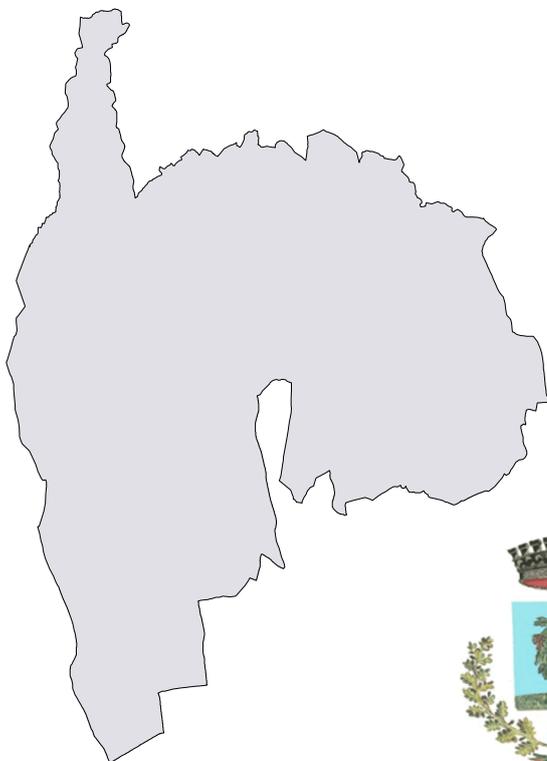


Elaborato

7

Relazione Tecnica, dimensionamento e registro SAT

Elaborato adeguato alla D.C.C. di approvazione n. 10 del 27/04/2017



Sindaco

Maria Teresa Sperotto

Progettista

ing. Luca Zanella

INDICE

1	Premessa	Pag. 3
2	Normativa di riferimento	Pag. 3
3	Elaborati del Piano degli Interventi	Pag. 4
4	Descrizione del Piano degli Interventi e modifiche essenziali rispetto al PRG	Pag. 4
5	Piano degli Interventi n. 2 – variante	Pag. 6
6	Piano degli Interventi n. 3 – variante	Pag. 10
7	Piano degli Interventi n. 4 – variante	Pag. 12
8	Verifica del dimensionamento e degli standard	Pag. 17
9	Registro Superficie Agricola Trasformabile (SAT)	Pag. 19

1 - PREMESSA

Il Comune di Fara Vicentino, già dotato di PRG regolarmente approvato, ha già compiuto il percorso di formazione del Piano Regolatore Comunale.

Infatti l'Amministrazione Comunale ha predisposto e adottato ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11, il PATI (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) denominato "Terre di Pedemontana Vicentina" relativo ai Comuni di Breganze, Calvene, Fara Vicentino, Lugo di Vicenza, Montecchio Precalcino, Salcedo, Sarcedo e Zugliano (in qualità di Comune capofila). Tale piano è stato approvato in regime di Pianificazione Concertata con la Regione Veneto, presente anche la Provincia di Vicenza, in Conferenza di Servizi in data 12/09/2008 e successivamente ratificato con D.G.R.V. n. 2777 del 30/09/2008, pubblicata sul B.U.R. n. 87 del 21/10/2008.

Il percorso di formazione del Piano Regolatore Comunale, previsto dall'art. 12 comma 1 della L.R. 11/2004 è stato completato con la redazione del primo Piano degli Interventi, i cui contenuti sono stabiliti nella medesima legge dall'art. 17 con le procedure dell'art. 18, adottato dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 1 del 19.02.2009 e approvato con D.C.C. n. 18 del 21.04.2009.

Sono seguite le seguenti varianti:

- "Piano degli interventi n. 2 – variante" adottato dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 40 del 25/11/2010 e approvato con D.C.C. n. 22 del 26/04/2011;
- "Piano degli interventi n. 3 – variante" adottato dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 44 del 17/12/2013 e approvato con D.C.C. n. 14 del 08/04/2014;
- fa ora seguito la presente variante denominata "Piano degli interventi n. 4 – variante" adottato dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 53 del 19/12/2016 e approvato con D.C.C. n. 10 del 27/04/2017

2 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO

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

Il Piano degli Interventi (PI) si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti (IED) o per mezzo di strumenti urbanistici attuativi (SUA). Il PI in coerenza e in attuazione del PATI dovrà provvedere a quanto stabilito dall'art. 17 della L.R. 11/2004 e dagli atti di indirizzo ad essa collegati.

3 - ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Piano degli Interventi è composto dai seguenti elaborati:

A1 – Tavola “Localizzazione degli interventi sulla zona agricola computata a SAU soggetta al limite di trasformabilità calcolato nel P.A.T.I.” scala 1:5000;

1a – Tavola “Zonizzazione - Intero territorio comunale” scala 1:5000;

1b – Tavola “Vincoli” scala 1:5000;

2.1 – Tavola “Zonizzazione - Zone Significative - Fara capoluogo, Zucchi” scala 1:2000;

2.2 – Tavola “Zonizzazione - Zone Significative - Fortelongo, Lavarda, S. Giorgio di Perlina, Zone industriali” scala 1:2000;

3.1 - Tavola “Centri Storici - Fara capoluogo, Bordalucchi, Rialto, Capovilla, San Fortunato” scala 1:1000;

3.2 - Tavola “Centri Storici - Lavarda, Fortelongo, S. Giorgio di Perlina, Zucchi” scala 1:1000;

4 – Fascicolo “Nuclei agricoli e contrade” scala 1:1000;

5 – Fascicolo “Previsioni puntuali in zona agricola – Attività produttive in zona impropria” scala 1:1000;

6 – Fascicolo “Norme Tecniche Operative” (comprende anche il Prontuario – Caratteri Tipologici per l'edificazione e con la presente variante il Registro dei Crediti Edilizi precedentemente incorporato nella relazione di progetto);

6allegato – Fascicolo “Norme Tecniche Operative - Accordi convenzionali ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 per la trasformazione urbanistica concertata;

7 – Fascicolo “Relazione tecnica, dimensionamento e registro SAT”;

DVD-ROM – Aggiornamento Quadro Conoscitivo di PRC ex PATI “Terre di Pedemontana Vicentina”, alias “Banca Dati Alfa-numerica e Vettoriale”.

4 - DESCRIZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI E MODIFICHE ESSENZIALI RISPETTO AL PRG

Anche la presente variante viene a fare parte del processo di attuazione graduale per fasi successive del PATI mediante il PI.

In ordine ai principali contenuti progettuali del PI n. 1 erano state stabilite le seguenti priorità e fasi di adeguamento.

Con il presente PI si è recepito integralmente lo strumento vigente (che ha acquistato il valore e l'efficacia del PI ai sensi dell'art. 48 - 5 comma L.R. 11/2004) adeguandolo al PATI e modificando, rispetto al vigente, i seguenti contenuti:

- Adeguamento delle norme tecniche di attuazione vigenti al PATI in modo da avere un primo strumento di gestione;

- Formazione del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale degli interventi ed il recupero delle preesistenze in contrasto con l'ambiente;

- Adeguamento cartografico delle aree già zonizzate secondo le varie destinazioni d'uso del PRG vigente alle disposizioni del PATI;

- Sono stati verificati i limiti degli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 11 delle NTA del PATI;

- Sono stati definiti in apposito fascicolo i nuovi nuclei agricoli e contrade ai sensi dell'art. 21 delle NTA del PATI preferendo l'attuazione di quelli in parte già sottoposti dal PRG ad apposita disciplina e con minime variazioni dovute all'adeguamento dello stato di fatto ora esistente;

- Sono stati definiti, in apposito fascicolo, tutti gli interventi puntuali previsti nella zona agricola ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PATI;

- È stata definita la zonizzazione specifica delle aree interessate dai SUA confermati e collaudati;

- Per l'area di proprietà della ditta Faraplan è stato adeguato il PI alle nuove previsioni urbanistiche attraverso le procedure dell'art. 6 della L.R. 11/2004 approvato;

- È stata verificata l'attuale dotazione di servizi complessiva anche alla luce dei nuovi parametri relativi agli standard minimi relativi agli abitanti teorici insediabili e sono stati stabiliti gli

interventi necessari per raggiungere lo standard dimensionale e qualitativo adeguato alla domanda esistente e potenziale;

- È stata attribuita, in conformità al PATI, una nuova categoria per gli edifici ora assoggettati a grado di protezione attraverso una conversione generalizzata.

Nel PRG vigente le categorie di intervento sono le seguenti:

- 1) restauro filologico;
- 2) restauro conservativo;
- 3) restauro propositivo;
- 4) ristrutturazione parziale tipo A;
- 5) ristrutturazione parziale tipo B;
- 6) ristrutturazione totale;
- 7) demolizione e ricostruzione;
- 7n) demolizione e ricostruzione con trasposizione di volume;
- 8) demolizione senza ricostruzione;
- 9) ristrutturazione urbanistica.

Nel PATI sono previste le seguenti categorie:

NUOVE CATEGORIE DI TUTELA BENI AMBIENTALI PREVISTE DAL PATI	
Categoria n. 1	Comprende gli immobili di riconosciuto e notevole interesse storico, architettonico monumentale e testimoniale che si intende conservare
Categoria n. 2	Comprende gli immobili di rilevante interesse storico, architettonico monumentale e testimoniale che risultano coerenti con la cultura della propria epoca
Categoria n. 3	Comprende gli immobili di non particolare pregio ma la cui tipologia ed architettura è coerente con la cultura propria dell'epoca
Categoria n. 4	Comprende interventi di nuova edificazione
Categoria n. 5	Comprende la demolizione dell'immobile senza possibilità di ricostruzione o traslazione.

Con il primo PI è stata effettuata una conversione uniforme secondo la tabella seguente rimandando ad un successivo piano una verifica puntuale della classificazione degli interventi nel centro storico in conformità a quanto stabilito dall'art. 19 delle NTA a valutazioni ed interventi per consentire una crescita e rivitalizzazione dei centri.

ADEGUAMENTO GRADI DI INTERVENTO DA PRG CON PATI	
1) restauro filologico	Categoria n. 1
2) restauro conservativo	
3) restauro propositivo	Categoria n. 2
4) ristrutturazione parziale tipo A	Categoria n. 3
5) ristrutturazione parziale tipo B	
6) ristrutturazione totale	
7) nuova volumetria e trasposizione di volume	Categoria n. 4 e 4/
7n) demolizione e ricostruzione	Categoria n. 5 e 5/
8) demolizione senza ricostruzione	

In particolare le modifiche attuate, non di carattere generale per adeguamento al PATI, ma puntuali del primo PI sono state le seguenti:

Interv. N.	ATO N.	Descrizione	Volume RES. <i>+ utilizzato</i> <i>- recuperato</i> (mc)	Sup. PROD. <i>+ utilizzata</i> <i>- recuperata</i> (mq)	SAT <i>+ utilizzata</i> <i>- recuperata</i> (mq)
ACC 1	4	Accordo ai sensi art. 6 LR 11/2004 ditta Faraplan.	0	0	0
TOTALI			0	0	0

5 – PIANO DEGLI INTERVENTI N. 2 – VARIANTE

Le modifiche ulteriori del Piano degli interventi n. 2 – variante sono state le seguenti (numerazione riportata sulla tavola A1, alcune discontinuità sono state determinate dal processo di valutazione/redazione):

Interv. N.	ATO N.	Descrizione	Volume RES. + utilizzato - recuperato (mc)	Sup. PROD. + utilizzata - recuperata (mq)	SAT + utilizzata - recuperata (mq)
1	1	Da zona di contesto figurativo a zona di Parco fluviale.	0	0	0
3	1	Accordo n. 3 Introdotta nuova attività produttiva fuori zona AP01 con parcheggio privato.	0	0	+2 115
4	1	Intervento puntuale in contrada N02 (parziale demolizione con trasposizione volume per ampliamento).	0	0	0
5	3	Accordo n. 5 Da zona agricola a nuova zona residenziale R/44 (S. Giorgio, If=1,0 mc/mq).	+1 100	0	+1 100
6	3	Accordo n. 6 Da zona agricola a nuova zona residenziale R/45 (S. Giorgio, vol. 600 mc).	+600	0	+1 191
	3	Accordo n. 6 Da porzione di zona residenziale R/20 (S. Giorgio, If=1,0 mc/mq) a zona agricola.	-666	0	0
	3	Accordo n. 6 Introdotta nuova attività produttiva fuori zona AP02 con parcheggio privato.	0	0	0
7	1	Accordo n. 7 Nuovo intervento puntuale E62 (sopraelevazione ed ampliamento, grado 3 su edificio esistente); nell'occasione si rappresenta correttamente l'edificio esistente.	0	0	0
8	1	Accordo n. 8 Nuovo intervento puntuale E63 (demolizione con trasposizione volume).	0	0	0
9	3	Accordo n. 9 Nuova zona residenziale R/46 (S. Giorgio, vol. 600 mc).	+600	0	+1 008
10	2	Da zona residenziale soggetta a SUA/1 (If=1,5 mc/mq) a zona agricola.	-1 169	0	0
11	3	Accordo n. 11 Ampliamento zona residenziale R/25 (S. Giorgio, If=2,0 mc/mq).	+1 148	0	+574
12	1	Accordo n. 12 Nuovo intervento puntuale E64 (cambio d'uso residenziale max 400 mc).	+400	0	0
13	3	Accordo n. 13 Nuova zona residenziale R/47 (S. Giorgio, If=1,0 mc/mq) con strada di previsione.	+2 730	0	+2 730
14	1	Nuovo intervento puntuale E65 (demolizione con trasposizione volume).	0	0	0
15	1	Accordo n. 15 Nuovo intervento puntuale E66 (cambio d'uso residenziale max 400 mc).	+400	0	0
16	1	Intervento d'ufficio – si conferma l'eliminazione dell'intervento puntuale previsto dalla variante PRG del 1999 per attività produttive fuori zona (non si introduce alcuna variazione rispetto al PI pre-vigente, il quale già non riportava più la previsione puntuale).	0	0	0

Interv. N.	ATO N.	Descrizione	Volume RES. <i>+ utilizzato</i> <i>- recuperato</i> (mc)	Sup. PROD. <i>+ utilizzata</i> <i>- recuperata</i> (mq)	SAT <i>+ utilizzata</i> <i>- recuperata</i> (mq)
17	1	Accordo n. 17 Intervento puntuale in nucleo agricolo N07 (demolizione con trasposizione volume). Ampliamento nucleo per comprendere l'allargamento stradale di previsione e l'area per parcheggi.	0	0	0
18	1	Accordo n. 18 Nuovo intervento puntuale E67 (demolizione e nuova edificazione max 400 mc).	+400	0	0
19-20	1	Accordo n. 19-20 Nuovo intervento puntuale E63 (sopraelevazione di 200 mc su edificio in costruzione e cambio uso).	+470	0	0
21	1	Accordo n. 21 Nuovo intervento puntuale E68 (grado 3 con ampliamento).	+490	0	0
22	3	Accordo n. 22 Nuova zona residenziale R/48 (S. Giorgio, If=2,2 mc/mq).	0	0	+79
23	2	Accordo n. 23 Nuova zona residenziale R/49 (Capoluogo, vol. 600 mc).	+600	0	+1 587
24	1	Nuovo intervento puntuale E69 (grado 3 con nuova edificazione uso autorimessa).	0	0	0
26	1	Intervento puntuale in centro storico Fortelongo (grado 3).	0	0	0
27	1	Accordo n. 27 Intervento puntuale in contrada N12 (cambio d'uso residenziale).	+318	0	0
28	1	Accordo n. 28 Intervento puntuale in contrada N12 (ampliamento di 300 mc).	+300	0	0
29	1	Accordo n. 29 Intervento puntuale in contrada N12 (cambio d'uso con sopraelevazione 1,5 m).	0	0	0
30	1	Accordo n. 30 Intervento puntuale in contrada N13 (ampliamento 200 mc uso autorimessa).	0	0	0
31	1	Accordo n. 31 Nuovo intervento puntuale E70 (demolizione con trasposizione 600 mc max).	0	0	0
32	3	Riclassificata porzione di zona residenziale R/31 (S. Giorgio, If=1,0 mc/mq) in zona agricola (solo porzione della particella 303).	-854	0	0
33	1	Accordo n. 33 Intervento puntuale in contrada N02 (cambio d'uso).	+220	0	0
34	1	Accordo n. 34 Nuovo ambito di contrada N20 (grado 3 per il quale non è ammesso il cambio d'uso e nuova edificazione da 800 mc).	+800	0	0
35	7	Accordo n. 35 Nuovo intervento puntuale E71 (nuovo volume interrato uso autorimessa/deposito a servizio dell'edificio compreso in zona residenziale R/35).	+275	0	0
36	7	Accordo n. 36 Da zona Contesto figurativo a nuova zona residenziale R/50 (Capoluogo, If=0,5 mc/mq).	+1 138	0	0
37	3	Accordo n. 37 Nuova zona residenziale R/51 (S. Giorgio, vol. 1 800 mc).	+1 000	0	+1 261

Interv. N.	ATO N.	Descrizione	Volume RES. + utilizzato - recuperato (mc)	Sup. PROD. + utilizzata - recuperata (mq)	SAT + utilizzata - recuperata (mq)
	3	Accordo n. 37 Riclassificazione porzione di zona residenziale R/23 (S. Giorgio, If=1,3 mc/mq) in nuova zona residenziale R/51 (S. Giorgio, vol. 1 800 mc).	-579	0	0
39	1	Accordo n. 39 Intervento puntuale E20 (cambio d'uso residenziale con ampliamento max 500 mc complessivi).	+350	0	0
40	1	Accordo n. 40 Nuovo intervento puntuale E68 (cambio d'uso residenziale con ampliamento max 500 mc complessivi).	+500	0	0
41	1	Accordo n. 41 Nuovo intervento puntuale E69 (nuova edificazione).	+600	0	+177
42	1	Accordo n. 42 Intervento puntuale E56 (demolizione e nuova edificazione max 400 mc).	+400	0	0
43	1	Accordo n. 43 Intervento puntuale in contrada N16 Mori (grado 3 con nuova edificazione in ampliamento con demolizione di porcilaia) e rimarginatura perimetro di contrada.	+300	0	0
44	2	Da area parcheggio a zona A/11.	0	0	0
45	1	Accordo n. 45 Intervento puntuale E15 (ampliamento 38 mc).	0	0	0
46	2	Ampliamento zona residenziale soggetta a SUA/1 (If=1,5 mc/mq).	+3 852	0	+1 584
47	1	Nuovo intervento puntuale E72 (grado 3 su edificio esistente con parziale sopraelevazione).	0	0	0
48	1	Accordo n. 48 Intervento puntuale in contrada N14 Cima (grado 3 con ampliamento) e rimarginatura perimetro di contrada.	0	0	0
49	1	Accordo n. 49 Nuovo intervento puntuale E73 (demolizioni con nuova edificazione).	+1 000	0	0
50	1	Accordo n. 50 Intervento puntuale E49 (grado 3 con ampliamento 150 mc). Riposizionato edificio da ampliare su ortofoto.	0	0	0
51	2	Accordo n. 51 Intervento puntuale in centro storico Capoluogo (sopraelevazione 106 mc).	0	0	0
52	1	Accordo n. 52 Interventi in centro storico Lavarda (un ampliamento e due nuove edificazioni con trasposizione di volume, riposizionamento nuova edificazione già prevista e volumi interrati di previsione). Rimarginatura del perimetro di centro storico.	+900	0	0
53	2	Accordo n. 53 Nuovo intervento puntuale E74 (nuova edificazione 864 mc).	+864	0	+144
54	3	Accordo n. 54 Intervento puntuale in centro storico S. Giorgio di Perlana (nuova edificazione 864 mc e rimozione della ricomposizione già prevista).	+864	0	0
55	3	Accordo n. 55 Nuova zona residenziale R/52 (S.Giorgio, If=1,0 mc/mq).	+750	0	+603
56	1	Accordo n. 56 Nuovo intervento puntuale E75 (demolizione e ricostruzione).	+488	0	0

Interv. N.	ATO N.	Descrizione	Volume RES. + utilizzato - recuperato (mc)	Sup. PROD. + utilizzata - recuperata (mq)	SAT + utilizzata - recuperata (mq)
57	3	Accordo n. 57 Riclassificazione porzione di Area per attrezzature di interesse comune in nuova zona residenziale R/53 (S. Giorgio, 600 mc).	+600	0	0
	3	Accordo n. 57 Riclassificazione porzione di zona residenziale R/27 (S. Giorgio, If=1,5 mc/mq) in nuova zona residenziale R/53 (S. Giorgio, 600 mc).	-390	0	0
58	1	Accordo n. 58 Nuovo intervento puntuale E76 (demolizione e nuova edificazione).	+672	0	0
59	3	Accordo n. 59 Riclassificazione di porzione di zona residenziale R/33 (S. Giorgio, If=1,0 mc/mq) in nuova zona residenziale R/54 (S. Giorgio, If=1,4 mc/mq).	+200	0	0
60	1	Accordo n. 60 Intervento puntuale in contrada N16 Mori (nuova edificazione 972 mc) e rimarginatura perimetro del nucleo. Riposizionamento area per parcheggi con complessivo aumento di superficie.	+972	0	0
61	1	Accordo n. 61 Nuovo intervento puntuale E70 (cambi d'uso con ampliamento e demolizione annessi rustici precari).	+580	0	0
62	1	Accordo n. 62 Intervento puntuale in contrada N09 (nuova edificazione) e rimarginatura perimetro nucleo.	+371	0	+91
63	2	Accordo n. 63 Nuovo intervento puntuale E74 (nuova edificazione 600 mc).	+600	0	+100
64	2	Accordo n. 64 Riclassificazione di porzione residenziale R/15 (Fara, If=1,0 mc/mq) in nuova zona residenziale R/55 (Fara, If=1,8 mc/mq).	+550	0	0
65	1	Accordo n. 65 Nuovo intervento puntuale E77 (Grado 3 con parziale sopraelevazione e ampliamento).	0	0	0
66	3	Nuovo intervento puntuale E78 (cambio d'uso).	+400	0	0
68	4	Accordo n. 68 Da zona Contesto figurativo ad Area per parcheggi.	0	0	0
69	4	Accordo n. 69 Nuova zona produttiva Prod/13 (indice di copertura 15%).	0	0	+5 289
	4	Accordo n. 69 Da zona Prod/7 (indice di copertura pari alla sagoma limite di 502 mq riportata in tavola) a zona Prod/13 (indice di copertura 15%) con rimozione sagome limite edifici di grande entità e alberature obbligatorie.	0	0	0
70	1	Accordo n. 70 Intervento puntuale E43 (demolizioni con trasposizione volume e portico di collegamento; non è ammesso il cambio d'uso per la porzione di edificio residua).	0	0	0
71	2	Ridefinizione del limite tra la zona residenziale R/8 e l'area per attrezzature di interesse comune con codice 39 (la capacità edificatoria resta invariata).	0	0	0
72	2	Accordo n. 72 Intervento puntuale in centro storico S. Fortunato (ampliamento).	0	0	0
73	1	Accordo n. 73 Intervento puntuale in centro storico Zucchi (ampliamento).	0	0	0

Interv. N.	ATO N.	Descrizione	Volume RES. <i>+ utilizzato</i> <i>- recuperato</i> (mc)	Sup. PROD. <i>+ utilizzata</i> <i>- recuperata</i> (mq)	SAT <i>+ utilizzata</i> <i>- recuperata</i> (mq)
74	1	Accordo n. 74 Nuovo intervento puntuale E80 (cambio d'uso residenziale 371 mc, ampliamento 51 mc e attribuzione grado 3).	+371	0	0
75	1	Accordo n. 75 Nuovo intervento puntuale E81 (cambio d'uso con sopraelevazione max 6 m).	+400	0	0
76	1	Accordo n. 76 Intervento puntuale in centro storico Zucchi (cambio d'uso, da demolizione a grado 3 con sopraelevazione e da demolizione con recupero di volume a grado 3).	0	0	0
77	1	Accordo n. 77 Intervento puntuale in contrada N15 Farneda (da grado 3 con sopraelevazione/cambio d'uso a demolizione, nuova edificazione) con rimarginatura del perimetro di contrada.	0	0	0
78		STRALCIATO			
79	1	Accordo n. 79 Intervento puntuale E21 (nuovo volume interrato e ridefinizione volumetria/posizione nuova edificazione). Aggiornamento CTRN edificio adiacente.	+375	0	0
80	1	<u>Recepimento variante vigente.</u> Intervento in nucleo agricolo N18 (ridefinizione/riposizionamento della nuova edificazione). Recepimento della "Variante parziale al PRG n. 23 ai sensi dell'art. 50, comma 4, lett. b) della LR 61/85 (ex. art. 48, LR 11/04, modificato dalla LR 23/05) per la modifica progettuale puntuale di un fabbricato in via Costa".	0	0	0
81	2	<u>Opera pubblica.</u> Introduzione di percorso ciclopedonale.	0	0	0
82	2	Ampliamento zona contesto figurativo.	0	0	0
83	2	Riduzione area per parcheggi e riclassificazione area di interesse comune con codice servizio 83 (giardino pubblico di quartiere) in area per parcheggi.	0	0	0
84	-	Intervento d'ufficio - modifiche puntuali alle N.T.O. (non cartografabile).	0	0	0
TOTALI			+26 290	0	+19 633

6 – PIANO DEGLI INTERVENTI N. 3 - VARIANTE

Con il Piano degli Interventi n. 3 - variante si interviene su cartografia e schede nei punti descritti nella tabella seguente e in buona parte accompagnati da accordi ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/04, che hanno determinato e condizionano le specifiche indicazioni cartografiche negli elaborati e divengono, quando perfezionati, parte integrante del Piano degli Interventi.

A tale proposito in ottemperanza alle disposizioni della Delibera di approvazione n. 14 del 08/04/2014 relativamente alla redazione degli elaborati complessivi integrati, accertato che nel corso dell'iter amministrativo del P.I. n. 3 – variante gli accordi nn. 90, 92, 93 sono stati oggetto di esplicita rinuncia da parte delle controparti, in Atti del Comune, anche le previsioni di intervento relative vengono stralciate nell'edizione integrale.

La numerazione degli interventi è graficamente evidenziata in tavola A1 (alcune discontinuità sono state determinate dal processo di valutazione/redazione).

Interv. N.	ATO N.	Descrizione	Volume RES. <i>+ utilizzato</i> <i>- recuperato</i> (mc)	Sup. PROD. <i>+ utilizzata</i> <i>- recuperata</i> (mq)	SAT <i>+ utilizzata</i> <i>- recuperata</i> (mq)
1	1	Accordo n. 80 Intervento puntuale in centro storico Zucchi: sopraelevazione di volume esistente subordinata alla demolizione del fabbricato accessorio collegato.	0	0	0
2	1	Accordo n. 81 Previsione puntuale E75: riposizionamento dell'ambito di nuova edificazione già previsto, con limitato incremento di volume di 113 mc.	+113	0	0
3	1	Individuazione origine del credito edilizio n. 1; viene aggiornato il Registro Crediti Edilizi allegato alle NTO con il valore di 1 000 mc ad uso residenziale.	0	0	0
4	1	Accordo n. 83 Previsione puntuale E70: ricalibratura del sedime di nuova edificazione già previsto, senza incremento di volume.	0	0	0
5	2	Intervento puntuale in centro storico Bortalucchi: nuova edificazione in ampliamento max 350 mc del centro diurno "Casa Enrico".	0	0	0
6	1	Accordo n. 84 Nuova previsione puntuale E82: nuova edificazione in ampliamento max 800 mc subordinata alla demolizione dei volumi collegati; viene accertata la dismissione dell'allevamento zootecnico intensivo contiguo, già individuato dal PATI, che viene riclassificato quindi come non più in esercizio.	+800	0	+175
7	1	Accordo n. 87 Intervento puntuale in contrada N07: ridefinizione del sedime di nuova edificazione già previsto e del numero dei volumi da demolire coinvolti nella ricomposizione, con limitato incremento di volume di 200 mc; adeguamento cartografico dell'ambito di accordo e del perimetro di contrada.	+200	0	0
8	1	Accordo n. 85 Previsione puntuale E05: ambito di nuova edificazione da trasposizione di volumi da demolire.	0	0	0
10	1	Accordo n. 88 Previsione puntuale E58: ambito di nuova edificazione da trasposizione di volumi da demolire.	0	0	0
11	3	Accordo n. 89 Intervento puntuale in centro storico San Giorgio di Perlina: ambito di nuova edificazione da trasposizione di volume da demolire.	0	0	0
13	1	Accordo n. 91 Previsione puntuale E60: adeguamento della rappresentazione delle unità edilizie alla situazione di fatto e cambio categoria di intervento da 5.1 a 3, con possibilità di cambio d'uso, e da 4.1 a 4, con ridefinizione del sedime di nuova edificazione.	0	0	0
14	1	Intervento puntuale in contrada N18 Ovest "Marchesante": adeguamento della suddivisione delle unità edilizie alla situazione di fatto e introduzione della possibilità di un cambio d'uso; viene accertata la dismissione dell'allevamento zootecnico, già individuato dal PATI, che viene riclassificato quindi come non più in esercizio.	0	0	0
15	1	Introduzione in cartografia dei vincoli derivanti dalla presenza dell'allevamento zootecnico della ditta Gobbo.	0	0	0

Interv. N.	ATO N.	Descrizione	Volume RES. <i>+ utilizzato</i> <i>- recuperato</i> (mc)	Sup. PROD. <i>+ utilizzata</i> <i>- recuperata</i> (mq)	SAT <i>+ utilizzata</i> <i>- recuperata</i> (mq)
16	1	Previsione puntuale E43: adeguamento della rappresentazione delle unità edilizie alla situazione di fatto, come da visura catastale.	0	0	0
17	1	Nuova previsione puntuale E83: schedatura edificio esistente finalizzata alla ristrutturazione con cambio d'uso e nuova edificazione in ampliamento da trasposizione di volume da demolire.	0	0	0
19	1	Previsione puntuale E20: ripristino situazione precedente all'accordo n. 39 non perfezionato.	-500	0	0
20	1	Previsione puntuale E80: ripristino situazione precedente all'accordo n. 74 non perfezionato e conseguente stralcio della scheda E80.	-371	0	0
21	1	Accordo n. 94 Intervento puntuale in contrada N13: ambito di nuova edificazione max 600 mc da ricomposizione di volumi accessori rurali.	+600	0	0
22	1	Accordo n. 95 Intervento puntuale in contrada N12: riposizionamento del sedime di nuova edificazione di max 300 mc già previsto in aderenza all'edificio esistente.	0	0	0
TOTALI			+842	0	+175

7 – PIANO DEGLI INTERVENTI N. 4 – VARIANTE

Con il Piano degli Interventi n. 4 - variante si interviene su cartografia e schede in 24 punti, descritti nella tabella seguente e in buona parte subordinati al perfezionamento di accordi ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/04, che determinano caratteri specifici di dettaglio degli interventi assentiti, quali tempistica e sviluppo del calcolo del contributo straordinario perequativo nei modi deliberati dal Consiglio Comunale. Gli accordi divengono, quando perfezionati nei termini previsti dai documenti di PI, parte integrante del Piano degli Interventi. La numerazione degli interventi è graficamente evidenziata nelle tavole A1.

In questa fase della pianificazione comunale, ai sensi dell'art. 7 "VARIANTI VERDI PER LA RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI" della Legge Regionale 16 marzo 2015, n. 4, si è dato esito anche alle specifiche istanze pervenute per lo stralcio di edificabilità per previsioni urbanistiche vigenti. Gli interventi relativi sono riconoscibili nella tabella di dettaglio che segue il presente capitolo con apposita evidenza in calce alla descrizione.

Per il calcolo dei valori a base della determinazione del contributo straordinario perequativo, si sono utilizzati i valori di riferimento delle aree edificabili ai fini IMU, definiti con DGC n. 37 del 17/04/2012 con i seguenti assunti ulteriori:

- la superficie equivalente da scomputare come valore iniziale del bene immobile prima dell'intervento di variante è pari alla volumetria assentita (equivalente alla superficie che genera la capacità edificatoria assentita con $I_f=1,00$ mc/mq) e su questa si applicano i Valori Agricoli Medi (VAM) provinciali;
- qualora sia di difficile o incerta determinazione il tipo di coltura, si assume a riferimento il seminativo (semplice, non irriguo);
- in caso di riduzione della capacità edificatoria specifica del lotto interessato con variazione della modalità attuativa da Strumento Urbanistico Attuativo (SUA) ad Intervento Edilizio Diretto (IED) non si considera il valore della capacità edificatoria originaria eccedente la nuova capacità edificatoria assentita.

Le previsioni di sviluppo strutturato (con obbligo di SUA)

Tocca alla presente fase della pianificazione comunale rilevare che sono decorsi più di cinque anni dalla conferma della previsione di trasformazione per i SUA residenziali nn. 4, 5, 7 e 8, per i quali non è pervenuta alcuna richiesta di stralcio di edificabilità.

Tali aree sono dunque decadute ai sensi dell'art. 18 comma 7 della LR 11/04 e devono essere nuovamente pianificate: luoghi, dimensioni, natura e autonomia nella realizzazione della necessaria dotazione infrastrutturale primaria inducono a confermarne inalterata la previsione.

La nuova piazza del capoluogo.

È intenzione dell'Amministrazione accentuare il carattere di spazio pubblico identitario di Piazza Arnaldi, integrando ulteriormente le funzioni pubbliche presenti, dal Municipio alla Parrocchia di San Bartolomeo con relative strutture di aggregazione, passando per la sede delle Associazioni e il centro culturale, con obiettivo dichiarato il miglioramento dell'accessibilità e fruibilità dello stesso, compendiando il parcheggio in sicurezza in misura adeguata agli eventi di maggiore frequentazione e valorizzando le visuali di valore dai percorsi pedonali.

Sono infatti evidenti:

- la non immediata accessibilità da una viabilità principale in salita;
- l'inadeguatezza strutturale dell'attuale sede delle associazioni, tale da determinare la natura di demolizione e ricostruzione per l'eventuale intervento edilizio;
- la carenza di parcheggi accessibili;
- le conseguenti congestioni viabilistiche che penalizzano l'accesso all'area, particolarmente in occasione degli eventi religiosi più frequentati;
- la non adeguata identità urbana della piazza esistente, delimitata da edificato continuo e saturata dalla funzione a parcheggio.

Sono tutti caratteri negativi certamente non risolvibili con il consistente aumento di carico urbanistico previsto già dal PRG e confermato dal primo PI, anzi da questo probabilmente aggravati.

Alla previsione del SUA n. 2 (Piano di Recupero unitario), ancorché dotata di generose volumetrie premiali (residenziali/direzionali/commerciali), non è seguita la progettazione dell'intervento attuativo nei tempi concessi dal primo PI.

Tocca infatti alla presente fase della pianificazione comunale rilevare che anche per quest'area sono decorsi più di cinque anni dalla conferma della previsione di trasformazione e che questa è pertanto decaduta (rif. art. 18 comma 7 della LR 11/04).

Tutto ciò, unito alle nuove moderne sensibilità verso la sostenibilità degli interventi urbanistici, induce tuttavia a non confermare uno sviluppo residenziale di tale portata e a ripianificare l'area con funzioni prevalentemente pubbliche.

I privati proprietari dell'area hanno formulato come osservazione una proposta di pianificazione concertata dell'area finalizzata all'effettiva cessione di gran parte delle aree ipotizzate a destinazione pubblica, compensativa della realizzazione di un solo nuovo edificio a destinazione mista residenziale/commerciale in sito per 1 600 mc con demolizione di annesso accessorio per 200 mc e riconoscimento di credito edilizio per 1 500 mc.

Accogliendo l'osservazione, il Consiglio Comunale ha assunto nel PI tale proposta, riconoscendola operazione urbanistica di rilevante interesse pubblico.

Interv. N.	ATO N.	Descrizione	Volume RES. + utilizzato - recuperato (mc)	Sup. PROD. + utilizzata - recuperata (mq)	SAT + utilizzata - recuperata (mq)
01		STRALCIATO			
02	1	Con accordo da formalizzare (b). Nuova zona R/56 con volumetria predefinita di 600 mc e prescrizioni particolari di divieto interrati e di rispetto assoluto non derogabile della fascia di 10 m dal corso d'acqua. È inoltre necessario che, preliminarmente all'attuazione dell'accordo, il proprietario della zona R/56 disponga di adeguato diritto di accesso al lotto, prescrivendo che ciò debba essere riscontrato al Comune già in sede di perfezionamento dell'accordo "b". In difetto, l'intervento dovrà intendersi automaticamente stralciato. <u>Intervento soggetto a contributo straordinario perequativo.</u>	+600	0	+777
03	1	Ricomposizione accessori esistenti. Con nuova scheda previsioni puntuali E84: demolizione e ricostruzione a parità di superficie coperta con arretramento a 5.5 m dal confine di proprietà con forma regolare, materiali e tipologia omogenei con l'altro volume edilizio esistente sul lotto; è prescritto il mantenimento della destinazione accessoria esistente con h max 2.5 m.	0	0	0
04	1	Con accordo da formalizzare (c). Impegno a demolire entro un anno il fabbricato accessorio esistente, già categoria di intervento 3 nel centro storico minore di Zucchi. L'intervento comporta il riconoscimento di credito edilizio pari alla volumetria esistente con destinazione d'uso residenziale in zona A ed è come tale identificato con il numero 2.	0	0	0
05	3	A San Giorgio di Perlina ricalibrazione limite tra tessuti urbanistici. Il limite tra la zona residenziale soggetta a SUA/7 (It=0,80 mc/mq) e la zona residenziale IED R/21 (If=1,00 mc/mq) viene fatto corrispondere al limite della pertinenza già edificata in zona R. Conseguentemente si stralcia la simbologia indicativa dell'assetto distributivo di SUA, demandandone la definizione al momento attuativo dello stesso.	+28	0	0
06	2	Stralcio obbligo PdR unitario SUA 1. Si riscontrano positivamente due richieste di stralcio di edificabilità, attribuendo alla porzione inedita classe di "Contesto figurativo" a verde e limitando sulla porzione già edificata la capacità edificatoria al solo volume esistente. Tale trattamento viene esteso anche alle residue porzioni di ambito unitario per le quali non sono pervenute richieste, offrendo così ad eventuali più piccoli singoli PdR di fatto la medesima potenzialità edificatoria pre-vigente. <u>Intervento riferibile al tema di "variante verde"</u>	-9 983	0	0
07	2	Stralcio edificabilità lotto intercluso a Fara capoluogo in zona residenziale R/12 (If=1,5 mc/mq) contiguo al centro storico a favore del contesto figurativo, del quale si integra la normativa a comprendere anche la fattispecie dei lotti urbani con valore di standard ambientale (verdi privati). <u>Intervento riferibile al tema di "variante verde"</u>	-686	0	0

Interv. N.	ATO N.	Descrizione	Volume RES. + utilizzato - recuperato (mc)	Sup. PROD. + utilizzata - recuperata (mq)	SAT + utilizzata - recuperata (mq)
08	3	Stralcio edificabilità SUA/9. Si riscontrano positivamente due richieste di stralcio di edificabilità a favore del contesto figurativo, del quale si integra la normativa a comprendere anche la fattispecie dei lotti urbani con valore di standard ambientale (verdi privati). Contestualmente si ricalibra il limite ovest del tessuto all'assetto fondiario delle contigue pertinenze di edifici esistenti. <u>Azione riferibile al tema di "variante verde"</u>	-4 317	0	-5 491
09	3	Stralcio parziale di edificabilità in zona R/31 (If=1,0 mc/mq). Si riscontra solo parzialmente la richiesta di stralcio di edificabilità, limitandola a favore della zona agricola solamente alla porzione di mappale visivamente riscontrata come piantumata a vite. Per il lotto fronte strada prevale l'organica continuità dell'insediamento nella programmazione originaria, come confermata dal PATI con classificazione di "urbanizzazione consolidata". <u>Intervento riferibile al tema di "variante verde"</u>	-703	0	-257
10	1	Con accordo da formalizzare (e). Nel nucleo N18 si assume la soluzione migliorativa della funzione aziendale e di riduzione dei potenziali conflitti con il contesto residenziale proposta dalla ditta Domo srl. Si traccia la nuova viabilità di accesso dalla SP 91 Via Marchesante come preliminarmente già assentito dalla Provincia di Vicenza. Non si conferma la previsione di parcheggio pubblico. Dovrà essere mantenuta la quinta arborea esistente a nord e la porzione impermeabile del piazzale dovrà essere contenuta entro i 1 000 mq, salvo specifica diversa autorizzazione degli Enti competenti con definizione delle relative opere compensative. <u>Intervento soggetto a perequazione applicata ad opera pubblica.</u>	0	0	+3 420
11	2	Stralcio edificabilità lotto intercluso a Fara capoluogo in zona residenziale R/5 (If=1,5 mc/mq) contiguo al centro storico a favore del contesto figurativo, del quale si integra la normativa a comprendere anche la fattispecie dei lotti urbani con valore di standard ambientale (verdi privati). <u>Intervento riferibile al tema di "variante verde"</u>	-3 648	0	0
12		STRALCIATO			
13		STRALCIATO			
14	2	In centro storico a Fara, si identifica un sedime massimo per una struttura coperta/ombreggiante manovrabile.	0	0	0
15	1	Non rientrando nelle previsioni di attuazione di opere pubbliche, previa verifica di non correlazione funzionale, né perequativa all'edificio limitrofo di medesima proprietà del sedime interessato, si stralcia la previsione di parcheggio nel centro storico minore di Fortelongo.	0	0	0

Interv. N.	ATO N.	Descrizione	Volume RES. + utilizzato - recuperato (mc)	Sup. PROD. + utilizzata - recuperata (mq)	SAT + utilizzata - recuperata (mq)
16	2	Con accordo da formalizzare (h) In luogo del SUA/6 residenziale, dotato di capacità edificatoria per 2 400 mc, si introducono due lotti edificabili mediante intervento edilizio diretto con cubatura complessiva dimezzata. La previsione urbanistica assume la forma dei tessuti R/59 e R/60 dotati di 600 mc cadauno, con prescrizione per entrambi di realizzare un unico organismo edilizio formalmente coerente con al massimo due unità abitative per ciascuna zona. <u>Intervento soggetto a contributo straordinario perequativo.</u>	-1 230	0	0
17	2	In centro storico a Fara, stralcio del nuovo volume assentito in zona A/12 a riscontro della richiesta di stralcio di edificabilità del proprietario. <u>Intervento riferibile al tema di "variante verde"</u>	-600	0	0
18	2	Rettifica del limite del centro storico minore di San Fortunato. L'operazione rientra a pieno titolo nella flessibilità demandata dal PATI al PI per recepire confini fisici o assetti proprietari consolidati.	0	0	+149
19	2	Stralcio edificabilità a Fara capoluogo a margine della zona R/5 (If=1,5 mc/mq) a favore del limitrofo contesto figurativo di carattere territoriale. <u>Intervento riferibile al tema di "variante verde"</u>	-1 101	0	-184
20	4	Stralcio edificabilità produttiva lungo la Roggia Breganze. La natura perfluviale dell'ambito induce a preferire il contesto figurativo (verde privato) alla zona agricola. <u>Intervento riferibile al tema di "variante verde"</u>	0	-1 064	0
21	2	Minima rettifica del limite del tessuto R/18 verso il verde di contesto a scala territoriale pertinente il centro storico minore di San Fortunato. L'operazione rientra a pieno titolo nella flessibilità demandata dal PATI al PI per recepire confini fisici o assetti proprietari consolidati.	+102	0	+68
22	1	Con accordo da formalizzare (i). Si regola il riordino della pertinenza di edificio esistente compreso in contesto figurativo di scala territoriale definendo una struttura pertinenziale per il ricovero degli autoveicoli. Allo scopo si appronta la nuova scheda specifica E86 per indicare puntualmente l'opera accessoria, risultata compatibile con le vedute principali e strumentale al riordino dell'area pertinenziale. <u>Intervento soggetto a contributo straordinario perequativo.</u>	+201	0	0
23	4	Si assume l'aggiornamento dell'assetto viabilistico esistente di accesso al SUA produttivo n. 1, eliminando per esso il vincolo di destinazione a PIP, nell'ottica di valorizzazione del bene nella disponibilità comunale. Conseguentemente si ricalibrano le prescrizioni particolari all'art. 20 mantenendo solamente quelle peculiari, determinate dal contesto specifico.	0	0	0

Interv. N.	ATO N.	Descrizione	Volume RES. <i>+ utilizzato</i> <i>- recuperato</i> (mc)	Sup. PROD. <i>+ utilizzata</i> <i>- recuperata</i> (mq)	SAT <i>+ utilizzata</i> <i>- recuperata</i> (mq)
24	2	Con accordo da formalizzare (k) Stralcio del SUA n. 2, già previsto nel centro storico di Fara da più di 5 anni e nuova pianificazione del comparto perimetrato come ambito di accordo, finalizzata all'acquisizione delle aree pubbliche necessarie alla riqualificazione di Piazza Arnaldi. L'accordo prevede - cessione al comune di aree per la realizzazione di parcheggio pubblico di circa 2 000 mq e di ulteriori aree ad integrare le zone per attrezzature di interesse comune già attuate, - realizzazione di un nuovo edificio per un volume complessivo di 1 600 mc con contestuale demolizione del fabbricato di proprietà comunale, - demolizione di un fabbricato accessorio di proprietà, - iscrizione di un credito edilizio per 1 500 mc ai proprietari.	-3 924	0	0
25	1	In scheda E68 riposizionamento della volumetria concertata oggetto di accordo n. 40, senza modifica dei parametri urbanistici.	0	0	0
26	1	Modifica del vincolo "Aree di cono visuale" di Via Boschi con minima rotazione volta ad escludere la pertinenza recintata dell'edificio.	0	0	0
27	2	Integrazione della legenda a margine delle tavole con il codice 85 e la descrizione standard regionale corrispondente di "Impianti sportivi agonistici". Introduzione, all'art. 29 delle NTO, di uno specifico richiamo al ripascimento dei tracciati.	0	0	0
TOTALI			-25 261	-1 064	-1 518

Con riferimento al Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione adottato, atteso che le zone di pericolosità da questo determinate sono riportate nella tavola riepilogativa dei vincoli, si rilevano anche alcune zone di attenzione geologica.

Nessun intervento di trasformazione della presente variante al PI interferisce con zone di attenzione geologica; queste sono comunque riportate nella Tavola 1b "Vincoli" in scala 1:5000, affinché siano più facilmente riconoscibili gli interventi attuativi già ammessi, da assoggettare alla valutazione di compatibilità con le condizioni di natura e tipologia del dissesto originario, di cui all'art. 5 delle norme di attuazione del suddetto PAI, nonché per l'applicazione delle disposizioni comuni di cui all'art. 8 delle norme medesime.

8 - VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E DEGLI STANDARD

Con la stesura del nuovo piano si è proceduto ad una verifica dei dati esistenti aggiornati alle modifiche apportate dal PATI ed alle quantità in esso stabilite.

Il calcolo del dimensionamento degli abitanti esistenti e futuri risulta quindi meno approssimativo e più congruente alla realtà rispetto agli strumenti urbanistici precedenti, ciò si evince in particolare dal numero di abitanti totali previsto e calcolato come da riferimenti del PATI approvato.

In sintesi la capacità insediativa residenziale teorica è stata calcolata quale somma delle capacità insediative di tutte le aree residenziali o a parziale destinazione residenziale previste nel piano stesso, distinguendo ulteriormente la capacità teorica delle zone residenziali esistenti da quelle soggette a SUA.

In particolare e coerentemente a quanto detto si è proceduto come di seguito specificato:

- Zone centro storico (allegato 1 – tabella 1)

Si è assunto quale numero dei residenti insediati il dato reale ricavato al momento dell'adozione del PATI. Per tale indagine ci si è avvalsi della Banca dati del PATI approvato. A tale dato viene aggiunta la capacità teorica di abitanti acquisita dai SUA inseriti in zona centro storico;

- Zone residenziali soggette ad Intervento Edilizio Diretto (allegato 1 – tabella 2)

Si è assunta come volumetria, trattandosi di aree non saturate in parte già insediate, quella ottenuta dalla superficie moltiplicata per l'indice. Con tale volume, dividendo per i mc/abitante previsti per ogni singolo ATO, si è ottenuto il numero di abitanti teorici complessivi;

- Zone residenziali soggette a Strumento Urbanistico Attuativo/Piano Esecutivo Confermato (allegato 1 – tabella 3)

Si è assunta come volumetria, trattandosi di aree non saturate in parte già insediate, quella ottenuta dalla superficie moltiplicata per l'indice. Con tale volume, dividendo per i mc/abitante previsti per ogni singolo ATO, si è ottenuto il numero di abitanti teorici complessivi;

- Zone agricole, di contesto e nuclei (allegato 1 – tabella 4)

Si è assunto quale numero dei residenti insediati il dato reale ricavato al momento dell'adozione del PATI. Per tale indagine ci si è avvalsi della Banca dati del PATI approvato. Sono stati computati anche i nuovi volumi introdotti nei nuclei e come interventi puntuali, utilizzando la cubatura pro-capite specifica di ciascun ATO;

- Zone produttive soggette ad Intervento Edilizio Diretto/Strumento Urbanistico Attuativo/Piano Esecutivo Confermato (allegato 1 – tabella 5)

Non essendoci una normativa specifica sulle modalità di calcolo del carico residenziale in zona produttiva/commerciale, si è assunto il numero dei residenti insediati ricavato al momento dell'adozione del PATI; per le zone prive di residenti è stato previsto, in conformità alla normativa, una capacità teorica per alloggio del custode di 500 mc per ogni attività insediata.

A tal fine il calcolo definito riporta un numero di abitanti teorici complessivi pari a **4 654** (compresi gli abitanti teorici di variante) che moltiplicati per il dato di 30 mq/abitante stabilito dalla LR 11/2004 comporta il recepimento di **139 620** mq a standard (allegato 1 – tabella 8).

Nel contempo, per il calcolo degli standard previsti nel piano, si è proceduto:

- al calcolo della dotazione di standard inseriti nel PI ed appositamente individuati nel piano riproponendo quelli esistenti nell'ultimo strumento urbanistico e quelli inseriti nei piani attuati o in attuazione (PEC) (allegato 1 - tabella 6);

- al calcolo degli standard dei SUA residenziali per confronto tra quelli primari obbligatori e quelli, se presenti, già individuati in cartografia, assumendo fra le due quantità quella maggiore (allegato 1 - tabella 7).

Pertanto alla luce dei calcoli effettuati risultano essere presenti, nel PI redigendo, **251 920** mq di standard (allegato 1 – tabella 8).

Emerge quindi un esubero di standard pari a **112 300** mq a dimostrazione che il grado complessivo della dotazione di standard residenziali previsti soddisfa abbondantemente lo standard minimo richiesto (allegato 1 – tabella 8).

Per quanto attiene al dimensionamento dei nuovi interventi previsti dal PI rispetto al PATI, di seguito si riporta la tabella di verifica della conformità dei nuovi interventi al dimensionamento del PATI ed alla sua capacità massima consentita escludendo altresì quelli che non devono essere computati ai sensi dell'art. 28 della normativa del PATI.

VERIFICA CARICHI INSEDIATIVI (+utilizzati / - recuperati)							
	ATO 1 (Collina)	ATO 2 (Edificato)	ATO 3 (Edificato)	ATO 4 (Produttivo)	ATO 5 (Fluviale)	ATO 6 (Produttivo)	ATO 7 (Edificato)
RESIDENZIALE (mc)							
PATI	105 200	56 200	15 850	2 760	0	5 940	9 780
PI	0	0	0	0	0	0	0
PI 2 var.	+12 077	+5 297	+7 503	0	0	0	+1 413
PI 3 var.	+842	0	0	0	0	0	0
PI 4 var.	+801	-21 070	-4 992	0	0	0	0
Residuo	91 480	71 973	13 339	2 760	0	5 940	8 367
COMMERCIALE (mq)							
PATI	0	0	0	0	0	0	0
PI	0	0	0	0	0	0	0
PI 2 var.	0	0	0	0	0	0	0
PI 3 var.	0	0	0	0	0	0	0
PI 4 var.	0	0	0	0	0	0	0
Residuo	0	0	0	0	0	0	0
DIREZIONALE (mc)							
PATI	0	0	0	0	0	0	0
PI	0	0	0	0	0	0	0
PI 2 var.	0	0	0	0	0	0	0
PI 3 var.	0	0	0	0	0	0	0
PI 4 var.	0	0	0	0	0	0	0
Residuo	0	0	0	0	0	0	0
PRODUTTIVO (mq)							
PATI	0	0	0	95 241	0	0	0
PI	0	0	0	0	0	0	0
PI 2 var.	0	0	0	+857	0	0	0
PI 3 var.	0	0	0	0	0	0	0
PI 4 var.	0	0	0	-1 064	0	0	0
Residuo	0	0	0	95 448	0	0	0

9 – REGISTRO SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE (SAT)

Con il PATI si è determinato il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile a favore di zone con destinazione diversa da quella agricola, ottenuto avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004. Per il Comune di Fara Vicentino, la quantità di SAU trasformabile in dieci anni ammonta a **131 479** mq a partire dall'anno 2008.

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

- le aree già inserite nel PRG con destinazione diversa dalla ZTO E, qualora le stesse siano confermate in sede di approvazione;
- le superfici esistenti a standard;
- gli ambiti di edificazione diffusa, se non per il solo sedime delle nuove edificazioni;
- gli ampliamenti in zona agricola;
- il cambio colturale anche in boschi di pianura;

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

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

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

Per ciascuno degli interventi sopra descritti viene quantificata la SAU trasformata (*utilizzata* con segno algebrico positivo "+" e *recuperata* con segno algebrico negativo "-") che complessivamente risulta essere per il Piano degli interventi n. 4 – variante pari a **-1 518** mq. Pertanto nel registro di seguito si evidenzia la SAU trasformabile rimanente:

SAU trasformabile (PATI)	131 479 mq
SAU trasformata dal primo PI	0 mq
SAU trasformata dal PI n. 2 - variante (+utilizz. / - recup.)	+19 633 mq
SAU trasformata dal PI n. 3 - variante (+utilizz. / - recup.)	+175 mq
SAU trasformata dal PI n. 4 - variante (+utilizz. / - recup.)	-1 518 mq
SAU trasformabile residua	113 189 mq

ALLEGATO 1 - TABELLA 1
ABITANTI ZONE CENTRO STORICO

ATO N.	ZONA A N.	ZONA A Sup. mq	Densità edilizia mc/mq	Volume max ammissibile mc	Volume esistente mc	Nuova vol. realizzabile mc	Nuovi ab. insediabili
2	SUA/5	662	1.50	993	3 233	0	0
Tot ATO 2		662		993	3 233	0	0

RIEPILOGO RESIDENTI + NUOVI AB. INSEDIABILI SUA/INT. PUNTUALI

ATO N.	Zone A Sup. mq	Residenti insediati	Nuova vol. realizzabile		Nuovi ab. insediabili		Ab. Teorici complessivi
			SUA mc	Int. puntuali mc	SUA	Int. puntuali	
1	69 384	78	0	0	0	0	78
2	99 288	467	0	2 300	0	8	475
3	69 384	57	0	864	0	3	60
TOT	168 672	602	0	3 164	0	11	613

ALLEGATO 1 - TABELLA 2

ABITANTI ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE AD IED

ATO N.	Zona R N.	Zona R Sup. mq	Densità edilizia mc/mq	Volume max ammissibile mc	Mc/ab	Ab. Teorici complessivi
2	1	8 613	1.30	11 197	281	40
2	2	5 399	1.50	8 099	281	29
2	3	4 372	1.00	4 372	281	16
2	4	9 524	1.50	14 286	281	51
2	5	40 272	1.50	60 408	281	215
2	6	797	0.80	638	281	2
2	7	23 217	1.60	37 147	281	132
2	8	1 384	1.50	2 076	281	7
2	9	10 498	1.50	15 747	281	56
2	10	4 115	1.50	6 173	281	22
2	11	10 849	1.50	16 274	281	58
2	12	12 297	1.50	18 446	281	66
2	13	13 361	1.50	20 042	281	71
2	14	7 565	1.50	11 348	281	40
2	15	1 858	1.00	1 858	281	7
2	16	4 819	1.00	4 819	281	17
2	17	14 844	1.50	22 266	281	79
2	18	5 900	1.50	8 850	281	31
2	19	15 578	1.00	15 578	281	55
2	55	1 336	1.80	2 405	281	9
2	56	781	-	600	281	2
2	57	14 688	esistente	16 017	281	57
2	59	1 800	-	600	281	2
2	60	2 248	-	600	281	2
Tot ATO 2		216 115		299 846		1 066
3	20	9 028	1.00	9 028	317	28
3	21	4 472	1.00	4 472	317	14
3	22	6 580	1.50	9 870	317	31
3	23	13 541	1.30	17 603	317	56
3	24	12 490	1.50	18 735	317	59
3	25	9 872	2.00	19 744	317	62
3	26	2 050	1.50	3 075	317	10
3	27	9 342	1.50	14 013	317	44
3	28	5 317	1.50	7 976	317	25
3	29	8 040	1.50	12 060	317	38
3	30	14 589	1.50	21 884	317	69
3	31	8 553	1.00	8 553	317	27
3	32	9 803	1.00	9 803	317	31
3	33	7 908	1.00	7 908	317	25
3	44	1 100	1.00	1 100	317	3
3	45	1 191	-	600	317	2
3	46	1 008	-	600	317	2
3	47	2 730	1.00	2 730	317	9
3	48	554	2.20	1 219	317	4
3	49	1 587	-	600	317	2
3	51	1 261	-	1 800	317	6
3	52	750	1.00	750	317	2

ATO N.	Zona R N.	Zona R Sup. mq	Densità edilizia mc/mq	Volume max ammissibile mc	Mc/ab	Ab. Teorici complessivi
3	53	1 082	-	600	317	2
3	54	1 259	1.35	1 700	317	5
Tot ATO 3		134 107		176 423		556
7	34	3 025	1.30	3 933	326	12
7	35	1 511	1.30	1 964	326	6
7	36	1 301	1.30	1 691	326	5
7	37	2 583	-	1 000	326	3
7	38	1 597	1.30	2 076	326	6
7	39	11 876	1.30	15 439	326	47
7	40	7 754	1.30	10 080	326	31
7	41	3 209	1.00	3 209	326	10
7	42	13 617	1.30	17 702	326	54
7	43	8 703	1.30	11 314	326	35
7	50	2 275	0.50	1 138	326	3
Tot ATO 7		57 451		69 546		212
TOT		407 673		545 815		1 834

ALLEGATO 1 - TABELLA 3

ABITANTI ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE A SUA/PEC

ATO N.	Zona Tipo	Zona N.	Zona Sup. mq	Densità Edilizia mc/mq	Volume max ammissibile mc	Mc/ab	Nuovi ab. insediabili
2	PEC	3	9 653	2.00	19 306	281	69
2	SUA	4	2 733	0.80	2 186	281	8
2	SUA	5	7 049	1.00	7 049	281	25
Tot ATO 2			19 435		28 541		102
3	SUA	7	2 586	0.80	2 069	317	7
3	SUA	8	4 072	1.00	4 072	317	13
Tot ATO 3			6 658		6 141		20
TOT			26 093		34 682		122

ALLEGATO 1 - TABELLA 4**ABITANTI ZONE AGRICOLE, DI CONTESTO E NUCLEI**

ATO N.	Residenti insediati	Nuclei /Interventi puntuali			Ab. teorici complessivi
		Volume mc	Mc/ab	Nuovi ab. insediabili	
1	1 811	6 971	263	27	1 838
2	98	1 464	281	5	103
3	32	0	317	0	32
4	0	0	276	0	0
5	0	0	0	0	0
6	0	0	297	0	0
7	24	0	326	0	24
TOT	1 965	8 435		32	1 997

ALLEGATO 1 - TABELLA 5

ABITANTI ZONE PRODUTTIVE SOGGETTE AD IED/SUA/PEC

ATO N.	Zona Tipo	Zona N.	Zona Sup. mq	Residenti insediati	Vol. res. consentita mc	Mc/ab	Ab. Teorici complessivi
2	Prod	1	4 967	0	500	281	2
Tot ATO 2			4 967		500		2
4	Prod	2	24 936	0	500	276	2
4	Prod	3	21 252	3	-	276	3
4	Prod	4	2 791	0	500	276	2
4	Prod	5	8 301	0	500	276	2
4	Prod	6 (ACC 1)	98 250	0	500	276	2
4	Prod	7	5 801	0	500	276	2
4	Prod	8	3 357	0	500	276	2
4	Prod	9	4 127	0	500	276	2
4	Prod	13 (ACC 69)	7 837	0	1 500	276	5
4	<i>Prod SUA</i>	1	22 465	0	500	276	2
4	<i>Prod PEC</i>	2	20 089	0	500	276	2
4	<i>Prod PEC</i>	3	8 605	4	-	276	4
Tot ATO 4			176 652		5 000		30
6	Prod	10	51 836	16	-	297	16
6	Prod	11	56 197	33	-	297	33
6	Prod	12	4 198	5	-	297	5
6	<i>Prod PEC</i>	4	14 786	0	500	297	2
Tot ATO 6			127 017		500		56
TOT			308 636		6 000		88

ALLEGATO 1 - TABELLA 6

STANDARD INDIVIDUATI NEL P.I. (ESCLUSI STANDARD SUA RESIDENZIALI)

ATO N.	Aree per attrezzature di interesse comune mq	Aree per parcheggi mq	Parco fluviale (non standard) mq
1	15 921	897	11 890
2	157 249	9 717	0
3	39 142	6 330	0
4	0	8 472	0
5	0	0	176 663
6	1 419	4 057	0
7	3 272	2 623	0
TOT	217 003	32 096	188 553

ALLEGATO 1 - TABELLA 7

STANDARD SUA RESIDENZIALI

ATO N.	SUA N.	Volume max mc	Ab. Teorici computo standard	Standard primari di legge mq	Standard individuati mq	Standard di SUA mq
2	4	2 186	15	195	952	952
2	5	7 049	47	611	0	611
Tot ATO 2				806	952	1 563
3	7	2 069	14	182	907	907
3	8	4 072	27	351	0	351
Tot ATO 3				533	907	1 258
TOT				1 339	1 859	2 821

ALLEGATO 1 - TABELLA 8**RIEPILOGO**

ABITANTI ZONE CENTRO STORICO (TAB. 1)		613
ABITANTI ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE AD I.E.D. (TAB. 2)		1 834
ABITANTI ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE A SUA/PEC (TAB. 3)		122
ABITANTI ZONE AGRICOLE, DI CONTESTO E NUCLEI (TAB. 4)		1 997
ABITANTI ZONE PRODUTTIVE SOGGETTE AD IED/SUA/PEC (TAB. 5)		88
TOTALE ABITANTI TEORICI		4 654

TOTALE STANDARD NECESSARI (30 MQ/ABITANTE TEORICO)	mq	139 620
---	-----------	----------------

STANDARD INDIVIDUATI NEL P.I. (ESCLUSI STANDARD SUA RESIDENZIALI) (TAB. 6)	mq	249 099
STANDARD SUA RESIDENZIALI (TAB. 7)	mq	2 821
TOTALE STANDARD PREVISTI NEL P.I.	mq	251 920

TOTALE STANDARD IN ECCEDEXZA	mq	112 300
-------------------------------------	-----------	----------------