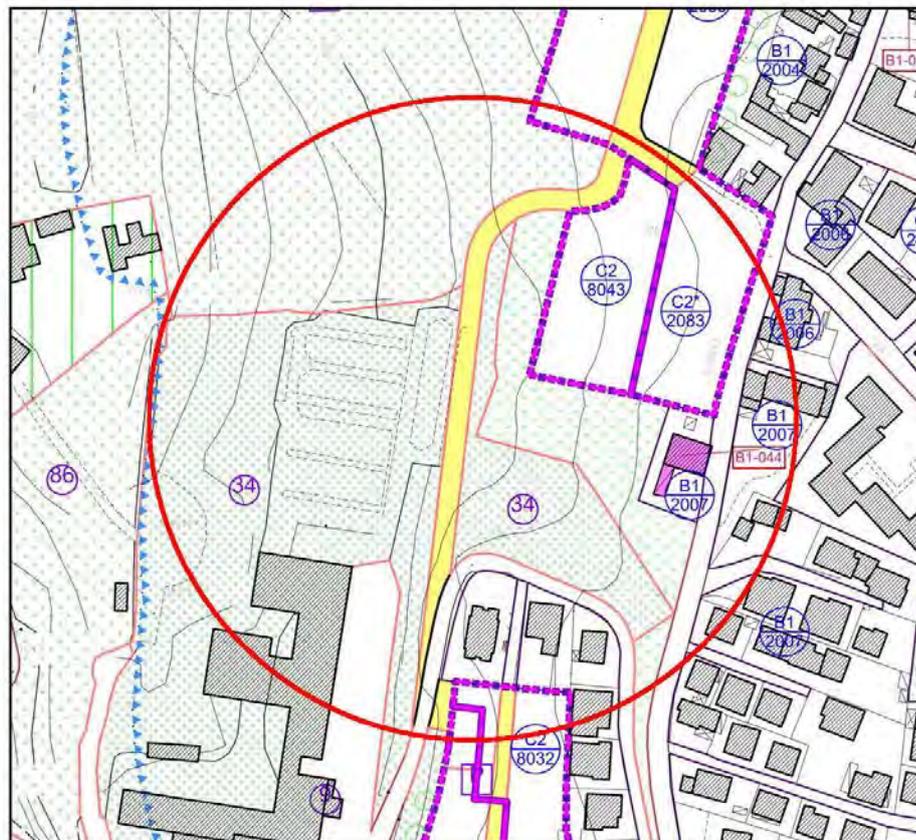
MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI

E' ammessa esclusivamente la destinazione residenziale e direzionale non aperta al pubblico.
La volumetria degli edifici esistenti può essere recuperata con previa monetizzazione delle aree a standard (residenziale=4 mq abitante per parcheggi e 7 mq abitante per verde - direzionale 1 mq SLP = 1 mq parcheggio) e pagamento oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari.
L'intervento edilizio potrà prevedere la ricomposizione planivolumetrica degli edifici esistenti anche modificando la sagoma e il sedime, ma senza incremento della volumetria totale rispetto a quella esistente allo stato attuale.
L'altezza massima degli edifici non potrà superare l'altezza massima degli edifici esistenti.

ULTIMO AGGIORNAMENTO VARIANTE 6 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

**4.91 - ELIMINAZIONE ex VIABILITÀ DI PROGETTO E RIPERIMETRAZIONE
ZONA F IC 34, S 86****ATO 1**

La modifica introdotta con "ID 91" nella presente Variante 6 al PI prevede l'eliminazione di una viabilità di progetto non più coerente con la viabilità esistente e la programmazione delle opere pubbliche con conseguente ripermimetrazione delle aree IC 34 "Ospedale" e S 86 "Parco urbano".



SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA VIGENTE



4.92 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA DA ZONA AGRICOLA E2B IN PARCHEGGIO SPECIALE E S 86 PARCO URBANO	ATO 3
---	--------------

La modifica che viene introdotta con “ID 92” nella presente Variante 6 al PI prevede il cambio di destinazione di un area adiacente al Cimitero di Arzignano da zona Agricola E2B a zona per Servizi area S 86 “Parco Urbano” ed area a “Parcheggio Speciale” in parte a compensazione degli standard a seguito delle modifiche urbanistiche introdotte nelle aree con “ID 89” .

Riepilogo dati metrici per ID 92 con la Variante 6 al PI

	PI VIGENTE	VARIANTE 6 AL PI	
Destinazioni Urbanistiche	E2B	Parcheggio Speciale	S 86 Parco Urbano
Superficie fondiaria	24.125 mq	6.841 mq	17.284 mq

Viene integrato l’art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione – Operative NTA-Op del Piano degli Interventi prevedendo disciplinando un area denominata “Parcheggio Speciale” quale area a standard urbanistico da destinarsi a parcheggio dei mezzi delle attrazioni viaggianti della Fiera dei Santi, sia destinate a trasporto di materiale che ad abitazione mobile e delle attività di Protezione Civile. Sarà consentito all’Amministrazione Comunale definire con provvedimento di Giunta Comunale ulteriori utilizzi compatibili con la destinazione a parcheggio.



SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA VIGENTE





SCALA 1:2000



SCALA 1:5000

PREVISIONE URBANISTICA DI PROGETTO



5. ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – OPERATIVE (COMPARAZIONE SINOTTICA)

(il testo evidenziato con il **colore rosso** è stato inserito mentre il testo ~~barrato~~ viene cancellato a seguito delle modifiche introdotte con la presente Variante 6 al Piano degli Interventi)



ART. 19 ARTICOLAZIONE DEL PIANO SUL TERRITORIO COMUNALE

Ai fini della difesa del suolo e dell'ambiente, del recupero dei centri storici, della salvaguardia delle zone destinate all'attività agricola, della corretta localizzazione dei nuovi insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, turistici, per servizi e per tempo libero, il territorio comunale di Arzignano è stato articolato in zone urbanistiche omogenee, come risulta dalle planimetrie in scala 1:5000, 1:2000 e 1:1000 del Piano degli Interventi

Le zone urbanistiche sono così classificate:

- a) insediamenti storici, zone residenziali e miste:
- zone territoriali omogenee di tipo A interne ai perimetri degli insediamenti storici;
 - zone territoriali omogenee di tipo B di completamento esterne ai perimetri dei centri storici suddivise nelle sottozone B1 e B2;
 - zone territoriali omogenee di tipo B3 di completamento;
 - zone territoriali omogenee di tipo C1 e C2 di espansione esterne ai perimetri dei centri storici;
 - zone territoriali omogenee di tipo C3 di recente urbanizzazione.
- b) aree per insediamenti produttivi e commerciali:
- zone territoriali omogenee D1.1 destinate ad attività industriali (già edificate) e zone territoriali omogenee D1.2 e D1.3 destinate ad attività artigianali (già edificate);¹⁶
 - zone territoriali omogenee D1.1.1 industriali (di nuova individuazione);
 - **zone territoriali omogenee D1.1.2 industriali di completamento speciali;**
 - zone territoriali omogenee D2 destinate ad attività artigianali di espansione;
 - zone territoriali omogenee D2.1 destinate ad attività artigianali e terziarie;
 - zone territoriali omogenee D2.2 destinate ad attività artigianali di espansione;
 - zone territoriali omogenee D3 destinate ad attività commerciali, direzionali e all'artigianato di servizio;
 - zone territoriali omogenee D3.1 di Riqualificazione e Riconversione;
 - zone territoriali omogenee D3.2 destinate ad attività Artigianali e Terziarie di Espansione.
- c) aree destinate ad attività di interesse comune (F):
- zone esistenti per l'istruzione, per attività di interesse collettivo, per attrezzature religiose - zone di progetto per l'istruzione, per attività di interesse collettivo, per attrezzature religiose;
 - zone di progetto da destinare a verde pubblico, per impianti sportivi, parco fluviale urbano;
 - zone per parcheggi (P).
- d) aree per attrezzature pubbliche di interesse generale:
- zone cimiteriali;
 - zone per impianti tecnologici e servizi speciali, pubblico o di interesse pubblico.
- e) aree agricole E (art.50, comma1, L.R.11/2004):
- zone agricole di valore ambientale (E1.V.A.1 e E1. V.A.2);¹⁷
 - zone agricole con superfici boscate maggiori del 50% della loro estensione (E1);
 - zone agricole di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva (E2-Ta, E2-b, E2-c);
 - Ambiti di Edificazione Diffusa AdED.



INDIRIZZI GENERALI PER L'INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

Ai fini dell'applicazione delle presenti NTA-Op di PI si intendono per:

- superficie di vendita: l'area destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi;
- superficie lorda di pavimento SLP: la superficie di pavimento complessiva dell'edificio, da computarsi come indicato dall'art. 15 delle presenti NTA-Op;
- esercizio commerciale: il punto vendita nel quale un operatore economico svolge attività di commercio al dettaglio;
- esercizio di vicinato: l'esercizio commerciale con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati;
- media struttura di vendita: l'esercizio commerciale singolo o aggregato con superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 metri quadrati;
- grande struttura di vendita: l'esercizio commerciale singolo o aggregato con superficie di vendita complessiva superiore a 2.500 metri quadrati.
- parco commerciale, quando gli esercizi commerciali sono collocati in una pluralità di strutture edilizie a prevalente destinazione commerciale che, per la loro contiguità urbanistica e per la fruizione di un sistema di accessibilità comune, abbiano un impatto unitario sul territorio e sulle infrastrutture viabilistiche pubbliche;

Nel Territorio del Comune di Arzignano non possono essere insediati nuovi Centri Commerciali, per tali intendendosi strutture **commerciali aggregate inserite in una struttura edilizia**, provviste di spazi di servizio o infrastrutture comuni gestiti unitariamente ed aventi almeno uno dei seguenti requisiti:

- a) superficie di vendita complessiva superiore a ~~1000~~ 1500 mq;
- b) articolazione in più di tre esercizi commerciali, inseriti in una struttura **edilizia unitaria e articolata in più edifici**.

Non possono altresì essere insediati **nuovi Parchi Commerciali e Grandi Strutture di Vendita**.

Le strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq possono essere inserite solo nei Centri Storici (Zone A) e nelle Aree e/o Strutture riconosciute con la Variante 6 al Piano degli Interventi Dismesse, Degradale o Convenzionate individuate nella Tav. 1-COM nei limiti e nel rispetto delle modalità specificate nelle singole schede nel fascicolo "Schede Aree e/o Strutture Dismesse, Degradale o Convenzionate".

Per insediare nuove attività commerciali, non già convenzionate, con superficie di vendita superiore a 1.500 mq è necessario predisporre un Piano Urbanistico Attuativo PUA di iniziativa privata – Piano Particolareggiato - con ambito corrispondente alla superficie fondiaria del lotto in disponibilità/proprietà del richiedente a verifica del rispetto delle direttive di sostenibilità ai sensi dell'art. 48 delle NTA del PAT che sarà inoltre sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS.

Il PUA per l'insediamento delle attività commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq dovrà seguire il procedimento di formazione dettato dall'art. 20 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n.11.



La destinazione d'uso indica le diverse funzioni alle quali può essere destinata una zona territoriale omogenea, un edificio o una singola unità.

Ai fini della presente normativa e fatte salve ulteriori precisazioni contenute nelle norme e nelle schede di intervento, sono definite le seguenti destinazioni d'uso degli immobili:

- **RESIDENZIALE:** intendendo qualsiasi edificio o parte di edificio destinato in maniera stabile ad abitazione.

Vanno compresi anche gli spazi di pertinenza (giardino, parco, posto macchina, costruzioni accessorie ecc.). In questa destinazione rientrano gli alloggi di servizio o annessi a strutture produttive e gli alloggi collettivi (conventi, collegi, convitti, ecc.)

- **PRODUTTIVO:** intendendo gli edifici classificabili come industriali o artigianali.

- **TURISTICO:** sono comprese le strutture ricettive descritte ai sensi del D.Lgs. 23 maggio 2011, n. 79 recante il "Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, nonché attuazione della direttiva 2008/122/CE, relativa ai contratti di multiproprietà, contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, contratti di rivendita e di scambio" a eccezione degli alloggi agrituristiche classificati tra le destinazioni rurali; le pensioni e le locande.

- **COMMERCIALE:** sono destinati a tale uso gli edifici e/o i locali ove si svolgono le seguenti attività:

- commercio al minuto;
- commercio all'ingrosso;
- esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di cui agli artt. 8 e 9 della LR n.29/2007;
- chioschi e edicole;
- rivendite di generi di monopolio;
- locali per giochi;
- spacci aziendali;
- agenzie di viaggi

- **DIREZIONALE:** sono destinati a tale uso gli edifici e/o i locali ove si svolgono le seguenti attività:

- uffici sia pubblici che privati;
- laboratori di ricerca e analisi in genere;
- agenzie d'affari, assicurazione e di intermediazione;
- studi medici, dentistici, ambulatori medici e di analisi;
- asili e servizi di assistenza alla prima infanzia pubblici e privati;
- ludoteche;
- veterinari;
- banche e istituti di credito;
- sedi amministrative e commerciali di società, ditte, imprese;
- studi professionali, agenzie immobiliari, di pubblicità;
- **case funerarie e sale del commiato.**

Le sedi direzionali (uffici, laboratori di ricerca e analisi) non aperti al pubblico legate o a supporto di attività di lavorazione e/o produzione aziendali, devono avere adeguate aree con spazi destinati a parcheggio privato ricavate nei lotti di pertinenza delle attività produttive, in quantità uguale agli standard per le altre attività direzionali, ma che potranno rimanere ad uso privato e non accessibili al pubblico.



- RURALE: sono compresi i locali, le costruzioni, gli impianti e gli spazi destinati ad attività legate alla coltivazione del fondo e all'agriturismo

- ARTIGIANATO DI SERVIZIO: sono tali le seguenti attività:
 - centri benessere, palestre e scuole di ballo;
 - barbieri, parrucchieri, acconciatori, estetiste, tatuaggi e piercing;
 - autorimesse, noleggio con o senza conducente, servizi taxi e depositi autocorriere;
 - calzolai;
 - sartorie;
 - liutai;
 - pizzerie per asporto;
 - pasticcerie e gelaterie artigianali con spaccio di vendita;
 - gastronomie artigianali con spaccio di vendita;
 - kebab per asporto;
 - toelettatura animali.

Le attività ricomprese in tale categoria possono essere indifferentemente insediate in immobili con destinazione ad uso artigianale di servizio, commerciale o direzionale, ma dovrà essere garantito il recepimento degli standard come per le attività commerciali/direzionali. La valutazione dell'impatto urbanistico sarà definita da parte del Dirigente del Settore Gestione del Territorio.

- SERVIZI: sono considerate le opere descritte all'art.4 della L.847/64 e successive modificazioni. Vanno inoltre compresi con evidenza sovracomunale i campi da golf, le strutture per il motocross, i maneggi ecc. Gli impianti per la distribuzione del carburante, a seconda della loro particolare classificazione, possono essere di valenza locale o sovracomunale. Vanno inoltre comprese le discariche controllate, gli altri impianti di trattamento dei rifiuti e gli impianti di depurazione delle acque.

Le pertinenze e i locali funzionalmente connessi si considerano aventi la stessa destinazione delle parti principali, fatta eccezione per gli edifici di uso residenziale annessi a edifici produttivi perché destinati ad alloggio del proprietario e del custode.

L'elencazione di usi fatta al comma precedente vale anche per la determinazione delle superfici a standard che il privato deve conferire, sia nell'ipotesi di concessione diretta, sia nel caso che venga richiesto uno strumento urbanistico attuativo.

Salvo ulteriori precisazioni contenute negli articoli seguenti della normativa di PI:

- gli usi turistici sono sempre compatibili con la residenza (zone A, B e C);
- gli usi commerciali e direzionali sono sempre compatibili con la residenza (zone A, B, C) a eccezione delle strutture di vendita all'ingrosso, delle attività di noleggio e deposito autocorriere, delle medie strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 1000 mq, delle discoteche e dei locali di pubblico ritrovo (bowling, cinema, teatri) che comportano la presenza simultanea superiore a 500 utenti;
- sono sempre incompatibili con la residenza gli usi produttivi a eccezione dei laboratori artigianali non molesti.



ART. 24 CARATTERISTICHE GENERALI DELLE ZONE RESIDENZIALI (Z.T.O. B e C)

Le zone residenziali hanno come destinazione principale quella abitativa.

In esse tuttavia può essere consentito l'insediamento di quelle attività che siano compatibili con il carattere della zona e cioè, in genere, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, negozi e pubblici esercizi, uffici professionali e commerciali, alberghi, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento e di svago che non arrechino disturbo alla residenza, ambulatori, autorimesse pubbliche o private, attività direzionali ed attività di interesse pubblico.

Sono ammessi laboratori produttivi, purché non rumorosi, non molesti, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro e che non incidano sui flussi di traffico e siano compatibili con i parcheggi presenti in zona.

La domanda per il rilascio dell'autorizzazione relative ad attività di medie strutture di vendita deve essere corredata da uno studio per l'ideale organizzazione dell'accessibilità veicolare sia in funzione del traffico operativo specializzato e del traffico commerciale despecializzato relativo alle singole strutture, sia in funzione del sistema viario principale e secondario di afferenza e degli sbocchi sugli specifici archi stradali, in particolare sulla viabilità principale.

Le nuove attività commerciali dovranno inoltre essere dotate degli standard previsti dalla vigente legislazione. Nei centri minori di Restena e Pugnello, in applicazione dell'art. 15 della L.R. 21/2009 è consentita la riduzione del 50% degli oneri di urbanizzazione per l'insediamento di esercizi polifunzionali.

Per tali zone il P.R.C. persegue l'incremento quantitativo e qualitativo dei servizi, in particolare per quanto riguarda gli spazi a diretto servizio della residenza; il miglioramento del livello qualitativo dell'ambiente urbano, mediante la riorganizzazione della viabilità e del traffico, interventi sul verde pubblico e sull'arredo urbano; il completamento urbanistico, mediante l'edificazione dei lotti ancora liberi.

All' fine dell'attuazione degli interventi, tutte le zone residenziali sono state suddivise per isolati, specificamente perimetrati e numerati nelle tavole di piano in scala 1:2000.

A ciascun isolato corrisponde una apposita scheda riportata in Fascicoli allegati a questa Normativa dove sono indicati i parametri urbanistici ed edilizi e le modalità di intervento. Le indicazioni della scheda hanno carattere normativo per quanto riguarda i dati quantitativi e le modalità di intervento (progetto). Sono invece orientativi, per quanto riguarda l'ipotesi progettuale contenuta negli schemi grafici allegati alle schede degli isolati di tipo C2.

All'interno delle zone residenziali il P.R.C. individua i manufatti di interesse ambientale per i quali gli interventi ammissibili sono quelli riportati nelle relative schede.

Le zone residenziali di completamento sono classificate in sottozone con riferimento alle caratteristiche del tessuto urbanistico e delle tipologie edilizie.

Zone B1

Sono caratterizzate dalla presenza di edifici unifamiliari e bifamiliari costruiti per gran parte negli anni '60, formanti un tessuto edilizio continuo. Ne è un esempio l'area del Quartiere Mantovano.

Le direttive del P.R.C. tendono a frenare l'espansione edilizia in queste zone consentendo, però gli interventi anche di ampliamento degli edifici esistenti. Il progetto tende più in generale ad un miglioramento del tessuto urbano assicurando una migliore dotazione di parcheggi, una viabilità più razionale ed un ampliamento del verde pubblico.



Nell'isolato B1 2150 con intervento edilizio diretto, è possibile attuare un intervento edilizio di rigenerazione degli edifici esistenti anche con demolizione e nuova costruzione con diverso sedime e sagoma ma senza aumento della volumetria rispetto all'esistente, ma ricavando al servizio delle residenze attrezzature di vicinato – standard primari nella misura di almeno 11 mq/abitate (=166 mc) di cui 7 mq/abitate per aree a verde attrezzato 4 mq/abitate per aree a parcheggio (almeno la metà dovrà essere destinata a soli spazi di stallo), al servizio di attività direzionali di almeno 1 mq/ 1 mq sulla SLP, con possibilità di monetizzare anche tutte dette aree a standard primario, previo parere della Giunta Comunale, a condizione non si tratti di uffici aperti al pubblico.

Zone B2

Sono caratterizzate dalla prevalenza di edifici condominiali isolati, di costruzione recente. Ne sono un esempio alcune aree della zona di Villaggio Giardino.

Le direttive di P.R.C. tendono a migliorare la qualità degli insediamenti, mediante l'incremento di parcheggi e verde pubblico.

Zone B3

Sono in genere ricomprese tra le aree di urbanizzazione consolidata dal PAT, all'interno o ai margini di tessuti insediativi di recente formazione caratterizzate dalla prevalenza di edifici condominiali isolati, di costruzioni uni-bifamiliari isolate o da modesti "vuoti urbani" liberi. Tali aree sono idonee all'atterraggio dei crediti edilizi residenziali riconosciuti dal Piano degli Interventi.

Nei lotti di "atterraggio" dei crediti edilizi, si dovrà provvedere a ricavare attrezzature di vicinato – standard primari nella misura di almeno 10,5 mq/abitate (considerando 1 abitante = 166 mc) per aree a parcheggio (almeno la metà della superficie dovrà essere destinata a soli spazi di stallo ciascuno nelle misure di 2,50x5,00 metri) lungo la viabilità pubblica e/o accessibili dalla stessa da adibire ad uso pubblico da vincolarsi mediante atto unilaterale d'obbligo comprensivo dell'impegno a realizzare detti parcheggi che dovrà essere stipulato secondo lo schema allegato "B" alle presenti norme.

Per gli erigendi nuovi edifici nelle zone "B3" dovrà essere garantita una prestazione energetica (~~climatizzazione energetica invernale~~) almeno di "classe B" almeno di "classe A1" ai fini della determinazione della classe energetica dell'edificio, utilizzando l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio, espresso in energia primaria non rinnovabile, EP_{gl,nren}, calcolato nel rispetto delle disposizioni del Decreto 26 giugno 2015 "Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici, secondo le vigenti norme in materia.

Le direttive di P.R.C. tendono a migliorare la qualità degli insediamenti, ricucendo i tessuti urbani.

Zone C1 (art.17, comma 2, lettera a, L.R.11/2004)

Sono aree parzialmente edificate, ubicate all'interno di zone residenziali in corso di completamento o ad esse contigue in cui il limite della superficie coperta dagli edifici esistenti è superiore o uguale al 7,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è superiore a 0,50 mc/mq.

La tipologia edilizia prevalente è formata da edifici residenziali isolati, uni o bi-familiari, con una altezza media fuori terra di m.7,00. Le direttive del P.R.C. tendono ad agevolare il completamento del tessuto tramite Intervento Edilizio Diretto o piano di comparto, mantenendo le caratteristiche tipologiche della zona.



Zone C2 (art.17, comma due, lettera a, L.R.11/2004)

Si tratta di zone libere o scarsamente utilizzate nelle quali è prevista una nuova edificazione, a carattere prevalentemente residenziale, con le destinazioni d'uso ammesse al II comma di questo articolo.

Per ciascuna di tali zone il Piano degli Interventi indica su apposite "Schede Normative sulle Zone Territoriali Omogenee" riferite alle planimetrie in scala 1:2000 e 1:5000 le caratteristiche principali degli interventi previsti (tracciati stradali, localizzazione dei parcheggi e delle aree verdi, sagome, tipologie, dati quantitativi relativi alla nuova edificazione etc.); le previsioni contenute nelle Schede Normative sulle Zone Territoriali Omogenee sono vincolanti per quanto riguarda i dati quantitativi dei parametri di progetto, le modalità di attuazione, i dati qualitativi, le destinazioni d'uso insediabili, il tipo di intervento e le modalità di intervento (progetto). - prescrizioni e prevalgono sulle presenti NTA-Op; sono indicative solo per quanto riguarda gli schemi grafici allegati.

Nelle relative "Schede Normative sulle Zone Territoriali Omogenee" può essere prescritta tra le modalità di intervento la qualità e la quantità degli standard primari – attrezzature di vicinato, da ricavare in sede di IUP – PUA, nel caso non vi sia alcuna indicazione, al servizio delle residenze, si dovrà provvedere a ricavare attrezzature di vicinato – standard primari nella misura di almeno ~~10,5~~ **11** mq/abitante (=166 mc) di cui 7 mq/abitante per aree a verde attrezzato - piste ciclabili e ~~3,5~~ **4** mq/abitante per aree a parcheggio (almeno la metà dovrà essere destinata a soli spazi di stallo).

A seguito di Approvazione della Variante al PRG n. 23 (D.G.R.V. n. 2883 del 18/09/2007) ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/85 con modifiche d'ufficio, per le seguenti zone residenziali: B1/2017, B1/2163, B1/2164, B1/2165, B2/1032, C1/3007, C1/3021, C2/2081, C2/2106, C2/2113, C2/2134, C2/2166, C2/2168, C2/3031, C2/3032 indicate sono state introdotte le seguenti prescrizioni generali:

1. Al fine della salvaguardia dell'ambiente, tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, pertanto: area di manovra o parcheggi, piazzali, ecc., devono essere mantenuti a verde, ed il terreno dovrà essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona.
2. Per tutte le aree di nuova edificazione che si condividono, viene prescritto che non dovrà essere realizzato e aperto, nessun nuovo accesso carraio sulla viabilità principale, dovranno essere sfruttati gli accessi esistenti opportunamente allargati e sistemati e realizzato un unico accesso per più edifici.
3. Per tutte le modifiche, dovrà essere fatta particolare attenzione alle definizioni delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle esistenti e nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo.
4. Nel caso di sistemazione delle aree esterne sul fronte stradale, dovranno essere consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o siepi verdi per un'altezza massima non superiore a quanto prevede la vigente normativa. Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione delle zone e aree, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica.
5. Si ritiene corretto, al fine di tutelare il territorio circostante di notevole interesse paesaggistico e ambientale, di prescrivere la messa a dimora, lungo la viabilità e lungo i confini, di filari di alberature autoctone, meglio se a grandi macchie, caratteristiche della zona e d'alto fusto.



6. Andranno inoltre recepite integralmente le prescrizioni contenute nei pareri dei consorzi di bonifica Zerpano-Adige-Guà e Riviera Berica, come stabilito nella comunicazione inviata dal Genio Civile con nota prot.n. 100941/57.00 del 20/02/2007

Per gli erigendi nuovi edifici nelle zone C2 2103 , C2 8026, C2 8027, C2 8029, C2 8031, C2 8032, C2 8034, C2 8035, C2 8036, C2 8037, C2 8043, dovrà essere garantita una prestazione energetica (~~climatizzazione energetica invernale~~) almeno di “classe B” almeno di “classe A1” ai fini della determinazione della classe energetica dell’edificio, utilizzando l’indice di prestazione energetica globale dell’edificio, espresso in energia primaria non rinnovabile, EPgl,nren, calcolato nel rispetto delle disposizioni del Decreto 26 giugno 2015 “Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici, secondo le vigenti norme in materia.

Zone C3

Sono aree di recente formazione, nate a seguito dell’approvazione di piani urbanistici attuativi PUA e della realizzazione delle relative opere di urbanizzazione già collaudate, all'interno di tessuti insediativi a prevalenza residenziale.

Le direttive del P.R.C. tendono ad agevolare il completamento del tessuto tramite Intervento Edilizio Diretto, mantenendo le caratteristiche tipologiche della zona come previste dal PUA di urbanizzazione.

Si tratta di zone edificate o con lotti liberi edificabili nei quali è prevista una nuova edificazione, a carattere prevalentemente residenziale, con le destinazioni d'uso ammesse al secondo comma di questo articolo.

Per ciascuna di tali zone il Piano degli Interventi indica su apposite “Schede Normative sulle Zone Territoriali Omogenee” in modo vincolante i parametri di progetto, il tipo di intervento, le modalità di attuazione, le modalità di intervento con dati quantitativi e qualitativi anche definendo le destinazione d’uso insediabili;

INTERVENTI SU ABITAZIONI ESISTENTI

Si intendono per abitazioni esistenti quelle già abitate o, se di recente costruzione, già dotate di certificato di abitabilità alla data di adozione del P.R.C.

Per dette abitazioni, con destinazione d'uso ammessa dal P.R.C. per la determinata zona omogenea, è consentito un aumento di volume massimo di mc.30 per esigenze igienico-sanitarie, funzionali o di adeguamento alle vigenti normative edilizie anche in deroga ai parametri di zona ad esclusione del parametro relativo alla distanza minima tra pareti finestrate. Sono escluse dall'applicazione di tale norma le abitazioni comprese nelle zone omogenee "A".

La possibilità di usufruire di questa deroga implica la demolizione delle costruzioni accessorie in contrasto con l'ambiente.

Per gli edifici residenziali, esclusi quelli ricadenti in zona A, che ne siano sprovvisti è ammessa la costruzione di un garage o autorimessa con una superficie coperta massima di mq. 18 per unità abitativa e con altezza inferiore o uguale a m. 2,00, anche in deroga alle distanze dai confini ed agli indici di zona. La possibilità di usufruire di questa deroga implica la demolizione delle eventuali superfetazioni o ricoveri-auto precari presenti sul lotto. Qualora il volume esistente ecceda l'indice di fabbricabilità della zona, sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 31 lettere a-b-c dell’art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.



ART. 25 ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI ("D")

Per quanto riguarda le attività produttive il P.R.C. riconosce nella costante innovazione delle attività produttive, di commercializzazione, ricerca e terziario avanzato inerenti al distretto della lavorazione delle pelli, la condizione per lo sviluppo locale, da perseguirsi attraverso la ricerca di diverse e ambientalmente più compatibili modalità di utilizzo delle risorse non rinnovabili, superando la previgente disciplina basata essenzialmente su vincoli di natura urbanistica.

ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI ("D") RICOMPRESSE NELL'ATO 3 DEL P.A.T.

A tale fine, le zone di tipo "D" di completamento e quelle di espansione "D2" ricomprese all'interno dell'ATO 3 del vigente P.A.T. del Comune di Arzignano, sono riconosciute quale luogo vocato alla produzione della filiera della *lavorazione pelli*. Conseguentemente sono ammesse tutte le attività, comprese quelle direttamente legate alla lavorazione della pelle e dei prodotti chimici, nel rigoroso rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente statale, regionale, provinciale e locale posta a tutela dei luoghi di lavoro e della tutela dell'ambiente e del paesaggio, con particolare riferimento alle seguenti matrici ambientali:

- scarichi idrici;
- approvvigionamento idrico;
- emissioni in atmosfera;
- immissioni odorigene;
- produzione e gestione dei rifiuti;
- rumore;
- traffico;
- energia;
- campi elettromagnetici.

Considerata l'importante evoluzione che ha caratterizzato la normativa in materia di tutela dell'ambiente e la sicurezza degli ambienti di lavoro, si da atto che l'ottenimento delle autorizzazioni ivi previste assicura il perseguimento degli indirizzi stabiliti dall'Art.47 delle N.T.A. del P.A.T. di Arzignano.

Nelle zone artigianale di completamento "D1.2" e artigianale di espansione "D2", site all'interno dell'ATO 3, è comunque vietato l'insediamento di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui al D. Lgs. 334/1999 e s.m.ei. (aziende a rischio di incidente rilevante).

ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI ("D") COMPRESSE IN ALTRI ATO DEL TERRITORIO COMUNALE

Le zone artigianali di completamento indicate dal P.R.C. sono destinate ad ospitare attività produttive, laboratori e botteghe artigiane non molesti e non nocivi, con annessi magazzini ed autorimesse;



Nelle zone di tipo "D1.2" di completamento e quelle di espansione "D2" è comunque vietato l'insediamento di nuove attività che effettuano le sotto elencate lavorazioni, fatto salvo che si tratti di ditte già esistenti ed attive al 21/02/2009:

- stabilimenti soggetti agli obblighi di cui al D. Lgs. 334/1999 e s.m.ei. (aziende a rischio di incidente rilevante);
- lavorazioni di concia, di riviera e di rifinitura delle pelli;
- distillerie
- galvanotecnica, galvanoplastica, galvanostegia
- inceneritori
- chimiche di base e di trasformazione e deposito delle relative materie prime;
- deposito gas tossici;
- liofilizzazione di sostanze alimentari, animali e vegetali
- petrolio: raffinerie
- stazioni di disinfestazione
- tipografie con rotative
- verniciatura a fuoco e con vernici a solvente organico
- zincatura per immersione in bagno fuso
- zuccherifici, raffinazione dello zucchero
- candeggio
- fonderie di seconda fusione
- tinture di fibre con prodotti che non ricadono in altre voci
- mangimifici
- allevamenti.

La zona territoriale omogenea di tipo "D" comprende, sulla base delle caratteristiche peculiari di ciascuna, le seguenti sottozone:

ZONA "D1.1" INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO

Comprende impianti produttivi in atto: è consentita la nuova edificazione nonché la ristrutturazione e l'ampliamento dei manufatti esistenti con interventi edilizi diretti, nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- rapporto di copertura (fondiario): 60% del lotto;
- altezza massima del fabbricato: H=15,00m. (non sono soggetti a detto limite di altezza gli impianti tecnici quali torri, camini la cui altezza sarà definita in ragione della funzione specifica);
- distanza dai confini (D.C.)=H/2 e non inferiore a m.5,00;
- distacco tra edifici: D.E. non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10,00 salvo quanto riportato all'art. 17 delle presenti Norme di Attuazione;
- distanza minima dalla strada = 10,00m. salvo diversa indicazione riportata dal P.R.C.

Concorrono alla determinazione della superficie coperta anche edifici quali parcheggi coperti, tettoie ecc. E' obbligatoria la messa a dimora di cortine di alberi d'alto fusto per i quali è consentita la piantumazione a m.1,50 dal confine verso le strade e lungo i confini del lotto.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti realizzati all'interno di queste zone omogenee dovranno in primo luogo razionalizzare l'organizzazione produttiva, realizzare locali accessori, magazzini, parcheggi coperti, uffici ed eliminare depositi di merci, di prodotti d'uso, di semilavorati e di residui delle lavorazioni sulle aree esterne. I



progetti di ampliamento dovranno essere concepiti in modo da salvaguardare, per quanto possibile, le aree verdi, i parcheggi interni e gli spazi esistenti di manovra dei veicoli e comunque, ove ciò non sia possibile, dovranno reperire aree analoghe e corrispondenti all'interno del lotto o in area adiacente purché in proprietà.

ZONA "D1.1.1" INDUSTRIALE

Comprende impianti produttivi in atto e/o di espansione con nuovi insediamenti: è consentita la nuova edificazione nonché la ristrutturazione e l'ampliamento dei manufatti esistenti con interventi edilizi diretti salvo diversa indicazione dettata dalla scheda normativa della zona territoriale omogenea di riferimento, nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- rapporto di copertura è indicato nella specifica scheda normativa della zona territoriale omogenea di riferimento. Concorrono alla determinazione della superficie coperta anche edifici quali parcheggi coperti, tettoie ecc;
- altezza massima degli edifici copertura deve essere quella indicata nella specifica scheda normativa della zona territoriale omogenea di riferimento, salvo comprovate esigenze di carattere tecnologico-produttivo (non sono soggetti a limiti di altezza gli impianti tecnici quali torri, camini la cui altezza sarà definita in ragione della funzione specifica);
- distanza dai confini e dalla fascia di Mitigazione Ambientale (D.C.)=H/2 e non inferiore a m.5,00 salvo le deroghe specifiche quando riportate all'art.33 delle presenti NTA-Op;
- distacco tra edifici: D.E. non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10,00 salvo quanto riportato all'art.17 delle presenti NTA-Op;
- distanza minima dalla strada e dalle strutture accessorie alla viabilità (marciapiedi, parcheggi) =10,00 m salvo diverse indicazioni della scheda normativa della zona territoriale omogenea o degli elaborati grafici del Piano degli Interventi.

Concorrono alla determinazione della superficie coperta anche edifici quali parcheggi coperti, tettoie, ecc. E' obbligatoria la messa a dimora di cortine di alberi d'alto fusto per i quali è consentita la piantumazione a m.1,50 dal confine verso le strade e lungo i confini del lotto.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti realizzati all'interno di queste zone omogenee dovranno in primo luogo razionalizzare l'organizzazione produttiva, realizzare locali accessori, magazzini, parcheggi coperti, uffici ed eliminare depositi di merci, di prodotti d'uso, di semilavorati e di residui delle lavorazioni sulle aree esterne. I progetti di ampliamento dovranno essere concepiti in modo da salvaguardare, per quanto possibile, le aree verdi, i parcheggi interni e gli spazi esistenti di manovra dei veicoli e comunque, ove ciò non sia possibile, dovranno reperire aree analoghe e corrispondenti all'interno del lotto o in area adiacente purché in proprietà.

Eventuali impianti tecnologici che per esigenza funzionali e igieniche non possano essere collocati all'interno dei fabbricati dovranno essere opportunamente mascherati al fine di ridurre l'impatto visivo. Nelle specifiche schede normative delle zone territoriali omogenee di riferimento possono essere dettate particolari modalità di intervento anche con la realizzazione di parcheggi e/o altre aree a standard di uso pubblico.

E' fatto l'obbligo di IUP – PUA, quando previsto nella cartografia del Piano degli Interventi o dalla specifica scheda normativa della zona territoriale omogenea di riferimento.



Nella ZTO D1.1.1 8022 già con la variante 2 si permettevano interventi a carattere edilizio e/o urbanistico per le attività esistenti ma si limita la possibilità di procedere con intervento edilizio diretto, fino al raggiungimento della superficie coperta di mq. 14.744 (rapporto di copertura del 52,55%) confermando che la nuova costruzione e/o gli ampliamenti avvengano nella porzione di area già individuata nell'ambito della ZTO D1.1 7001 prima dell'adozione di detta variante 2 al PI.

Bilancio Ambientale Positivo (BAP)

In raccordo con l'art. 47 del PAT si riconosce nella costante innovazione delle attività produttive la condizione essenziale per favorire lo sviluppo locale da perseguirsi attraverso l'uso di risorse rinnovabili e ambientali compatibili, il Responsabile del Settore Gestione del Territorio può autorizzarne l'attivazione, l'ampliamento e/o trasferimento di attività produttive significative previa presentazione di idonea documentazione a dimostrazione del soddisfacimento del principio del Bilancio Ambientale Positivo (BAP).

Tale principio sarà dimostrato mediante la presentazione di una relazione asseverata da parte di un tecnico abilitato che attesti come l'adozione di innovativi processi produttivi non incrementi gli impatti dell'attività sull'ambiente e non comporti un peggioramento qualitativo e/o quantitativo degli impatti ambientali in essere in relazione alle seguenti matrici: scarichi idrici, approvvigionamento idrico, Emissioni in atmosfera, immissione odorigene, produzione e gestione rifiuti, rumore, traffico veicolare e aree esterne.

Tra le attività conciarie sono da considerarsi attività produttive significative le attività che svolgono la lavorazione della pelle attraverso i seguenti processi: ciclo completo, processi con utilizzo di acqua (dal rinverdimento alla tintura) e rifinitura a spruzzo, tramite velatura o applicazione a rullo. Sono da considerarsi come non significative le attività che svolgono la lavorazione della pelle con processi diversi da quelli delle attività significative.

Si considerano, altresì, attività produttive significative, le attività identificate nella classificazione delle cosiddette "industrie insalubri di I classe" ai sensi dell'art. 216 del T.U.LL.SS."

Possono essere insediate tutte le attività, comprese quelle legate alla lavorazione della pelle e dei prodotti chimici, classificate come attività insalubri di prima e seconda classe in riferimento al D.M. 5.9.94, purché compatibili con i principi di sostenibilità enunciati.

Il parere sulla rispondenza ecologico - ambientale sarà rilasciato dagli appositi uffici comunali del Servizio Ambiente che verificherà il possesso dei requisiti ambientali dell'attività produttiva richiedente.

Le attività significative esistenti alla data di adozione delle presenti norme tecniche possono continuare ad esercitare la loro attività e qualsiasi intervento di carattere edilizio e/o urbanistico consentito.

ZONA "D1.1.2" INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO SPECIALE

Comprende un area di completamento industriale destinata ad accogliere gli impianti produttivi e le attività di lavorazione delle pelli esistenti prima dell'adozione della Variante 6 al PI nell'area Centrale di Tezze ex sede della Conceria Tezze: è consentita la nuova edificazione con interventi edilizi diretti con Permesso di Costruire Convenzionato per la realizzazione di un parcheggio pubblico, nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- Superficie Fondiaria SF = la superficie di proprietà all'interno dell'isolato D1.1.2 8046;
- rapporto di copertura (fondiario): 60% della superficie fondiaria SF;
- parcheggio pubblico e/o di uso pubblico almeno il 10 % della superficie fondiaria SF;
- la superficie del Lotto edificabile è data da SF - parcheggio pubblico e/o di uso pubblico;



- altezza massima del fabbricato: H=15,00m. (non sono soggetti a detto limite di altezza gli impianti tecnici quali torri, camini la cui altezza sarà definita in ragione della funzione specifica);
- distanza dai confini (D.C.)=H/2 e non inferiore a m.5,00;
- distacco tra edifici: D.E. non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10,00 salvo quanto riportato all'art. 17 delle presenti Norme di Attuazione;
- distanza minima dalla strada 10 ml. e dal parcheggio pubblico e/o di uso pubblico = 7,50 ml.

Il Permesso di Costruire per la realizzazione degli erigenti fabbricati nell'isolato D1.1.2 8046 potrà essere rilasciato solo ad avvenuta cessazione delle attività di lavorazioni pelli (calcinaio, concia, riconcia, rinverdimento, tintura, rifinitura ecc...) con chiusura di ogni scarico industriale in fognature e/o in atmosfera salvo l'utilizzo degli immobili esistenti per il deposito e magazzino di pelli wb, finite e semifinite, presso la sede produttiva in via Ghisa a Tezze di Arzignano ex sede della Conceria Tezze.

Prima del rilascio del Certificato di Agibilità degli erigenti fabbricati dovrà essere avvenuta e conclusa la bonifica dei manufatti e/o impianti di scarico (tubazioni, impianti di scarico, silos, grigliatori, vasche interrato, cabine dei misuratori, manufatto MS2 ecc...) nelle aree esterne ai fabbricati in via Ghisa a Tezze di Arzignano;

Concorrono alla determinazione della superficie coperta anche edifici quali parcheggi coperti, tettoie ecc. E' obbligatoria la messa a dimora di cortine di alberi d'alto fusto per i quali è consentita la piantumazione a m.1,50 dal confine verso i confini del lotto edificabile con il verde privato di PI.

All'interno del lotto edificabile dovranno essere ricavate aree a parcheggio privato e a verde privato in misura non inferiore al 10% della superficie dello stesso. Gli accessi carrai e pedonali al lotto edificabile potranno avvenire attraverso l'area destinata a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico.

Le nuove costruzioni realizzate all'interno di queste zone omogenee dovranno in primo luogo razionalizzare l'organizzazione produttiva, realizzare locali accessori, magazzini, parcheggi coperti, uffici ed eliminare depositi di merci, di prodotti d'uso, di semilavorati e di residui delle lavorazioni sulle aree esterne. I progetti di ampliamento dovranno essere concepiti in modo da salvaguardare, per quanto possibile, le aree verdi, i parcheggi interni e gli spazi esistenti di manovra dei veicoli e comunque, ove ciò non sia possibile, dovranno reperire aree analoghe e corrispondenti all'interno del lotto o in area adiacente purché in proprietà.

Eventuali impianti tecnologici che per esigenze funzionali e igieniche non possano essere collocati all'interno dei fabbricati dovranno essere opportunamente mascherati al fine di ridurre l'impatto visivo. Nelle specifiche schede normative delle zone territoriali omogenee di riferimento possono essere dettate particolari modalità di intervento anche con la realizzazione di parcheggi e/o altre aree a standard di uso pubblico.

.....omissis.....

ART. 26 ATTIVITA' INTEGRATIVE E COMMERCIALI AMMESSE NELLE Z.T.O. "D"

Nel territorio del Comune di Arzignano l'insediamento delle attività commerciali potrà avvenire solo nel rispetto degli indirizzi generali di cui all'art. 19 delle presenti NTA-Op del PI;

Zone D1.1 "Zone industriali di completamento" e D1.1.1 "Zone industriali"



Nelle zone D1.1 “Zone industriali di completamento” e D1.1.1 “Zone industriali” fatte salve eventuali diverse indicazioni specifiche di zona evidenziate nelle relative “Schede Normative sulle Zone Territoriali Omogenee”, sono ammesse le seguenti attività:

a) Attività artigianali ed industriali nei limiti e con le modalità di cui al precedente art. 25.

b) Attività complementari:

- magazzini e depositi, senza vendita diretta al pubblico;
- impianti di stoccaggio quali silos e tecnologici;
- strutture per la sosta e la logistica;
- altre attività/funzioni che risultino complementari alla singola attività produttiva, anche in relazione ai criteri di assegnazione della categoria catastale (uso strettamente strumentale all'esercizio della destinazione funzionale dell'immobile principale; mancanza di autonomia reddituale; mancanza di autonomia funzionale; idonea categoria di appartenenza);
- residenza: è consentita per ogni unità produttiva la presenza dell'abitazione del proprietario/custode, con un volume massimo di mc 500 che dovrà costituire un corpo unico con il fabbricato produttivo.

c) Attività Direzionali, quali:

- uffici sia pubblici che privati;
- uffici delle società di gestione dei servizi pubblici (acquedotto, fognatura, depurazione, gestione rifiuti urbani, elettricità, gas-metano);
- laboratori di ricerca e analisi in genere;
- asili e servizi di assistenza alla prima infanzia purché limitati ai figli dei soli dipendenti dell'azienda;
- agenzie d'affari, assicurazione e di intermediazione;
- veterinari;
- banche e istituti di credito;
- sedi amministrative e commerciali di società, ditte, imprese;
- studi professionali, agenzie di pubblicità.

d) Attività commerciali, quali:

- attività per il commercio all'ingrosso;
- spacci aziendali;
- esercizi ed attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui agli artt. 8 e 9 della LR n. 29/2007, rivendite di generi di monopolio, di riviste e giornali;
- attività commerciali non alimentari a grande fabbisogno di superficie con vendita esclusiva dei prodotti appartenenti alle categorie merceologiche mobili, autoveicoli, motoveicoli, legnami, materiali edili e nautica, così come definite dall'art. 7, comma 7 della Legge Regionale n. 15 del 13 agosto 2004;
- non sono ammessi centri commerciali, parchi commerciali o grandi strutture di vendita.
- altre tipologie commerciali: non ammesse.



Zone D1.1.2 "Zona industriale di completamento Speciale"

Nella zona D1.1.2 "Zona industriali di completamento Speciale" fatte salve eventuali diverse indicazioni specifiche di zona evidenziate nelle relative "Schede Normative sulle Zone Territoriali Omogenee", sono ammesse le seguenti attività:

a) Attività artigianali ed industriali nei limiti e con le modalità di cui al precedente art. 25.

b) Attività complementari:

- magazzini e depositi, senza vendita diretta al pubblico;
- impianti di stoccaggio quali silos e tecnologici;
- strutture per la sosta e la logistica;
- altre attività/funzioni che risultino complementari alla singola attività produttiva, anche in relazione ai criteri di assegnazione della categoria catastale (uso strettamente strumentale all'esercizio della destinazione funzionale dell'immobile principale; mancanza di autonomia reddituale; mancanza di autonomia funzionale; idonea categoria di appartenenza);
- residenza: è consentita per ogni unità produttiva la presenza dell'abitazione del proprietario/custode, con un volume massimo di mc 500 che dovrà costituire un corpo unico con il fabbricato produttivo.

c) Attività Direzionali, quali:

- uffici sia pubblici che privati;
- laboratori di ricerca e analisi in genere;
- asili e servizi di assistenza alla prima infanzia purché limitati ai figli dei soli dipendenti dell'azienda;
- sedi amministrative e commerciali di società, ditte, imprese;

Zone D1.2 e D1.3 "Artigianali di completamento"

Nelle zone D1.2 e D1.3 " Zone artigianali di completamento" fatte salve eventuali diverse indicazioni specifiche di zona evidenziate nelle relative "Schede Normative sulle Zone Territoriali Omogenee", sono ammesse le seguenti attività:

a) Attività artigianali ed industriali nei limiti e con le modalità di cui al precedente art. 25.

b) Attività complementari:

- magazzini e depositi, senza vendita diretta al pubblico;
- impianti di stoccaggio quali silos e tecnologici;
- strutture per la sosta e la logistica;
- altre attività/funzioni che risultino complementari alla singola attività produttiva, anche in relazione ai criteri di assegnazione della categoria catastale (uso strettamente strumentale all'esercizio della destinazione funzionale dell'immobile principale; mancanza di autonomia reddituale; mancanza di autonomia funzionale; idonea categoria di appartenenza);



Provincia di Vicenza

- residenza: è consentita per ogni unità produttiva la presenza dell'abitazione del proprietario/custode, con un volume massimo pari al 30% del totale e comunque non superiore a 500mc che dovrà costituire un corpo unico con il fabbricato produttivo.

c) Attività Direzionali, quali:

- uffici sia pubblici che privati;
- laboratori di ricerca e analisi in genere;
- agenzie d'affari, assicurazione e di intermediazione;
- studi medici, dentistici, ambulatori medici e di analisi;
- asili e servizi di assistenza alla prima infanzia pubblici e privati;
- ludoteche;
- veterinari;
- banche e istituti di credito;
- sedi amministrative e commerciali di società, ditte, imprese;
- studi professionali, agenzie immobiliari, di pubblicità.
- **case funerarie e sale del commiato.**

d) Attività artigianali di servizio, quali:

- centri benessere, palestre e scuole di ballo;
- barbieri, parrucchieri, acconciatori, estetiste, tatuaggi e piercing;
- autorimesse, noleggio con o senza conducente, servizi taxi e depositi autocorriere;
- calzolai;
- sartorie;
- pizzerie per asporto;
- pasticcerie e gelaterie artigianali con spaccio di vendita;
- gastronomie artigianali con spaccio di vendita;
- kebab per asporto;
- toelettatura animali.

e) Attività commerciali, quali:

- attività per il commercio all'ingrosso;
- spacci aziendali;
- esercizi ed attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui agli artt. 8 e 9 della LR n. 29/2007;
- rivendite di generi di monopolio, di riviste e giornali;
- per le zone D1.2 nn. 2145, 2048, 2049, 2050, in applicazione dell'art. 33 del PAT, sui fabbricati direttamente prospettanti su via Vicenza al fine di rivitalizzare tale arteria, sono consentiti gli esercizi commerciali ~~di vicinato e le medie strutture di vendita, con esclusione della possibilità di formazione di parchi commerciali~~ centri commerciali come definiti dall'art. 9, comma 1, della L.R. n.15/04 "Norme di programmazione per l'inserimento di attività commerciali nel Veneto";



- ~~per la zona D1.2 n. 2070 sono consentiti gli esercizi commerciali di vicinato, con esclusione del settore merceologico alimentare e della creazione di centri commerciali come definiti dall'art. 9, comma 1, della L.R. n.15/04 "Norme di programmazione per l'inserimento di attività commerciali nel Veneto";~~
- attività commerciali non alimentari a grande fabbisogno di superficie con vendita esclusiva dei prodotti appartenenti alle categorie merceologiche mobili, autoveicoli, motoveicoli, legnami, materiali edili e nautica, così come definite dall'art. 7, comma 7 della Legge Regionale n. 15 del 13 agosto 2004;
- non sono ammessi centri commerciali, parchi commerciali o grandi strutture di vendita.
- ~~In ogni caso tutte le attività commerciali esistenti con superficie di vendita fino a 250,00 mq. possono trasferirsi in altre unità immobiliari dello stesso edificio a condizione non sia aumentata la superficie di vendita.~~
- altre tipologie commerciali: non ammesse.

.....omissis.....

ART. 27 ATTIVITA' PRODUTTIVE O COMMERCIALI IN ZONE CON DIVERSA DESTINAZIONE D'USO

Nelle planimetria in scala 1:5000, 1:2000 e 1:1000 di PI sono individuate le attività produttive da confermare, da sottoporre a prescrizione o da trasferire.

Tale classificazione è stata formulata con l'obiettivo di riqualificare i centri abitati e le zone artigianali che ospitano al loro interno numerose abitazioni e spesso sono adiacenti ad aree residenziali di notevoli dimensioni.

Oltre a considerazioni di carattere urbanistico e sociale, i criteri di scelta utilizzati derivano da un lavoro di indagine analitico sulle aziende con indicazione degli eventuali provvedimenti da adottare condotto dall'U.L.S. n°34 di Arzignano/Montecchio Maggiore.

Sono inoltre individuate le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti ammissibili nel rispetto delle direttive di cui all'art. 46 delle NTA del PAT.

ATTIVITÀ PRODUTTIVE DA CONFERMARE E AMPLIABILI

Il Piano degli Interventi individua con apposita simbologia negli elaborati e nelle tavole che lo compongono, le attività produttive esistenti da confermare in zona impropria con possibilità di ampliamento nel rispetto degli atti di indirizzo ai sensi dell'art.46 della LR 11/2004, ed in particolare della Deliberazione della Giunta regionale del Veneto n. 832 del 15 marzo 2010.

Rientrano in questa fattispecie le ditte:

- 1 - ATHENA S.r.l. con sede in via Chiampo n. 51.

Su specifiche Schede per lo Sviluppo e l'Innovazione delle Attività Produttive "Schede SIAP" vengono disciplinate le modalità di intervento anche con Intervento edilizio diretto, gli indici urbanistici ed edilizi, le azioni di mitigazione ambientale, le eventuali misure di compensazione ambientale e le caratteristiche principali



degli interventi previsti (sistemazioni esterne, localizzazione delle aree a parcheggio e a verde, sagome, tipologie, dati quantitativi e qualitativi relativi alla nuova edificazione etc.); le previsioni e le prescrizioni contenute nelle specifiche Schede SIAP sono sempre vincolanti.

ATTIVITÀ PRODUTTIVE DA CONFERMARE

Si tratta di attività compatibili con la Z.T.O. di appartenenza la cui conferma consente di evitare l'eccessiva concentrazione nelle zone industriali.

1° GRUPPO

- Conceria Benetti
- ~~Conceria Bruttomesso~~
- Conceria Galassia
- ~~Conceria Valbruna~~
- ~~Conceria Zumar~~

Si tratta di attività ubicate nei pressi di nuclei abitati di piccole dimensioni.

E' consentita la permanenza in loco nel rispetto rigoroso delle prescrizioni previste dalla normativa statale e regionale vigente (D.P.R. n° 203/88 e D.M. n°51/90) e delle seguenti prescrizioni:

- è vietato ogni aumento di attività che comporti l'uso di solventi;
- è fatto obbligo di recuperare totalmente i bagni del calcinaio
- possono essere usate esclusivamente fonti di calore ed energetiche alimentate a gas metano o gasolio (l'uso del gasolio è consentito solo nei casi in cui sia impossibile l'uso del gas metano)

2° GRUPPO

- Rifinizione pelli Consolaro (ubicata vicino ad un piccolo nucleo residenziale)
- CALPEC - lavorazione pelli (ubicata in zona artigianale non vicina alla residenza)
- Asola Marmi (ubicata in zona di completamento)
- Valpadana pelli (ubicata in zona artigianale vicina alla zona residenziale)
- Stanghellini (ubicata in zona artigianale non vicina alla residenza)
- Gattazzo F.Ili (ubicata in zona agricola)
- Conceria Peretti s.n.c. (ubicata in zona artigianale non vicina alla residenza)

E' consentita la permanenza in loco nel rispetto rigoroso delle prescrizioni previste dalla normativa statale e regionale vigente (D.P.R. n° 203/88 e D.M. n°51/90) e delle seguenti prescrizioni:

- potranno essere effettuate solo le operazioni attualmente svolte o analoghe da autorizzare di volta in volta;
- per la Conceria Peretti s.n.c. situata in via dell'Industria, si stabilisce l'obbligo del totale recupero dei bagni di calcinai
- possono essere usate esclusivamente fonti di calore ed energetiche alimentate a gas metano o gasolio (l'uso del gasolio è consentito solo nei casi in cui sia impossibile l'uso del gas metano)



3° GRUPPO (falegnamerie e produzione di mobili)

- ~~Arredamenti Lovato~~
- Baldisserotto Lino Dario
- Bernardini Luigi
- ~~Carall di Cardascia Agostino~~
- ~~Sermobil s.n.c.~~
- ~~Sgaggero Marcello~~
- SALMS s.n.c. di Tonin e Calearo
- Concato Carlo
- ~~Nardi Danilo~~

4° GRUPPO (lavorazioni della plastica)

- DIGE s.n.c. di Gecchele
- G.C. di Carradore

5° GRUPPO (autocarrozzerie)

- ~~Autocarrozzeria Dal Maso~~
- Autocarrozzeria Ferron
- Autocarrozzeria Faccio Antonio
- ~~Autocarrozzeria Peroni Giovanni~~

Le aziende comprese nel 3°, 4° e 5° gruppo sono ubicate in zona residenziale e, talora, in zona agricola.

E' consentita la permanenza in loco nel rispetto rigoroso delle prescrizioni previste dalla normativa statale e regionale vigente (D.P.R. n° 203/88, D.M. n°51/90 e D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152) e delle seguenti prescrizioni:

- le emissioni dovranno essere assorbite con l'installazione degli impianti idonei ad assicurare l'eliminazione dell'inquinamento mediante l'applicazione delle migliori tecnologie esistenti sul mercato;
- possono essere usate esclusivamente fonti di calore ed energetiche alimentate a gas metano o gasolio (l'uso del gasolio è consentito solo nei casi in cui sia impossibile l'uso del gas metano). Solo per le falegnamerie è consentito l'utilizzo per il riscaldamento di materiale di risulta dalla lavorazione del legno (segatura, trucioli etc.);
- i rumori dovranno essere assolutamente compatibili con la residenza
- dovranno essere rigorosamente rispettati gli orari stabiliti dal Regolamento di Polizia Urbana
- i cortili esterni dovranno essere mantenuti puliti e decorosi.

Per tutti i gruppi sopra elencati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione -secondo le tipologie e le indicazioni riportate nella parte nona (Interventi sui fabbricati) delle norme.

In caso di cambio di destinazione d'uso o di richiesta di ampliamento o ristrutturazione, l'attività da svolgersi all'interno dei manufatti sarà di volta in volta sottoposta all'autorizzazione dell'Amministrazione



comunale che accerterà che non si tratti di attività moleste o nocive per la residenza, per le colture o, più in generale, per le caratteristiche della zona in cui ricade l'attività.

ATTIVITÀ PRODUTTIVE PER LE QUALI LA PERMANENZA NELL'ATTUALE UBICAZIONE E' SUBORDINATA A PRESCRIZIONI

1° GRUPPO

- Conceria Gamma
- Conceria Grussani
- Conceria Orsola

Sono attività ubicate in aree artigianali incuneate all'interno di zone residenziali.

E' consentita la permanenza in loco nel rispetto rigoroso delle prescrizioni previste dalla normativa statale e regionale vigente (D.P.R. n° 203/88 e D.M. n°51/90) e delle seguenti prescrizioni:

- è consentito svolgere attività di lavorazione pelli che inizi dal Wet Blue ed arrivi fino al crust, ovvero solo le seguenti operazioni:

scelta (delle pelli Wet Blue)

rasatura

rifilatura

riconcia

tintura ed ingrasso

asciugaggio

inchiodatura

sottovuoto

follonaggio

stampa

palissonatura

smerigliatura

retorsa

altre operazioni assimilabili alle suddette da autorizzare di volta in volta.

- sono tollerate le attività di calcinaio e concia e di utilizzo dello spruzzo ad acqua ora svolte dalla Conceria Gamma con obbligo di totale recupero dei bagni di calcinaio;
- possono essere usate esclusivamente fonti di calore ed energetiche alimentate a gas metano o gasolio (l'uso del gasolio è consentito solo nei casi in cui sia impossibile l'uso del gas metano)

2° GRUPPO

- Conceria Alma
- Conceria Bertoldi
- Conceria Giulietta

Sono attività ubicate all'entrata di Arzignano da Montecchio, non lontane dagli Istituti Scolastici in zona che il PI prevede come commerciale (D3).

- Conceria Giada (ubicata in zona artigianale vicina alla residenza)





- Conceria Bastianello (non lontana dalla zona residenziale)

E' consentita la permanenza in loco nel rispetto rigoroso delle prescrizioni previste dalla normativa statale e regionale vigente (D.P.R. n° 203/88 e D.M. n°51/90) e delle seguenti prescrizioni:

- sono vietate le rifiniture con solventi;
- è consentita la rifinitura ad acqua;
- è fatto obbligo di recuperare totalmente i bagni di calcinaio;
- è vietato iniziare nuove attività di bagni di calcinaio e/o di potenziare quelle esistenti;
- possono essere usate esclusivamente fonti di calore ed energetiche alimentate a gas metano o gasolio (l'uso del gasolio è consentito solo nei casi in cui sia impossibile l'uso del gas metano)
- supermercato CAR (ubicato in via dell'Industria)

L'attività commerciale svolta comporta pericolosità per l'uscita e l'entrata degli utenti su una strada di grande traffico. E', quindi, ammessa la permanenza in loco senza nessun aumento della superficie di vendita.

Per gli edifici compresi in questa seconda categoria sono ammessi oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione, interventi di ampliamento del volume fino ad un massimo di mc. 60 per adeguamento igienico-sanitario, la realizzazione di parcheggi all'interno dell'area di pertinenza dell'azienda alla data di adozione del P.R.C.

E' ammessa anche la realizzazione di parcheggi privati sull'area di proprietà, al fine di una migliore sistemazione esterna dell'azienda.

Qualora cessi l'attività produttiva dell'azienda in essere al momento dell'adozione del P.R.C. per i manufatti esistenti sono consentiti gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi dalla normativa della zona entro la quale ricadono.

ATTIVITÀ PRODUTTIVE DA TRASFERIRE

- ~~Conceria Carvi~~
- ~~Conceria Pizzolato (ubicata all'interno del perimetro del centro storico)~~
- ~~Conceria Pasubio (ubicata nei pressi di condomini residenziali e adiacente all'area degli Istituti Scolastici)~~
- Conceria Flora
- ~~Conceria Julia (cessata) (ubicata in adiacenza a zone residenziali densamente edificate)~~
- Conceria Maino (ubicata in zona artigianale dove sono previste esclusivamente attività alternative)
- Zanconato autocorriere (ubicata in zona centrale- è ammessa la possibilità di mantenere il solo servizio di carico e scarico degli utenti e di biglietteria)
- ~~Renzi autotrasporti~~
- ~~Veneto Express (sono ubicate in zona centrale, utilizzano molti autotreni e sono ritenute incompatibili per motivi di traffico, di sicurezza e di rumorosità)~~
- ~~Anzolin Fernando (officina ubicata in centro storico di Castello - incompatibile per motivi di rumore)~~
- Boschetti Aristide
- Italscavi di Boschetti Domenico e Silvana s.n.c.



- Molon Graziano - impresa edile stradale
- ~~Boschetti Antoniano (sono ubicate in centro urbano e svolgono attività di autotrasporto di merci per conto terzi, escavazioni e movimenti di terra)~~
- Attività ex Conceria Tezze – Zumar con sede nell'area Centrale di Tezze prevedendo la cessazione attività di lavorazioni pelli (calcinajo, concia, riconcia, rinverimento, tintura, rifinizione ecc...) con chiusura di ogni scarico industriale in fognature e/o in atmosfera salvo l'utilizzo degli immobili esistenti per il deposito e magazzino di pelli wb, finite e semifinite;
- La Bruna Srl con sede in via Ghisa 18 con attività di lavorazione e trasformazione di pellami in prossimità dell'Area Centrale di Tezze con destinazione prevalente a residenziale e Servizi (scuole, impianti sportivi, ecc...);

Per gli edifici compresi in questo terzo elenco sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, **straordinaria** e di adeguamento igienico-sanitario senza aumento di volume.

Le attività produttive esistenti nelle aree di riqualificazione e riconversione non possono installare nuovi impianti tecnologici per attività industriali e/o artigianali generatori di polveri, odori, vapori, fumi o emissioni che siano assoggettati alla normativa vigente sulle emissioni in atmosfera e/o installare nuovi impianti tecnologici che comportino un aumento delle capacità produttive rispetto all'esistente alla data di entrata in vigore della presente norma.

Con il trasferimento dell'attività produttiva in essere al momento dell'adozione del P.R.C. l'intera area così liberata ed i relativi edifici potranno essere trasformati esclusivamente sulla base dei parametri urbanistici e degli usi della zona entro la quale si trova.

~~Entro un anno dalla approvazione del P.R.C., le~~ **Le** industrie citate in questo articolo dovranno provvedere all'adempimento degli obblighi previsti (trasferimenti e prescrizioni), **per avviare la riqualificazione delle aree interessate, anche mediante il raggiungimento di accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.**

ART. 29 NORME COMUNI ALLE ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE

Le zone per servizi ed attrezzature sono riservate ad interventi ed opere pubblici o di interesse pubblico.

La simbologia contenuta nelle tavole di PI ha carattere indicativo e la concreta destinazione dell'area, nell'ambito dell'uso pubblico, può venire ridefinita dal Comune in sede di approvazione dei singoli progetti di intervento.

Gli Enti Pubblici ed i privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente interventi per l'attuazione di opere e servizi, in area di proprietà o in diritto di superficie a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali ed i programmi comunali.

Le modalità della realizzazione, dell'uso e dell'eventuale successivo trasferimento di aree ed opere al Comune sono determinate con apposita convenzione da approvare dal Consiglio Comunale.



Le attrezzature destinate allo svago, allo sport, alla ricreazione possono venire realizzate: a) come impianto di uso pubblico (tale fattispecie si configura quando viene stipulata una convenzione con il Comune che stabilirà le modalità di fruizione); b) come impianto pubblico, realizzato dall'Ente istituzionalmente competente.

ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

Il PI individua le aree interessate dalla presenza di attrezzature pubbliche, o destinate alla loro realizzazione e ampliamento.

Sono aree espressamente destinate: all'istruzione nei diversi gradi (scuola materna, asilo nido, scuole elementari, scuola media) in cui possono essere realizzate anche attrezzature di supporto sportive, ricreative e simili; ad attrezzature di interesse comune di culto (chiesa, collegio religioso, centro religioso e dipendenze); ad istruzioni culturali e associative (biblioteca, centro civico, centro culturale e ricreativo) ad istituzioni assistenziali (casa di riposo- istituzioni sanitarie -farmacia, ambulatorio medico e/o veterinario) a servizi amministrativi (municipio, servizi di telecomunicazione, ufficio postale, telefono pubblico) a parchi e aree per il gioco e lo sport.

- I.F. 3 mc/mq,
- h max m.10,50
- distanza dai confini minimo 5 metri

Sono escluse da tali indici le chiese ed i campanili; per i parchi e le aree per il gioco e lo sport sono consentite unicamente attrezzature di supporto quali servizi igienici, chioschi, deposito attrezzi. E' fatto salvo per le aree attrezzate per il gioco e lo sport quanto previsto alle voci seguenti di questo articolo.

ZONE PER SERVIZI

Parcheggi

Nelle tavole di PI sono delimitate le aree da destinare a parcheggio anche nel sottosuolo, con eventuali attrezzature di supporto.

La sistemazione di tali aree deve essere particolarmente curata limitando all'indispensabile l'alterazione dei luoghi; vi è favorita la piantumazione di alberature.

In posizione defilata rispetto alla presenza di eventuali edifici di interesse ambientale o di zone di interesse paesaggistico o di coni visuali possono essere realizzati impianti per la distribuzione di carburante e per il lavaggio auto, con relativi chioschi di servizio purché con occupazione inferiore ad 1/4 dell'area a parcheggio.

Parcheggio Speciale

Nelle tavole di PI è individuata un'area denominata "Parcheggio Speciale" quale area a standard urbanistico da destinarsi a parcheggio dei mezzi delle attrazioni viaggianti della Fiera dei Santi, sia destinate al trasporto di materiale che ad abitazione mobile e delle attività di Protezione Civile. L'Amministrazione Comunale potrà definire con provvedimento di Giunta Comunale ulteriori utilizzi compatibili con la destinazione a parcheggio.



SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI PER IL GIOCO E LO SPORT

Sono destinati ad accogliere tutti gli impianti e le attrezzature per l'esercizio dell'attività sportiva ed i relativi servizi (spogliatoi, docce, depositi attrezzi etc.) vi si possono inoltre realizzare aree attrezzate a verde pubblico secondo le indicazioni del comma successivo. Vi è consentita anche la realizzazione di una abitazione per il custode (nei limiti di mc.500) e la costruzione di locali per servizi collettivi annessi agli impianti (bar, sala riunioni e simili).

I.T. (servizi collettivi ammessi) 0,5 mc./mq.

AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Accolgono giardini, parchi, spazi per il gioco, ed ammettono la realizzazione di chioschi per il ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, locali per deposito degli attrezzi, attrezzature per il gioco dei bambini.

Tra le aree a verde pubblico attrezzato con valenza di standard urbanistico rientrano anche le "Fasce di mitigazione Ambientale" disciplinate al successivo art. 33 ricadenti in aree di proprietà pubblica e/o di uso pubblico e la "Fascia di mitigazione per impianto di depurazione";

.....omissis.....

ART. 46 BIS EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEI FONDI AGRICOLI

La trasformazione e il recupero dei manufatti non più funzionali alla conduzione dei fondi agricoli può avvenire nel rispetto delle direttive di cui all' art. 44 delle NTA del PAT, solo per gli edifici individuati nelle "Schede C" dal Piano degli Interventi.

Con la riconversione del/i fabbricato/i rurali non più funzionali si preclude la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. 11/2004 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione.

Non è ammesso l'ampliamento volumetrico degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, oltre i limiti indicati nella specifica "Scheda C" se non a seguito di acquisizione di credito edilizio o compensazione e fino al limite di 800mc compreso il volume esistente.

Il limite di 800 mc compreso il volume esistente, può intendersi per costruzione unitaria, che se accostata ad altra abitazione, con uno sviluppo unitario da terra a cielo, potrà intendersi 800 mc per ciascuna unità residenziale (alloggio, pertinenze e costruzioni accessorie comprese).

1. Condizioni

La realizzazione di nuove abitazioni attraverso il cambio di destinazione d'uso a residenziale degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo deve rispettare le seguenti condizioni:



- la disponibilità di realizzare almeno n. 2 posti auto per ogni alloggio, lungo la viabilità pubblica e/o accessibili dalla stessa, ciascuno nelle misure di almeno 2,50x5,00 metri da vincolare ad uso pubblico;
- la dimostrazione dell'accessibilità viaria al mappale nel quale è prevista la realizzazione di alloggi residenziali;
- la realizzazione di eventuali opere necessarie, per l'allacciamento alle reti tecnologiche e per l'accessibilità viaria, con oneri completamente a carico di chi effettivamente realizzerà la nuova abitazione;
- la rimozione delle superfetazioni e di ogni altra opera incongrua in contrasto con l'ambiente ed il contesto d'ambito della zona agricola e/o di edificazione diffusa;
- sia corrisposto all'amministrazione Comunale il contributo di sostenibilità per la realizzazione di opere pubbliche di rango urbano, come in seguito definito;
- I nuovi alloggi residenziali dovranno garantire una prestazione energetica ~~(climatizzazione energetica invernale)~~ almeno di "classe B" **almeno di "classe A1" ai fini della determinazione della classe energetica dell'edificio, utilizzando l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio, espresso in energia primaria non rinnovabile, EPgl,nren, calcolato nel rispetto delle disposizioni del Decreto 26 giugno 2015 "Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici**, secondo le vigenti norme in materia.
- la quantità della volumetria dell'immobile trasformabile è indicata nella specifica "Scheda C".

La nuova destinazione d'uso potrà essere quella residenziale o di attività connessa con l'attività agricola quali vendita e riparazione di mezzi agricoli.

L'atto unilaterale d'obbligo sopra richiamato comprensivo dell'impegno a realizzare i parcheggi di uso pubblico dovrà essere stipulato secondo lo schema di cui all'allegato "B" alle presenti norme NTA-Op.

.....omissis.....

ART. 53 BIS MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA

.....omissis.....

3. Condizioni

La realizzazione di nuove abitazioni per nuclei familiari (Tipo A – Tipo B) deve rispettare le seguenti condizioni:

- la dimostrazione di essere proprietario, comproprietario o avere la disponibilità dell'area nella quale si intende realizzare la costruzione, o di rientrare nell'intercorrenza di un vincolo di parentela e/o affinità con il detentore del titolo di proprietà non superiore al IV grado secondo il rapporto giuridico, sin dal momento dell'adozione della Variante 1 al Piano degli Interventi;
- la disponibilità di realizzare almeno n.2 posti auto per le abitazioni di Tipo A e n.4 posti auto per le abitazioni di Tipo B lungo la viabilità pubblica e/o accessibili dalla stessa, ciascuno nelle misure di almeno 2,50x5,00 metri da vincolare ad uso pubblico;
- la dimostrazione dell'accessibilità viaria al mappale nel quale edificare l'edificio;



- l’istituzione di un atto unilaterale d’obbligo notarile per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire, a società o enti di qualunque genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente consapevoli che l’Amministrazione Comunale potrà intraprendere azioni legali, anche risarcitorie, tenuto conto delle norme per l’applicazione della perequazione urbanistica a seguito del vantaggio economico conseguito ai sensi dell’art. 14 BIS e seguenti delle presenti NTA-Op, nei confronti dell’alienante e in solido dell’acquirente in caso di cessione anticipata ;
- la realizzazione di eventuali opere necessarie, anche esterne all’ambito di edificazione diffusa, per l’allacciamento alle reti tecnologiche e per l’accessibilità viaria, con oneri completamente a carico del richiedente/i il Permesso di Costruire;
- la rimozione delle superfetazioni e di ogni altra opera incongrua in contrasto con l’ambiente ed il contesto dell’ambito di edificazione diffusa.

L’atto unilaterale d’obbligo sopra richiamato comprensivo dell’impegno a realizzare i parcheggi di uso pubblico dovrà essere stipulato secondo lo schema allegato “B” alle presenti norme.

Per i fabbricati di nuova costruzione (Tipo A – Tipo B) deve essere garantita una prestazione energetica ~~(climatizzazione energetica invernale) di “classe B”~~ almeno di “classe A1” ai fini della determinazione della classe energetica dell’edificio, utilizzando l’indice di prestazione energetica globale dell’edificio, espresso in energia primaria non rinnovabile, EP_{gl,nren}, calcolato nel rispetto delle disposizioni del Decreto 26 giugno 2015 “Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici”, secondo le vigenti norme in materia.

Per garantire l’adozione di buoni criteri costruttivi e di ridurre il più possibile le superfici impermeabili e limitando il maggior apporto idrico nelle rete idrografica superficiale a seguito della maggior impermeabilizzazione del suolo, si prescrive che:

1. nella realizzazione di parcheggi pubblici/privati negli ambiti delle aree ad edificazione diffusa, siano utilizzate pavimentazioni drenanti (mattoncini forati, betonelle anticate, geogriglie, pietre su letto di sabbia, breccia calcarea, ecc...) con sottofondi in materiale ghiaioso che raggiungano il substrato permeabile sottostante e garantiscano un’efficienza di drenaggio ed una capacità d’invaso per porosità;
2. negli interventi dove è prevista la predisposizione della rete di acque bianche sia abbondato nei volumi interrati, sovrastimando le condotte, allo scopo di ottenere un effetto di invaso;
3. sia garantire la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione mediante l’adozione di scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento;
4. sia evitato lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante allo scopo di evitare il formarsi di zone di ristagno idrico;

.....omissis.....



6. COMPATIBILITA' IDRAULICA

Il Genio Civile di Vicenza (Pratica n. P30/2012.int.) ha espresso parere favorevole con prescrizioni sulla valutazione di compatibilità idraulica della Variante 3 al Piano degli Interventi del Comune di Arzignano in data 19.10.2012 con prot. n. 475837/63000600/20.26, si è acquisita la presa d'atto sulla compatibilità idraulica della Variante 4 al Piano degli Interventi da parte del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste – Sezione Difesa Idrogeologica e Forestale di Vicenza, (ex Genio Civile di Vicenza) (Pratica n. P3/2014.int.) in data 11.02.2014 con prot. n. 60454/63000600/20-26 ed è stata acquisita la presa d'atto della dichiarazione asseverata sulla compatibilità idraulica della Variante 5 al Piano degli Interventi del Comune di Arzignano da parte del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste – Sezione Difesa Idrogeologica e Forestale di Vicenza, (ex Genio Civile di Vicenza) (Pratica n. P9/2014.int.) in data 08.04.2014 con prot. n. 152918/63000600/20-26.

Relativamente alla Variante 1 al Piano di Assetto del Territorio PAT del Comune di Arzignano è stata redatta la Relazione di Compatibilità Idraulica con la Carta Idrogeologica e della Pericolosità Idraulica che ha ottenuto il parere favorevole da parte del Consorzio Alta Pianura Veneta con prot. n. 17395 del 27.11.2014 e il parere favorevole con prescrizioni da parte del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste – Sezione Bacino Idrografico Brenta – Bacchiglione Sezione di Vicenza con prot. n. 527279/63000600/20-26 del 09.12.2014;

Nel rispetto del disposto di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 2948 del 06/10/2009, è stato redatto lo Studio di Compatibilità Idraulica dallo Studio Dolomiti di Recoaro Terme (VI), a cui si rimanda per le specifiche del caso.

7. VERIFICA DEGLI STANDARD

Nelle pagine seguenti è riportata la tabella “rapporto dimensionamento con PRG/PAT>Piano degli Interventi” riepilogativa dei caratteri dimensionali per la verifica del nuovo carico urbanistico con le modifiche introdotte con la Variante 6 al Piano degli Interventi. Premesso che il dimensionamento residenziale deve essere effettuato sommando ai residenti insediati gli abitanti teorici ipotizzati dovuti a nuove espansioni, trasformazioni o cambi di destinazione d'uso.

La popolazione residente nel Comune di Arzignano alla data del 15/07/2011 ammonta a 26.059 abitanti che incrementati del carico residenziale residuo dall'ex PRG (pari a 320.000 mc) può arrivare a 27.987 abitanti.



Il Primo PI e le varianti 1 e 2 prevedevano un incremento di n. 441 abitanti insediabili, con la Variante 3 al Piano degli Interventi diventano insediabili ulteriori 294 abitanti, portando complessivamente a n. 735, con la variante 5 non venivano incrementati gli abitanti insediabili, con la presente variante 6 vengono diminuiti gli abitanti insediabili di -4 unità rispetto a quanto previsto con i precedenti Piani degli Interventi da carico aggiuntivo di PAT, quindi la popolazione può potenzialmente raggiungere i 28.718 abitanti.

Il PAT ha individuato e confermato le aree per servizi esistenti nel Comune di Arzignano come individuate nella tabella che segue

Dotazione Aree per Servizi e Attrezzature confermati/individuati con la Variante 3 al PI

	Servizi di rango territoriale	Servizi a scala urbana	Attrezzature di quartiere	Attrezzature di vicinato	Totale	PIANO DEGLI INTERVENTI STANDARD VARIANTE 3
	Standard Secondari			Standard Primari		
ATO 1	145.818,30	145.108,40	101.196,30	72.741,27	464.864,27	
ATO 2		135.055,20	88.651,30	33.783,14	257.489,64	
ATO 3		102.556,00			102.556,00	
ATO 4		26.602,00	25.546,00	11.659,97	63.807,97	
ATO 5			52.822,20	9.253,16	62.075,36	
ATO 6			31.333,50	7.014,00	38.347,50	
Crediti Edil.				490,04	490,04	
TOTALE	145.818,30	409.321,60	299.549,30	134.941,58	989.630,78	

Se la popolazione residente nel Comune di Arzignano fosse di 28.718 abitanti, la dotazione per il residenziale dei servizi confermati/individuati come individuati nelle Tabelle "A", "B", "C" e "D" che seguono, dalla Variante 3 al Piano degli Interventi, confermati con la Variante 6 (ZTO a servizi confermati/individuati di mq. 989.630,78), sarebbe pari a 34,46 mq/ab., a verifica di rispetto dei limiti del PAT e della normativa vigente.

**Tabella A - Dimostrazione standard secondari di rango territoriale confermati/individuati con la Variante 3 al PI**

ATO	DENOMINAZIONE	TOTALE
ATO 1	esistenti di PAT	121.779,30
	Centro Arcobaleno	2.043,00
	Distretto ULSS 5 + Parcheggio	2.183,00
	Direzione ULSS 5	2.405,00
	Asilo Bonazzi	5.959,00
	Canossiane	5.100,00
	Istituto San Giuseppe	3.472,00
	IC 54 Impianto telefonico	2.060,00
	Casa Dalli Cani	817,00
Totale ATO 1	145.818,30	
Totale ATO 2	0,00	
Totale ATO 3	0,00	
Totale ATO 4	0,00	
Totale ATO 5	0,00	
Totale ATO 6	0,00	

**Tabella B - Dimostrazione standard secondari di rango urbano confermati/individuati con la Variante 3 al PI**

ATO	DENOMINAZIONE	TOTALE		
ATO 1	esistenti di PAT	55.838,40		
	Municipio	1.935,00		
	Piazza Libertà	1.020,00		
	Piazza Marconi	3.550,00		
	Piazza Campo Marzio	5.098,00		
	Piazza Risorgimento	2.800,00		
	Piazza de Gasperi	2.155,00		
	Parcheggio Campo Marzio	1.400,00		
	Ex Stazione	1.960,00		
	Chiesa Ognissanti	1.630,00		
	Cortile Villa Mattarello	1.624,00		
	Teatro Mattarello	1.136,00		
	Impianti Sport Mattarello	6.219,00		
	Casa S.Angela	1.355,00		
	Cinema Sociale	780,00		
	A 2055 Castello	10924		
	Chiesa s. Rocco	1.161,00		
	Elementari S.Rocco	3.743,00		
	Scuole Medie Zanella	4.253,00		
	Parco Brusarosco	22.956,00		
	D3.1 2169 Parco urbano	9.330,00		
	A 2000 AMB RIF 91	686,00		
	A 2000 AMB RIF 42	880,00		
D3.2 8023	1.950,00			
Ecocentro Via Olimpica	725,00			
Totale ATO 1	145.108,40			
ATO	ISOLATO	PARCHEGGI	VERDE	TOTALE
ATO 2	esistenti di PAT			123.270,20
	Parco Fluviale C2 3031 - C2 3032			7.539,00
	Elementari S.Zeno			1.628,00
	Scuola Materna S.Bortolo			2.618,00
Totale ATO 2				135.055,20
ATO 3	Cimitero			60.180,00
	Parco Fluviale D2 7005			30.236,00
	Parco Fluviale D2 8018			12.140,00
Totale ATO 3				102.556,00
ATO 4	Scuola Materna e Parcheggio			25.271,00
	Scuola Elementare			1.331,00
Totale ATO 4				26.602,00
ATO 5				
Totale ATO 5				0,00
ATO 6				
Totale ATO 6				0,00

**Tabella C - Dimostrazione standard secondari di quartiere
confermati/individuati con la Variante 3 al PI**

ATO	ISOLATO	PARCHEGGI	VERDE	TOTALE
ATO 1	Parte di esistenti da PAT			66.744,30
	A 2000 PP area ex Conc.	1.785,00	5.790,00	7.575,00
	C2 2060 AMB RIF 18		1.872,00	1.872,00
	B2 2047 AMB 23		780,00	780,00
	C2 2166 S 83	180,00	4.000,00	4.180,00
	C1 2133 - S83		7.906,00	7.906,00
	B2 2057 AMB RIF 40		1.180,00	1.180,00
	B2 2063	920,00		920,00
	B2 2047 AMB 59		592,00	592,00
	A 2000 AMB RIF 110		633,00	633,00
	D3 2108	1.500,00		1.500,00
	Parcheggio Via Lovato	650,00		650,00
	Parcheggio Cinema	733,00		733,00
	Parcheggio via Kennedy	1.115,00		1.115,00
	Parcheggio Via Trieste	580,00		580,00
	Parcheggio B2 2036	543,00		543,00
	Parcheggio C1 2038	466,00		466,00
	Parcheggio Via Trieste	580,00		580,00
Parcheggio Via Battisti	897,00		897,00	
Parcheggio Via Dal Molin	1.750,00		1.750,00	
Totale ATO 1	7.463,00	22.753,00	101.196,30	
ATO 2	esistenti di PAT			68.444,30
	C1 2069 Ex PdL	1.226,00	870,00	2.096,00
	P S. Zeno	4.167,00		4.167,00
	C1 3024 AMB RIF 27		730,00	730,00
	S 82 AMB RIF 57		3.026,00	3.026,00
	S 83 S. Zeno - esistente		6.251,00	6.251,00
	Parcheggio Via Basilio	289,00		289,00
	Parcheggio Via Lombardia	1.203,00		1.203,00
	Parcheggio Via Valle	2.445,00		2.445,00
Totale ATO 2	5.393,00	1.600,00	88.651,30	
ATO	ISOLATO	PARCHEGGI	VERDE	TOTALE
ATO 3				
Totale ATO 3	0,00	0,00	0,00	
ATO 4	S 83 Giardino Pubblico		5.818,00	5.818,00
	S 84 Impianto Sportivo			8.671,00
	IC 9			11.057,00
Totale ATO 4	0,00	0,00	25.546,00	
ATO 5	esistenti di PAT			43.766,20
	S 83 ex C2 1006		4.609,00	4.609,00
	C1 1002 AMB RIF 7		1.120,00	1.120,00
	A 1000 AMB RIF 58		474,00	474,00
	S 83 - Parch. Via Mure	1.658,00	1.195,00	2.853,00
Totale ATO 5	0,00	5.729,00	52.822,20	
ATO 6	esistenti di PAT			29.833,50
	Parcheggio Via Cinto	1.500,00		1.500,00
Totale ATO 6	1.500,00	0,00	31.333,50	



Tabella D - Dimostrazione standard primari - attrezzature di vicinato - confermati/individuati con la Variante 3 al PI

ATO	ISOLATO	PARCHEGGI	VERDE	TOTALE
ATO 1	AdED	75,00		75,00
	Schede C	25,00		25,00
	C2 2101 PdL Bondi	307,00	558,00	865,00
	C2 2102 PdL Serafini	300,00	513,00	813,00
	C2 2103 PdL Via Venezia	427,00	854,00	1.281,00
	C2 2166 ex Codiferro	151,81	303,61	455,42
	C2 2083 PdL Riotorto	365,00	1.169,00	1.534,00
	C2 8043 PdL New Riotorto	222,00		222,00
	C2 8031	700,00		700,00
	C2 8032 ERP - ERS	175,00		175,00
	C2 2113 PdL Tecchio	465,25	930,49	1.395,74
	C1 2071 AMB RIF 49	698,00	1.623,00	2.321,00
	C2 2072 PdL Giума	416,00	922,00	1.338,00
	Parccheggio Via Tiziano	1.097,00		1.097,00
	C2 2029 - RIF 45 ex Stadio	8.800,00	5.485,00	14.285,00
	Ex C2 2033 ex Lumen	585,00	1.181,00	1.766,00
	C2 2134 Via Duca D'Aosta	212,52	106,26	318,78
	C2 2167 Via Duca D'Aosta	1.294,88	189,76	1.484,64
	B1 2074 Cadorna	1.366,00	2.188,00	3.554,00
	C1 2133 - S83 Ex Vignati	892,50	1.812,00	2.704,50
	C1 2133 Ex Pellizzari	3.852,00	6.604,00	10.456,00
	C2 2060 Villi Giardino			
	D3 2108	1.665,00	2.863,00	4.528,00
	C2 2138	126,00	197,00	323,00
	D3.1 2169 PP ex Poletto	753,00	1.505,00	2.258,00
	C2 2168 Calavena ERP	67,47	134,94	202,41
	C2 2106 PdL Calavena Bassa	260,93	521,85	782,78
	C2 2107 PdL Calavena Alta	571,00	1.046,00	1.617,00
	C3 2061 ex C2 PdL Casa	339,00	1.471,00	1.810,00
	C2 8029	545,00		545,00
	C2 2109 PdL Pozzetti	560,00	812,00	1.372,00
	C2 8026 PdL Facchin Castel	300,00		300,00
	C1 2062	641,00	793,00	1.434,00
	C1 2064	931,00	1.275,00	2.206,00
	C1 2003		610,00	610,00
	C1 2066	152,00		152,00
	C1 2151	81,00	822,00	903,00
	B2 2063	223,00	562,00	785,00
	B1 2006	969,00	1.202,00	2.171,00
	C1 2073	903,00	710,00	1.613,00
	C1 2067 PdR Rensi	254,00	276,00	530,00
	C1 2130	159,00	647,00	806,00
	C1 2136		575,00	575,00
	B2 2081 PdR Marchi	160,00	192,00	352,00
	Totale ATO 1	27.614,36	32.989,91	72.741,27

ATO	ISOLATO	PARCHEGGI	VERDE	TOTALE
ATO 2	AdED	1.000,00		1.000,00
	Schede C	225,00		225,00
	Ex Edificio B2 028	112,50		112,50
	B1 2017	380,00	12.954,00	13.334,00
	C2 2068			
	C2 2158	364,76	625,30	990,06
	C2 2159	120,18	240,36	360,54
	C2 2162	448,04	896,08	1.344,12
	C2 2087	570,00	2.420,00	2.990,00
	C2 2085	53,81	107,61	161,42
	C2 2099			
	C2 3015 PdL Panorama	209,00	327,00	536,00
	C2 3016 PdL La Radura	466,00	767,00	1.233,00
	C2 3018 PdL San Bartolomeo	760,00	926,00	1.686,00
	C2 3003 A PdL Gentilin	325,50	651,00	976,50
	C2 3003 B PdL Costa	715,00	1.188,00	1.903,00
	C2 8037 Delphi	615,00	380,00	995,00
	D3.2 8028	360,00	242,00	602,00
	C1 3011		637,00	637,00
	B1 3014	505,00		505,00
C1 3024	415,00	735,00	1.150,00	
C1 3012 AMB RIF 26	435,00	522,00	957,00	
C1 3010 AMB RIF 24	190,00	576,00	766,00	
C1 3013	602,00	717,00	1.319,00	
Totale ATO 2	6.724,79	21.724,35	33.783,14	

ATO	ISOLATO	PARCHEGGI	VERDE	TOTALE
ATO 3				
Totale ATO 3	0,00	0,00	0,00	

ATO	ISOLATO	PARCHEGGI	VERDE	TOTALE
ATO 4	AdED	100,00		100,00
	Schede C	150,00		150,00
	C2 6008	81,50	158,47	239,97
	C2 6015			
	C2 6016			
	C2 6017			
	C1 6001	1.426,00	889,00	2.315,00
C1 6002	215,00	7.950,00	8.165,00	
C1 6006	276,00	414,00	690,00	
Totale ATO 4	331,50	158,47	11.659,97	

ATO	ISOLATO	PARCHEGGI	VERDE	TOTALE
ATO 5	Schede C	125,00		125,00
	C2 1006 Ex PdL Mure	1.020,00	1.690,00	2.710,00
	C2 1009			
	C2 1011	76,89	153,79	230,68
	C2 1014 A PdL Veriato	201,00	345,00	546,00
	C2 1014 B PdL Veriato	56,00	112,00	168,00
	C2 1019 PdL Tezze	976,00	837,00	1.813,00
	C2 1029	520,83	1.041,65	1.562,48
	C2 8027	439,00		439,00
	C1 1018		544,00	544,00
	C1 1020	165,00	950,00	1.115,00
Totale ATO 5	3.579,72	5.673,44	9.253,16	

ATO	ISOLATO	PARCHEGGI	VERDE	TOTALE
ATO 6	AdED	1.525,00		1.550,00
	Schede C	700,00		700,00
	C2 5003 PdL Restena	360,00	432,00	792,00
	C2 5005 PdL ai Gelsi	448,00	764,00	1.212,00
	C2 8001	335,00	544,00	879,00
	C1 5001 AMB RIF 4	626,00	498,00	1.124,00
	C1 5006	360,00	397,00	757,00
Totale ATO6	3.368,00	1.740,00	7.014,00	

CREDITI EDILIZI	ISOLATO	PARCHEGGI	VERDE	TOTALE
AdED 17		490,04		490,04
				0,00
Totale nel territorio		490,04	0,00	490,04

Quadro riepilogativo a verifica degli standard con la Variante 3 al PI

	Servizi di rango territoriale	Servizi a scala urbana	Attrezzature di quartiere	Attrezzature di vicinato +2.663 Ab	Totale
	Standard Secondari				
	Standard Primari				
FABBISOGNO DIMENSIONATO PER 28.722 ABITANTI	287.217,11	272.856,25	27.958,46	861.651,33	
DOTAZIONE STANDARD CON VARIANTE 3 AL PI	145.818,30	409.321,60	299.549,30	134.941,58	989.630,78
ECESSO AREA STANDARD	267.922,79	26.693,05	106.983,12	127.979,45	
mq / abitante	19,33	10,43	4,70	34,46	



Come dimostrato dalla presente relazione le modifiche introdotte con la Variante 6 al Piano degli Interventi sono supportate dalla dotazione delle aree a standard in essa confermate/individuate già individuate nel corso di approvazione della precedente Variante 3.

8. VERIFICA DELLA SAU TRASFORMABILE

Il P.A.T. ha definito il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, all'art. 26 delle NTA, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate dall'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004.

Per il Comune di Arzignano la quantità di SAU trasformabile definita nel PAT ammonta a 100.649 mq, ridotta a 95.017,00 mq a seguito delle modifiche introdotte con il Primo PI e le Varianti 1 e 2 al Piano degli Interventi. Si precisa che al consumo della quota di SAU trasformabile non concorrono:

- le aree in zona agricola non individuate come SAU nella tavola 5.1 del PAT;
- le aree ricadenti in ZTO diverse dalla ZTO E "Agricola" dal PRG previgente ;

Alla luce della normativa vigente nel Comune di Arzignano, come dimostrato nel *Rapporto di dimensionamento con PRG/PI > Piano degli Interventi*, allegato alla presente relazione, che funge da registro di controllo la SAU trasformata a seguito delle modifiche introdotte con la variante 6 al Piano degli Interventi, viene mantenuta la quantità di SAU trasformabile disponibile di mq 155.200,00.